



**DELIBERATION N° 22/023 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE  
PRENANT ACTE DU RAPPORT DE MAÎTRE SPADONI SUR LA FISCALITÉ  
DU PATRIMOINE**

**CHÌ PIGLIA ATTU DI U RAPORTU DI U Signore SPADONI NANTU  
À FISCALITÀ DI U PATRIMONIU**

**SEANCE DU 25 FÉVRIER 2022**

L'an deux mille vingt deux, le vingt cinq février, l'Assemblée de Corse, convoquée le 11 février 2022, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Présidente de l'Assemblée de Corse.

**ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.**

Jean-Félix ACQUAVIVA, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Jean BIANCUCCI, Jean-Marc BORRI, Vanina BORROMEI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Vannina CHIARELLI-LUZI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Jean-Charles GIABICONI, Pierre GUIDONI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Don Joseph LUCCIONI, Saveriu LUCIANI, Sandra MARCHETTI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Paula MOSCA, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, François SORBA, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI

**ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :**

M. Jean-Christophe ANGELINI à M. Saveriu LUCIANI  
M. Jean-Baptiste ARENA à Mme Serena BATESTINI  
Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS à Mme Paula MOSCA  
M. Jean-Jacques LUCCHINI à Mme Muriel FAGNI  
Mme Nadine NIVAGGIONI à Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS  
M. Jean-Paul PANZANI à Mme Sandra MARCHETTI  
M. Louis POZZO DI BORGIO à M. Hyacinthe VANNI  
M. Paul QUASTANA à M. Paul-Félix BENEDETTI  
Mme Anne-Laure SANTUCCI à Mme Muriel FAGNI  
M. Joseph SAVELLI à Mme Paula MOSCA  
Mme Julia TIBERI à M. Pierre POLI

**ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.**

Didier BICCHIERAY, Valérie BOZZI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Christelle COMBETTE, Santa DUVAL, Pierre GHIONGA, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA,

Xavier LACOMBE, Laurent MARCANGELI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Jean-Michel SAVELLI, Jean-Louis SEATELLI, Charlotte TERRIGHI

## **L'ASSEMBLEE DE CORSE**

- VU** le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV<sup>ème</sup> partie,
- VU** la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et notamment son titre II,
- VU** la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-1040 du 5 août 2021 relative à la gestion de la crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,
- VU** le décret n° 2021-699 du 1<sup>er</sup> juin 2021 prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire, modifié,
- VU** la délibération n° 21/119 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,

## **APRES EN AVOIR DELIBERE**

À l'unanimité,

### **ARTICLE PREMIER :**

**PREND ACTE** du rapport de Maître SPADONI sur la fiscalité du

patrimoine, tel qu'il figure en annexe.

**ARTICLE 2 :**

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 25 février 2022

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. A. MAUPERTUIS', with a horizontal line extending from the bottom of the signature.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2022

REUNION DES 24 ET 25 FÉVRIER 2022

**RAPPORT DE MONSIEUR  
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**RAPORTU NANTU À U RAPORTU DI U SIGNORE SPADONI  
NANTU À FISCALITÀ DI U PATRIMONIU**

**RAPPORT SUR LE RAPPORT DE MAÎTRE SPADONI SUR  
LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE**

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La lutte contre la spéculation foncière et la définition et l'adoption d'un statut fiscal et social sont deux priorités stratégiques de la mandature 2021-2028.

Dans ce cadre général, le Président du Conseil exécutif de Corse a demandé à Maître Alain Spadoni, ancien Président de l'Ordre régional des notaires, de formuler des propositions de mesures 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 de ce patrimoine ;
4. contribuer à dynamiser les villages de l'intérieur et de montagne.

La sollicitation de cette personnalité qualifiée repose sur l'engagement constant de Maître Spadoni depuis des décennies d'une part pour le maintien de notre fiscalité spécifique en matière immobilière (combat dit des « arrêtés Miot »), et d'autre part pour une fiscalité adaptée à la Corse et la définition d'un statut fiscal et social, ainsi que sur son expertise reconnue dans ces domaines.

Maître Spadoni a remis officiellement ses propositions au Président du Conseil

exécutif dans un document intitulé « *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* ».

Ce document est une base de travail pouvant déboucher, si l'Assemblée de Corse en décide ainsi par son vote, sur une demande d'adaptation législative et réglementaire, soit limitée à la thématique du rapport, soit sur une thématique plus large.

