

© Peter Harris

Article : **L'article 792-0 bis CGI confronté aux Trusts of Land anglais:** **Domage que le ridicule ne tue plus.**

le 22 mars, 2016.

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 I 1 CGI dépend de la loi étrangère concernée, et non de la législation fiscale de la France ou étrangère en cause.

Il n'y pas lieu de requalifier quoi que ce soit avant d'avoir pris le soin d'en faire la classification du droit concerné.

L'administration a admis, en principe, que si "l'ensemble des relations juridiques" concernés ne constituait pas un "trust" visé par "article 792-0 bis I 1, que ces relations se trouvent à l'extérieur du dispositif et non à son intérieur. Si l'article ne les appréhende pas, ce n'est pas un "trust". Domage 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, telle que l'article 792-0 bis a 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? Une exemple:

Le Trust of Land anglais ou plutôt anglo-gallois

Depuis 1925 la loi de propriété immobilière en Angleterre¹ classe les droits immobiliers en deux catégories juridiques: *primo* les "legal estates" ou droit juridiques; i). propriété, ii). baux et iii). certains suretés bancaires; *secundo* les autres droits immobiliers qui furent désormais définis comme "equitables" et donc demeurent "immobiliers" dans le contexte statutaire de la loi applicable à la propriété sujette à ces droits. Le *Settled Land Act 1925* institue la base juridique pour une partie des droits immobiliers préexistants dont les caractéristiques ne tombait pas de paire avec les "trusts for sale" eux visés par le *Law of Property Act 1925*. Pardonnez-moi pour ces distractions, mais vu que la France se fiche des lois d'autrui lorsque sa législation mal renseignée ponde des oeufs en 'or de foux' ...

¹ y compris le Pays de Galles

Article : *L'article 792-0 bis CGI confronté aux Trusts of Land anglais*

Date: 22 mars, 2016

.../...

Toute question quant à la classification des trusts of land comme "equitable" - et la dernière vestige de la classification comme meuble - a été écarté par le *Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996* ("l'Acte"). Son article 3 a aboli tous simplement la doctrine dite de *conversion*, par laquelle tout trust d'immeuble anglais se transforma en meuble au niveau juridique si le trustee fût doté d'un pouvoir de vente (trust for sale), et non un devoir de détention. Dans cette dernière hypothèse, le bien se trouvait soumis aux dispositions du *Settled Land Act de 1925*.

L'abolition de la doctrine de conversion par la section 3 de l'Acte de 1996 a mis fin à la requalification par conversion qui a été la base des travaux préparatoires de la définition de trust retenue enfin par la Convention de la Haye de 1985. C'est cette définition qui a été mutée en contrat par la définition de l'article 792-0 bis I CGI, qui, de plus ne réfère qu'aux actifs placés; donc d'ordre mobilier.

En effet, depuis l'abolition de la doctrine de conversion par s. 3 de l'Acte de 1996, la notion de trust avancée péniblement par l'article 792-0 bis I CGI est à écarter des trusts of land anglais, et ne les appréhende pas. Les "trust for sale" ou "bare trust" .. "of land" sont donc définis comme "land" donc immeuble ou droit immobilier par le jeu de ses sections 1 et 3 de l'Acte de 1996. De plus, aucun "Settled Land Act" trust ne peut être constitué depuis l'entrée en vigueur de l'Acte de 1996.

L'article 792-0 bis I 1 - pondue cinq ans après cet abolition - est formulé selon la supposition que tout trust est de nature meuble et pour accomplir valablement cette supposition de principe se soumet en révérence à la loi étrangère gouvernant "l'ensemble des relations juridiques" pour accomplir cette transformation. La notion de trust est de bien entendu contraire aux principes de propriété unitaire sur lesquelles est fondé le Code civil de Napoléon. En bons et loyaux Énarques, on a oublié de mettre à jour ses compétences au niveau des travaux préliminaires de la Convention de la Haye lorsqu'on a essayé de "frauder" sur la définition. La substitution du terme "administrateur" pour trustee est loin d'être fiduciaire.

