

**AVISU CESEC 2021-56<sup>1</sup>**  
**AVIS CESEC 2021-56**

*Relatif à la*  
*Rilativu à*

**Proposition de réforme législative pour une fiscalité incitative de transmission du patrimoine : lutte contre la dépossession et la spéculation ; relance de l'intérieur ; soutien à l'activité économique »**

**Vu** le Code général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

*Vistu u Codice generale di e Cullettività Territoriale, in particolare i so articuli L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;*

**Vu** la lettre de saisine du 21 octobre 2021 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse demande l'avis du Conseil Economique Social, Environnemental et Culturel de Corse sur la proposition de réforme législative pour une fiscalité incitative de transmission du patrimoine : lutte contre la dépossession et la spéculation ; relance de l'intérieur ; soutien à l'activité économique » ;

**Après avoir entendu**, Maître SPADONI ;

**Sur rapport de Denis LUCIANI**, pour la **commission « finances, suivi, évaluation des politiques publiques »** ;

---

<sup>1</sup> Adopté à la majorité des suffrages exprimés (Votants : 50)

NPAV : 1 (P. SANTONI)

Abstention : 19 (V. ACKER-CESARI ; C. ANDREANI ; MA. ARNAUD-SUSINI ; M. BARBE ; J. BRIGNOLE ; JP. CLEMENTI ; H. FRANCESCHI ; JP. GODINAT ; R. LOTA ; JP. LUCIANI ; MD. MARCELLINI-NICOLAI ; JT. MATTEI ; R. MONDOLONI ; L. NICOLAI ; C. NOVELLA ; PAT O'BINE ; MJ. SALVATORI ; JP. SAVELLI ; V. ROYER)

Contre : 3 (JP. BATTISTINI ; A. CESARI ; MJ FEDI)

Pour : le reste

*À nant'à u raportu di Diunisu LUCIANI pè a Cummissione « inanze, seguitu è valutazione di e pulitiche publiche »*

**Le Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse,  
Réuni en séance plénière le 16 novembre 2021, à Ajaccio  
Prononce l'avis suivant**

*U Cunsigliu Ecnomicu, Sucial, di l'Ambiente e Culturale di Corsica  
Adunitu in seduta pienaria u 16 di nuvembre di u 2021, in Aiacciu  
Prununzia l'avisu chì seguita*

Le 19 novembre 2019, le Président du Conseil Exécutif de Corse a confié à Maître Alain SPADONI, Président du Conseil Régional des Notaires de Corse, une mission visant à proposer, à droit constitutionnel constant, un ensemble de mesures en matière de fiscalité du patrimoine immobilier de nature à :

- 1) Lutter contre la spéculation immobilière et la dépossession foncière
- 2) Faciliter le maintien du patrimoine immobilier dans les familles
- 3) Inciter à la rénovation et à la réhabilitation du patrimoine
- 4) Contribuer à dynamiser les villages de l'intérieur et de la montagne

Ainsi, le Président du Conseil Exécutif de Corse a décidé d'engager dès à présent une consultation mobilisant l'ensemble des acteurs et des experts en la matière et permettant d'enrichir la réflexion du Conseil exécutif de Corse, qui sera amené à proposer à l'Assemblée de Corse de délibérer sur des propositions fortes dans le domaine foncier et immobilier avant la fin de l'année 2021.

Dans cette perspective, il souhaite recueillir l'avis du CESECC sur ce projet de réforme législative.

Le projet présenté par Maître SPADONI s'appuie sur :

*-un dispositif expérimental*

Le projet s'inscrit dans une logique de droit à l'expérimentation et d'adaptation législatives inspirées par la logique du statut particulier dont bénéficie la Corse, il est donc réalisable à droit constitutionnel constant.

-un dispositif territorialisé

Le projet n'est concevable que dans le cadre d'une territorialisation de l'impôt sur les successions et les donations entre vifs.

Le produit du nouvel impôt serait affecté à la Collectivité de Corse qui disposerait de la compétence pour fixer notamment le ou les taux applicables.

Il conviendra de trancher la question de l'application du dispositif à l'ensemble d l'île ou à des « zones ».

-un dispositif fiscal

Le présent projet a pour ambition d'améliorer l'impôt, en l'adaptant aux enjeux économiques, sociaux et sociétaux qui se posent dans l'île.

Sur le plan fiscal le projet vise à :

1° éviter que les droits de succession aient un effet confiscatoire sur les biens immobiliers des familles insulaires

2° aligner le régime des successions sur celui des donations entre vifs

3° faire disparaître les effets pervers résultant du désordre juridique en matière immobilière qui, durant des décennies n'ont pas encouragé la transmission du patrimoine à titre gratuit.