Dans le cadre du processus ainsi engagé, le rapport de Maître Spadoni a, dans le cadre d'une première phase de concertation, été transmis :

- aux Ordres des notaires (Ordre régional et ordres départementaux) et aux Ordres des Avocats (Ajaccio et Bastia) ;
- aux associations de maires de Haute-Corse et Corse du Sud ;
- au Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse (CESEC) ;
- à la Chambre des Territoires.

Les avis d'ores et déjà rendus sont annexés au présent rapport.

L'Assemblea di a Ghjuventù, qui n'a pas pu être consultée concomitamment du fait de son renouvellement récent, sera également saisie.

Le Conseil exécutif souhaite, dans le cadre du présent rapport, saisir l'Assemblée de Corse aux fins qu'elle puisse statuer sur le présent projet et transmettre un avis qui sera intégré par le Conseil exécutif de Corse dans le rapport final.



Alain SPADONI



NOTAIRE de la REPUBLIQUE

Président du Conseil Régional Des Notaires de Corse

Diplôme de Spécialisation "Organisation et Gestion du Patrimoine"

Président du Conseil Supérieur d'Orientation du G.I.R.T.E.C.



**Notaires Assistants :**

Carole ETTORI  
Anne-Dominique FALCUCCI  
Aurélia MASPOLI  
Alexandra NICOLAI  
Antoine SANTUCCI  
Marc VESPERINI

**Collaborateurs :**

Annie FLORE  
Nadine GAMBINI  
Catherine NICOLAI

**Notaires Stagiaires :**

Alizée CESARI  
Julie FAU-RISTICONI  
Julia KLEIN-ALFONSI  
Alexandra ROMANI

## ***PROJET DE PROPOSITION DE REFORME LEGISLATIVE***

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

***Par Me Alain SPADONI  
Juillet 2020***

## **Exposé des motifs**

*Le présent projet s'appuie sur des justifications légitimes et vise de nombreux objectifs.*

### **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 sur le plan institutionnel.*

*Il nécessite l'adoption d'une dérogation au droit commun applicable en matière fiscale compatible avec le principe général d'égalité du citoyen devant l'impôt.*

*Il est donc réalisable à droit constitutionnel constant, d'ores et déjà dans le cadre du droit positif, et a fortiori dans le cadre du droit à la différenciation dont la mise en œuvre est annoncée pour la fin de l'année 2020.*

### **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 de l'île ou à des « zones ». Notre préférence va toutefois à l'application du dispositif à l'ensemble de l'île car il semble difficile d'envisager des « zones » dans la mesure où les problématiques des lois montagne et littorale sont très imbriquées. En effet, de nombreuses communes possèdent de vastes territoires impactant à la fois la montagne et le littoral.*

*Il est néanmoins possible d'intégrer au dispositif législatif envisagé, selon des modalités techniques à définir, une prise en compte différenciée en fonction de la localisation des biens (par exemple par application du zonage et du niveau de contraintes communales prévus par le PADDUC, comme cela a été fait dans différents règlements d'aides mis en place par la Collectivité de Corse).*

### **Un dispositif fiscal :**

***Le présent projet ne vise pas à créer un mécanisme pour échapper à l'impôt car la contribution est un acte citoyen fort.***

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



### **Les objectifs :**

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, que leurs membres vivent dans l'île ou à l'extérieur de l'île (celles-ci se retrouvent souvent dans l'obligation de vendre pour payer les droits de succession) ;

-2° aligner le régime des successions sur celui des donations entre vifs et ainsi ne plus faire de différence entre les bénéficiaires des mesures ;

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

Sur le plan économique et social, le projet vise à :

-4° contribuer à impulser une véritable dynamique de développement dans l'intérieur et la montagne, historiquement frappés par la désertification ;

-5° enrayer le cercle vicieux du délabrement du patrimoine immobilier ;

-6° créer un mécanisme de revitalisation de l'économie de l'intérieur en transformant des « non-actifs » en « actifs », de manière à générer un véritable moteur de l'économie et un multiplicateur d'investissements productifs, tout en luttant contre la spéculation immobilière et la dépossession foncière.

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

Ces arguments peuvent être ainsi développés.

### **1° Éviter que les droits de succession aient un effet confiscatoire sur les biens immobiliers :**

Le projet, pour être retenu et soutenu, doit nécessairement présenter un caractère novateur et attractif.

Les Corses sont viscéralement attachés à leur terre et à leur patrimoine immobilier.

Cela s'est traduit, notamment lors, des trois décennies écoulées, par un combat politique mené sans relâche pour que le mécanisme des droits de succession ne la conduise à vendre pour payer l'impôt (combat dit « des arrêtés Miot »).