Les présomptions formulés dans le CGI et depuis reformulés par la loi de finance rectificative du 29 juillet 2011 n'ont réussi qu'à manquer leur cible, si le cible est de refaire l'enregistrement dans un autre Pays Membre de l'Union Européen. Les présomptions antérieures situées à l'article 752 CGI au niveau de propriété à comprendre dans la succession en ajoutant, sans plus, la phrase "*biens ou droits placés dans un trust défini à l'article 792-0 bis*," à son alinéa 1. Le résultat est :

"Sont présumées, jusqu'à preuve contraire, faire partie de la succession, pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les actions, obligations, parts de fondateur ou bénéficiaires, biens ou droits placés dans un trust défini à

Article : *L'article 792-0 bis CGI confronté aux Trusts of Land anglais*

Date: 22 mars, 2016

.../...

[l'article 792-0 bis](#), parts sociales et toutes autres créances dont le défunt a eu la propriété ou a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès."

On ne peut plus meuble - même si c'est meublant.

La lecture de ces présomptions ne peut qu'amener le lecteur avisé à la conclusion que seuls les bien meubles sont visés par cet article, qui ne peut alors être opposé à un Trust of Land anglais applicable en Grande Bretagne depuis l'abolition de la doctrine de conversion cinq années auparavant. On oublie souvent dans la lecture de l'article 792-0 bis I 1. que le terme utilisé pour la mise en trust est "placé"; ce qui implique la notion de meuble et non celle d'immeuble.

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

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. Reste à trouver un plus grande obstacle à la liberté de circulation des capitaux que la requalification d'un droit de propriété immobilière d'un autre Pays Membre pour en obtenir une avantage par *fraus legis* fiscale.

L'administration, par souci de désinformation considère que la liste des trusts exemptés 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 qui détermine le lieu de situation, et sûrement pas au delà du milieu du Tunnel. Il n'y a aucun jeu dans ce définition, mais, de bien entendu, l'administration fiscale prétend l'ignorer. Se croyant sans doute justifié par

Article : *L'article 792-0 bis CGI confronté aux Trusts of Land anglais*

Date: 22 mars, 2016

.../...

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 souhaite user de la facilité de l'article 8 (2) de la Convention précitée pour régler ce différend. Donc, une sortie à Luxembourg s'impose en matière de sauvegarde de la liberté de mourir et reposer en pays 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, anglaise qui définit "*the trust*" comme land, *es qualité* de droit immeuble, et non meuble meublant d'une fantaisie contractuelle civiliste;
- II. L'article 752 CGI - qui est la seule à permettre la requalification d'un bien détenu par l'autrui en actif successoral du défunt est limité aux meubles, et ne donne pas d'ouverture de succession sur les immeubles;
- III. La Convention en matière de droits de succession du mai 1963, qu'écrase la pauvre CGI constitutionnellement en matière de droit de succession dans ce cas précis, et, aussi
- IV. Les travaux préparatoire de la Convention de la Haye de 1984, que la France a signée, 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, sans mentionner l'insertion du terme "l'ensemble" avant "des relations juridiques". Ceci le donne tort dans 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 IV) ou par donation (I et IV) 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 of Land sous l'article 1649AB CGI.

Article : *L'article 792-0 bis CGI confronté aux Trusts of Land anglais*

Date: 22 mars, 2016

.../...

De plus, si l'immeuble est vendu; en droit anglais, seul à déterminer le caractère meuble ou immeuble du trust la loi anglaise considère que le produit de vente demeure immeuble, ainsi que tout cash ou autre dans le trust of land.

Je reste à la disposition des avocats et notaires français pour leur fournir de conseils appropriés dans ce domaine.

On peut alors se contenter, en tant que bon et lucide contribuable français, de ne déclarer que le droit immobilier anglais concerné pour l'ISF, en toute transparence juridique et fiscale et d'appliquer 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