Sur le plan économique et social, il vise à :

4° contribuer à impulser une véritable dynamique de développement dans l'intérieur et la montagne

5° enrayer le cercle vicieux du délabrement du patrimoine immobilier

6° créer un mécanisme de revitalisation de l'économie de l'intérieur tout en luttant contre la spéculation immobilière et la dépossession foncière

7° apporter aux personnes âgées dépendantes une solution de maintien au domicile

## **1 : Sur la démarche initiée**

**Le CESECC soutient** la volonté de la Collectivité de Corse de lutter contre la dépossession foncière et immobilière en Corse et approuve la démarche initiée par le Président du Conseil Exécutif visant à réfléchir, selon un processus de concertation, à trouver rapidement les moyens juridiques et fiscaux d'y parvenir.

La loi du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de la propriété prolonge le régime fiscal dérogatoire jusqu'au 31 décembre 2027. Compte tenu de cette échéance, **le CESECC attire l'attention** de la Collectivité de Corse sur l'urgence à définir et à mettre en œuvre des mesures législatives et fiscales adaptées à la Corse afin d'apporter des réponses concrètes et efficaces à la problématique foncière et immobilière et éviter que le règlement des frais de succession et le retour au droit commun ne conduise pas à une confiscation du patrimoine immobilier.

## **2 : Sur les éléments du dispositif présentés**

**Concernant les propositions d'abattements et taux d'imposition pour les successions et donations,**

**Le CESECC souhaite alerter** sur les risques de spéculation indirectement induits par les dispositions visant à aligner le régime fiscal des successions sur celui des donations et qui conditionne le régime dérogatoire à un délai de détention de 10 ans (délibération de l'Assemblée de Corse relative au statut de résident). Or, il s'agit d'une durée de détention relativement courte et facilement « franchissable » pour toute personne souhaitant bénéficier d'un régime dérogatoire plus favorable. Ainsi, il semble nécessaire de disposer de mesures supplémentaires au délai de détention ou bien de l'encadrer de « garde-fous ».

Alors qu'une majorité de corses souffre de la vie chère et de difficultés d'accès au logement, le CESEC ne souhaite pas que des mesures fiscales actuelles et à venir continuent de favoriser les plus aisés.

## **3) Les préconisations du CESEC**

**Concernant les mesures incitatives en faveur du maintien à domicile et de l'assistance aux personnes âgées et/ou dépendantes,**

**Le CESECC rappelle** la règle actuelle qui s'applique concernant les aides accordées aux personnes âgées. La récupération, sur les successions, des

aides accordées aux personnes âgées, intervient dès lors que l'actif successoral atteint un montant plancher de 39 000 euros. Dans les DOM, ce plancher est réglementairement fixé à 100 000 euros.

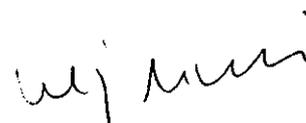
En Corse, comme en Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte, ce plancher pourrait être revu pour préserver le patrimoine des familles corses à la retraite modeste, dont la valeur foncière des biens immobiliers est devenue, au droit de l'évolution du marché, mécaniquement plus importante.

Au titre des mesures incitatives pour inciter au maintien à domicile et à l'assistance aux personnes âgées et/ou dépendantes, le CESEC propose que les dispositions réglementaires qui s'appliquent dans les DOM soient transposées à la Corse.

### **Concernant la proposition de territorialisation de l'impôt,**

**Le CESECC souhaite**, qu'une réflexion plus approfondie soit menée sur la proposition relative à la territorialisation de l'impôt, et plus spécifiquement sur l'application du dispositif à l'ensemble de l'île ou bien une prise en compte différenciée en fonction de la localisation des biens, en écho notamment à l'un des objectifs de cette proposition législative, à savoir impulser une dynamique de développement dans l'intérieur et la montagne.

**Le CESECC annonce qu'il apportera une contribution plus approfondie de la société civile organisée autour des questions qui intéressent les phénomènes spéculatifs et prend acte du rapport « projet de proposition de réforme législative pour une fiscalité incitative de transmission du patrimoine, lutte contre la dépossession et la spéculation, relance de l'intérieur, soutien à l'activité économique-Rapport de Maître SPADONI.**



La Présidente,

**Marie-Jeanne NICOLI**

## EXPLICATION DE VOTE

- La CGT



## **Délégation CGT au CESEC.**

### **Déclaration lors de la séance plénière**

**du 16 novembre 2021**

**Vouloir toujours réduire les Droits des grosses successions non seulement est injuste et inefficace, mais constitue une provocation pour la majorité de la population victime des hausses de prix et de la vie chère en Corse.**

Quand on lit la lettre de mission adressée par G. Simeoni à A. Spadoni, on voit bien qu'il s'agit des mêmes pseudo raisons qui sont données depuis des décennies, en particulier par M Spadoni pour justifier une fiscalité allégée pour les successions dans l'île : la question de la réhabilitation des maisons de villages est tout à fait accessoire et ne vise qu'à masquer le véritable objectif.