Ce combat peut inspirer une réforme ou des adaptations législatives à mettre en œuvre sur d'autres territoires, par exemple des régions de droit commun ou Départements et Régions d'Outre-Mer connaissant des problématiques immobilières fortes.

**2° Aligner le régime fiscal des successions sur celui des donations et ainsi ne plus faire de différence entre les bénéficiaires des mesures :**

*Il est un fait incontestable, c'est que l'on hérite de plus en plus tard et que la non-transmission contrarie l'activité et l'envie d'entreprendre de ceux qui en sont en capacité physique et financière, car il s'agit d'actifs.*

*Les dispositions fiscales, actuellement applicables en Corse, aux termes de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété (entrée en vigueur le 7 mars 2017) établissent une différence entre la transmission du patrimoine immobilier par décès et celui transmis à titre gratuit entre vifs.*

*Le présent projet a pour but d'effacer cette différence.*

*Aux fins d'éviter notamment les opérations à caractère spéculatif, des conditions de délais de détention seront donc retenues (10 ans, cette durée ayant notamment été retenue à l'occasion de la délibération votée par l'Assemblée de Corse sur le statut de résident).*

**3° Faire disparaître les effets pervers résultant du désordre juridique en matière immobilière qui, durant des décennies, ont empêché la transmission du patrimoine à titre gratuit :**

*Comme cela a été indiqué ci-dessus, et comme l'a justement reconnu la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 précitée, pendant des décennies, en raison de l'absence de titres de propriété, les biens immeubles situés en Corse ont été transmis très difficilement par décès, et comme conséquence de l'application de l'arrêté Miot, peu ou pas entre vifs.*

*En effet, les dispositions de l'article III de l'arrêté Miot du 21 prairial an IX-10 juin 1801 organisaient une atténuation des droits sur la transmission par décès alors que la taxation des donations entre vifs de biens immobiliers a continué à relever du droit commun.*

*La conjugaison entre l'absence de titres de propriété et les effets de l'arrêté Miot ont donc privé beaucoup de citoyens français, propriétaires de biens 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.*

*Le présent projet aura aussi pour effet de corriger cette inégalité dont les conséquences ne sont pas négligeables.*

**4° Contribuer à impulser une véritable dynamique de développement dans l'intérieur et la montagne, historiquement frappés par la désertification :**

*Les études démographiques de l'INSEE le démontrent, depuis plusieurs décennies, on observe des flux importants de l'intérieur de l'île, zone de montagne, flux extra-insulaires, mais également intra-insulaires, vers les grandes agglomérations (Ajaccio et Bastia voire communes rurales souvent péri-urbaines et situées sur le littoral ou ayant une façade sur celui-ci).*

Même si les Corses restent très attachés à leurs racines, seules les périodes estivales voient les villages de l'intérieur reprendre vie pour des périodes de plus en plus courtes.

Les services à la personne (pharmacie, médecins...) se font rares et souvent disparaissent, faute d'avoir un potentiel humain permettant un équilibre économique.

Il en est de même des services publics (poste, gendarmerie, écoles...) faute d'usagers.

#### **5° Enrayer le cercle vicieux du délabrement du patrimoine immobilier :**

Cet aspect des choses est le corollaire du paragraphe précédent.

Les propriétaires de maisons d'origine familiale et qui ont maintenant leurs activités principales dans les grands centres urbains, ont de plus en plus de mal à entretenir ce patrimoine immobilier qui leur coûte de plus en plus cher en frais de fonctionnement et ne leur rapporte rien.

#### **6° Créer un mécanisme de revitalisation de l'économie de l'intérieur en transformant des « non-actifs » en « actifs », de manière à générer un véritable moteur de l'économie et un multiplicateur d'investissements productifs sans toutefois favoriser la spéculation immobilière :**

L'objectif est de créer une dynamique économique suffisamment forte et incitative permettant de rester et surtout revenir travailler à l'intérieur.

Il n'est pas utopique de penser que l'on peut, dans un certain nombre de cas, transformer des « non-actifs » en « actifs » productifs, pour eux-mêmes d'abord et pour la collectivité corrélativement.

Dans la proposition présentée ci-après, l'objectif consiste, parce qu'il y a un véritable intérêt économique autant qu'un fort enjeu social, à inverser fondamentalement la tendance actuelle.

