

© Peter Harris

Article : **L'article 792-0 bis CGI en comparution devant les Trusts of Land anglais: Malheureusement le ridicule ne tue plus.**

le 28 août, 2013.

L'article 792-0 bis CGI peut il s'appliquer aux droits immobiliers étrangers?

La réponse de principe est dans le négatif.

D'abord, la rédaction de l'article 792-0 bis dépend de la loi étrangère concernée, et non de la législation fiscale de la France ou de l'autre État en cause. Il n'y pas lieu de requalifier quoi que ce soit avant la classification du droit concerné. L'administration a admis, en principe, que si l'ensemble des relations concernés ne constituait pas un trust, que ces relations sont à l'extérieur du dispositif et non à l'intérieur. Dommage que ce "propos" demeure exception dans son application et non un principe, au moins dans l'esprit des Finances.

Comme usuel, une exception à la loi, tel que l'article 792-0 bis érigée en principe ne se tient pas debout dans un contexte de classification, mais demeure une exception par rapport à l'ensemble.

De quoi s'agit-il?

Depuis 1925 la loi de propriété immobilière en Angleterre¹ classe les droits immobiliers en deux catégories juridiques: *primo* les "legal estates" ou droit juridiques; 1. propriété, 2. baux et 3. certains suretés bancaires; *secundo* les autres droits immobiliers furent définis comme "equitables" et donc demeurent immobiliers dans leur contexte statutaire de la loi applicable avec la propriété sujette à ces droits. Le *Settled Land Act 1925* institue la base juridique pour une partie des droit immobiliers préexistants dont les caractéristiques ne tombait pas de paire avec les "trusts for sale". Pardonnez-moi pour ces distractions, mais vu que la France se fiche des lois d'autrui

Toute question quant à la classification des trusts of land comme "equitable" était écarté par le *Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996* ("l'Acte"). Qui définit tout "trust for sale" ou "bare trust" .. "of land" ' comme "land" donc immeuble ou droit immobilier par le jeu de ses sections 1 et 3. De plus, aucun "Settled Land Act" trust ne peut être constitué depuis l'entrée en vigueur de l'Act de 1996.

L'administration fiscale française manifestement se croit dans l'obligation civiliste d'ignorer ces travesties des principes du code civil, se croyant avoir à faire aux lois et coutumes d'allocation de territoire hors cadastre du Bois de Boulogne.

¹ y compris le Pays de Galles

Article : *L'article 792-0 bis CGI en comparution devant les Trusts of Land anglais*

Date: 28 août, 2014

.../...

On prétend plutôt se justifier par une illettrisme "contradictoire", digne d'un juge d'instruction pénal et non fiscal; et de manque de reconnaissance des procédures de transfert immobilier dans un autre État membre de l'Union Européen.

L'administration, par souci de désinformation considère que la liste des trusts se compose des exceptions d'ordre trusts caritatives etc. établi sur une base limitative.

Ceci en contradiction avec, notamment, la Convention du 21 juin 1963 sur les droits de succession avec la Grande Bretagne qui précise à son article 4, en ce qui concerne le droits immobiliers de chaque juridiction :

Art. 4. Les règles mentionnées au paragraphe 1 de l'article 3 sont les suivantes :

a) les immeubles sont réputés situés au lieu où ils se trouvent ; les droits immobiliers, à l'exception de ceux résultant de garanties hypothécaires ou autres, sur le territoire où se trouvent les immeubles auxquels ils s'appliquent. La question de savoir si un bien ou un droit a le caractère immobilier est résolue d'après la législation du lieu dans lequel est situé le bien considéré ou le bien sur lequel porte le droit envisagé ;

Bien qu'il ne s'agit qu'une présomption de situation, il est sans ambiguïté sur la définition de la loi qui définit ces droits immobiliers. Dans ce cas, ce n'est surtout pas la France au delà du milieu du Tunnel. Il n'y a aucun jeu dans ce définition, mais, de bien entendu, l'administration fiscale l'ignore. Se croyant sans doute justifié par la manque de compréhension en Grande Bretagne de la notion de démembrement français. Il faut donc commencer la correction d'une part et d'autre, car ni l'un ni l'autre souhait user de la facilité de l'article 8 (2) de la Convention précitée pour régler ce différend. Donc, le train à Luxembourg en matière de sauvegarde de la liberté de mourir au sein du libre circulation des capitaux.

Désormais, on doit conclure que la définition de trust écarte de droit les "trusts of land", avant ou après 1996, de la définition incongrue de l'article 762-0 bis CGI sur les bases suivantes:

- I. La loi étrangère définit "*ze trust*" comme land, *es qualité* de droit immeuble, et non meuble meublant d'une fantaisie civiliste;
- II. La Convention, qu'écrase la pauvre CGI constitutionnellement en matière de droit de succession dans ce cas précis, et, aussi
- III. Les travaux préparatoire de la Convention de la Haye de 1984, que la France a signé, qui confirme que l'Angleterre distinguait ses trusts immobiliers des autres catégories visés par la Convention. L'administration admet que la seule modification portée à la définition est la substitution, abusif, du terme "administrateur" pour trustee. Ceci le donne tort dans

Article : *L'article 792-0 bis CGI en comparution devant les Trusts of Land anglais*

Date: 28 août, 2014

.../...

la question de trusts immobiliers anglais, sauf à admettre l'équivalent de gérant d'indivision au sein d'un droit immobilier. "Oops".

Tout transfert à titre gratuit d'un droit immobilier, par succession (I à III) ou par donation (I et III) sort donc de droit de la définition de trust contenu dans l'article 792-0 bis CGI.

Notons que ceci écarte les présomptions de transfert et impositions dans l'article 792-0 bis II ainsi que la taxation expropriative de 60% subi par un résident de France, surtout en ce qui concerne les transfert de droits immobiliers à son époux ou épouse survivant.

Il écarte de tout façon les obligations déclaratives autrement prévues pour le trustees.

On se contentera, en tant que bon et lucide contribuable français, de ne déclarer que le droit immobilier anglais concerné pour l'ISF, en tout transparence juridique et fiscale et d'applique les décotes applicables en matière d'indivision: ce n'est qu'une convention d'indivision avec gérant "turbo" (On sait faire des véhicules juridiques "de sport" en Grande Bretagne).

Notons que la loi immobilière et particulière de l'Écosse n'est pas visée par cet article, juste l'Angleterre et le Pays de Galles.

Overseas Chambers reste à la disposition de tout professionnel concerné en France par la déclaration des trust immobiliers pour les certifications de loi et de coutume nécessaires afin d'appuyer les déclarations ou leur absence

Peter Harris

Barrister in overseas practice

LLB. (Hons.) Dip. ICEI (Amsterdam)

Revenue Bar Association, Mediator

E: peter.harris@overseaschambers.com

©Peter Harris www.OverseasChambers.com