Or, rien ne justifie d'accorder aux personnes qui héritent de biens situés en Corse (qu'elles soient Corses ou non) un régime fiscal beaucoup plus avantageux.

Comme n'a fait que de le dénoncer la CGT, ces mesures proposées au nom de l'exécutif de la CTC ne vont concerner qu'une minorité de successions (15 à 20 %), puisque au niveau national la moitié des successions ne donnent pas lieu à dépôt d'une déclaration parce que l'actif successoral ne dépasse pas 10 000 €. **L'actif successoral moyen ressortant des déclarations est de 200 000 € alors qu'avec les mesures proposées dans le rapport de M Spadoni un actif de 800 000 € détenu par un couple qui le lègue à ses deux enfants serait totalement exonéré d'impôt. Comme les donations avec les mêmes abattements pourraient se faire tous les 10 ans, c'est donc par exemple un actif de 2 400 000 euros (immobilier et valeurs mobilières, actions en Bourse) qui est totalement exonéré sur 20 ans avec 2 donations!!!!**

**On est loin de l'objectif affiché de sauvegarde de la maison familiale du village pour laquelle nous faisons une proposition .**

Alors qu'il est très souvent question de volonté «d'apaisement» dans les relations avec le gouvernement, préconiser de telles dispositions fiscales à l'avantage des gros patrimoines, interroge sur le sens réel de la demande qui a très peu de chances d'aboutir. Même si les derniers projets de loi déposés par les députés de la majorité ou

LR et qui ont une écoute bienveillante du ministre des Finances Bruno Lemaire vont également dans le sens des propositions de M Spadoni. Ces mêmes députés qui entendent réduire au plan national l'impôt sur le patrimoine compensent cette perte budgétaire par une taxe additionnelle sur la TVA que paieront l'ensemble des Français!!!

Toujours ces ces mêmes députés traitent d'assistés les jeunes sans emplois qui demandent à juste titre l'attribution du RSA de 500 euros mensuels, trouvent tout à fait normal et productifs que des enfants aisés puissent percevoir plusieurs centaines de milliers d'euros attribués sans impôts avec leurs propositions sur les donations!!!

**Même s'il est vrai que les droits de succession figurent parmi les impôts les moins populaires, cette impopularité est fondée sur l'ignorance du fait que plus de 80 % des personnes qui héritent n'en payent pas.**

**Attribuer le soutien au maintien de l'exonération attribuée abusivement à l'arrêté Miot, ne tient pas: ce n'est pas l'attachement «viscéral» des Corses à leur terre qui l'explique; partout sur le territoire national il y aurait eu les mêmes réactions dans la même situation; c'est l'intérêt personnel qui prime puisque les Corses comme les autres vendent leurs terres quand ça leur permet de gagner de l'argent: la preuve est donnée par le nombre des résidences secondaires détenues par des non résidents (même si la proportion de ces résidences est souvent exagérée dans les discours).**

**La loi du 6 mars 2017 dont il est dit qu'elle fait une différence entre successions et donations prévoit l'exonération pour les successions ouvertes entre 2002 et 2012 , des bases réduites de moitié entre 2013 et 2027 et après 2027 imposition de droit commun.**

**Les donations visées par le projet de Spadoni seront celles faites à partir de la promulgation de la loi.**

**L'idée selon laquelle l'atténuation de l'impôt sur les successions consécutive à l'arrêté Miot ainsi qu'au désordre juridique a «privé beaucoup de citoyens français, propriétaires d'immeubles situés en Corse, de bénéficier des dispositions nationales pour les donations entre vifs, et de ce fait d'amortir le choc fiscal des droits de succession » fait complètement l'impasse sur le fait que le mode d'imposition des successions mis en place par l'administration fiscale après la suppression en 1948 de la contribution foncière servant de base au calcul des droits (le revenu cadastral**

multiplié par le taux de l'impôt proportionnel sur le revenu) ayant été invalidé par la Cour de cassation, les héritiers de succession portant sur des biens situés en Corse ont été exonérés de droits pendant plusieurs décennies, ce qui était plus avantageux que le régime des donations, ce qui explique que celles-ci aient été peu utilisées. En Corse on sait très bien depuis l'année 2002 que l'exonération des droits de succession doit disparaître, donc les donations entre vifs pouvaient très bien se réaliser. Et d'ailleurs beaucoup de Corses les font.

En quoi des mesures fiscales favorisant la rénovation d'habitations dans les villages vont-elles transformer des «non-actifs» en «actifs»? Ce n'est pas parce que les maisons familiales de villages ne sont pas en bon état que des personnes originaires des villages vivent dans les agglomérations ajaccienne ou bastiaise : en général, c'est parce qu'elles y travaillent; sinon il leur suffirait de vendre leurs habitations urbaines ou économiser sur le coût de leur location pour rénover leur maison de village. Il s'agit manifestement d'une argutie destinée à justifier l'octroi d'avantages.

La disposition concernerait d'ailleurs des résidences principales (du défunt ou de l'héritier)?

Le rapport prétend mettre fin à une injustice parce qu'en Corse on n'a pas bénéficié des mesures sur les donations et on propose des mesures plus avantageuses que le droit commun:

-abattement double en ligne directe tous les 10 ans alors que tous les 15 ans en droit commun et création d'un abattement qui n'existe pas en ligne collatérale);

-taux au-dessus des abattements identiques pour les lignes directes (20% jusqu'à 550 000 € et 30 % au-dessus sauf que M Spadoni «oublie» le taux de 40 % au-dessus de 920 000 € prévu en droit commun et celui de 45% au dessus de 1 805 677 euros; c'est bien la preuve que le projet de loi Spadoni réduit essentiellement les droits des très grosses successions. même taux en ligne collatérale jusqu'à 550 000 € et 30 % au-delà contre 45 % (frères et sœurs) et 55 % (autres parents jusqu'au 4° degré)

Les impôts seraient affectés à la CdC qui en fixerait les modalités d'établissement (y compris les taux qui sont censés pourtant fixés par la loi,) et en percevrait le produit.

**Comme ces avantages ne sont pas suffisants il est proposé que 50 % de l'impôt dû soit «acquitté» par des travaux faits sur des biens immeubles situés en Corse et faisant partie de la succession ou de la donation.**

**Et, pour ne pas «léser» les héritiers ou donataires qui n'auraient pas de biens à rénover, il est proposé un abattement spécial à fixer.**

Et, pour ne pas «léser» les héritiers de biens autres qu'immobiliers (par exemple des actions en bourse) il est proposé un abattement spécial sur l'actif net de la succession ou de la donation . Pourquoi se gêner!!!

Cette proposition montre très clairement que les motivations données pour justifier les mesures comme «la lutte contre la dépossession et la spéculation» ou «la relance de l'intérieur» ou «le soutien à l'économie» ne sont que des prétextes pour accorder des avantages pour l'essentiel à des Corses (ou non), mais surtout aisés.

**La Corse manque cruellement de logements sociaux; 10 000 selon la dernière étude; la vie chère et les bas salaires privent une partie importante de la population de l'île d'un accès au logement et à une vie meilleure. Comment la CTC peut affirmer vouloir lutter contre la précarité, en faire sa priorité, vouloir une économie de production, et dans les faits vouloir favoriser la rente et les plus aisés. De plus cet acharnement à vouloir réduire voir annuler l'impôt sur les gros patrimoines décrédibilise nos institutions au plan national.**

Pour autant des dispositions existent et des propositions justes et efficaces peuvent être formulées pour lutter contre la hausse des prix immobiliers.

- Aider les communes à établir leurs PLU en conformité avec le PADDUC et la loi littorale

permettant un développement maîtrisé et durable.

- Offrir à l'Office Foncier les moyens d'aider au règlement de certaines successions

notamment en lignes collatérales avec la création d'un fond de secours ou le fractionnement des droits étalés sur 10 ans. Le budget de l'office foncier pourrait notamment être abondé par les crédits attribués au GIRTEC dont l'efficacité est très médiocre en rapport à son coût. Ainsi doté, l'office foncier pourrait jouer un rôle

bien plus important dans l'aménagement du territoire et la construction de logements sociaux ou l'acquisition de foncier qui font cruellement défaut ainsi que la sauvegarde et la rénovation des maisons de village.

Renforcer le service public du Cadastre serait également très efficace.

- Dans la mesure où la Corse rentre progressivement dans le droit commun, pourquoi pas transférer à la CdC le surplus de recette fiscale occasionné. Cette somme serait fléchée pour des mesures d'accès au logement.

- Afin de tenir compte de difficultés que pourraient rencontrer certaines familles lors de la transmission de la maison familiale pour laquelle les Corses sont très attachés, nous proposons que l'abattement de 20% existant pour la résidence principale du défunt soit porté à 300 000 euros. Ainsi un enfant unique qui hériterait de ce bien de ses 2 parents n'aurait aucun impôt à payer jusqu'à 500 000 euros. (abattement forfaitaire de 300 000 euros + 100 000 par part).

**Pour conclure avec un peu d'humour, il est toujours paradoxal de constater que la majorité territoriale qui revendique une autonomie de plein droit et de plein exercice notamment au plan budgétaire et fiscal, continue d'accentuer cette même dépendance en voulant réduire les impôts sur les gros patrimoines et donc «ses recettes futures» pourtant si nécessaires!!!**