Il est permis de penser que la valorisation du patrimoine immobilier aura un impact sur la fixation de la population active, ce qui devrait forcément entraîner des effets induits, comme par exemple :

- la petite épicerie mourante et les commerces de proximité pérenniseront leur existence par une viabilité accrue ;
- la pharmacie et le pôle médical auront matière à rester sur place ;
- les services publics auront une justification et retrouveront une rentabilité ;
- les établissements scolaires auront des effectifs suffisants pour maintenir leur présence ;
- les entreprises prospéreront et généreront des profits et donc de la matière imposable (TVA, IRPP, IS...).

Cette liste n'est évidemment pas exhaustive.

À ce stade de l'argumentaire, il est utile d'éclairer le propos par un exemple de terrain.

Dans le Haut-Taravo (Corse-du-Sud), il y a 11 villages, le taux de mortalité est sensiblement de 3 par villages et par an, ce qui représente 33 décès annuels dont 1/3 environ laisse une assiette taxable, fiscalement parlant.

C'est sur cette base que va s'effectuer la démonstration chiffrée de l'opération envisagée.

La mesure proposée devra absolument éviter le piège de la spéculation immobilière ou des opérations seraient mises en place en Corse, pour éviter le paiement de l'impôt sur le territoire national.

**7° Mesures incitatives en faveur du maintien à domicile et de l'assistance aux personnes âgées et/ou dépendantes.**

Il est envisageable d'intégrer dans le dispositif une ou des clauses permettant d'inciter au maintien à domicile et à l'assistance aux personnes âgées et/ou dépendantes, aux fins de soutenir cette option dès lors qu'elle est envisageable, plutôt que d'être contraint à opter pour un hébergement en structure spécialisée type EPHAD.

Pourrait par exemple être envisagée à titre de piste de travail, une bonification de l'incitation fiscale en cas de conventionnement agréé sur un maintien à domicile.

## **Exposé du dispositif**

*Les éléments du dispositif pourraient reposer sur les bases suivantes.*

### **1° Conditions d'éligibilité :**

*Il est proposé que :*

*- les propriétaires des biens immobiliers aient eu cette qualité depuis au moins 10 ans ;*

*- les biens immobiliers proviennent d'une succession dont l'origine a au moins 10 ans. Cette exigence est destinée à éviter l'écueil de la spéculation immobilière ou de l'abus de droit qui pourraient conduire certaines personnes à faire investir en Corse une personne dont la durée de vie est limitée pour échapper aux droits de successions ;*

*- la transmission concerne la résidence principale.*

*La disposition pourrait également concerner tous les biens immobiliers à usage agricole, dès l'instant où ils sont mis en valeur dans le cadre du règlement successoral, par exemple les frais engagés pour un permis d'aménager destiné à permettre un partage successoral, ou également des travaux engagés dans une exploitation agricole reçue par succession.*

*Par ailleurs, toujours dans le souci d'éviter toute spéculation, en cas de revente dans le délai de 5 ans à compter de la date à partir de laquelle les personnes ont bénéficié du bénéfice fiscal résultant du présent texte, la Collectivité de Corse récupérerait sur la vente les avantages fiscaux.*

*Pour ce faire, il serait procédé, à la requête de la Collectivité de Corse, à l'inscription d'une mention en marge à la conservation des hypothèques sur les biens ayant bénéficié de la mesure.*

### **2° Abattements et taux d'imposition pour les successions et les donations :**

*a) Abattements :*

*\* Ligne directe : parents => enfants :*

*200.000,00 € par parent et par enfant tous les 10 ans.*

*Pour information : en droit commun 100.000,00 € par parent et par enfant tous les 15 ans.*

*\* Frères et sœurs et jusqu'au 4ème degré inclusivement :*

*100.000,00 € par bénéficiaire.*

*Pour information : en droit commun aucun abattement*

b) Taux d'imposition :

\* Ligne directe : parents => enfants :

20 % jusqu'à 550.000,00 €.

Après abattement de 200.000,00 € par parent et par enfant 30 % au-delà.

Pour information : en droit commun, après abattement de 100.000,00 € par parent et enfant 20 % jusqu'à 550.000,00 €, 30 % de 550.000,00 € à 902.000,00 € et 40 % au-delà de 902.000,00 €.

\* Ligne collatérale : frères et sœurs et jusqu'au 4ème degré inclusivement :

20 % jusqu'à 550.000,00 €.

Après un abattement de 100.000,00 € par bénéficiaire 30 % au-delà

Pour information : en droit commun, entre frères et sœurs, 45 % sans abattement ; entre parents jusqu'au 4ème degré, 55 % sans abattement.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux biens immeubles détenus par des personnes physiques (option et aux S.C.I familiales).

### **3° Territorialisation de l'impôt :**

La Collectivité de Corse serait le prescripteur de la disposition et le bénéficiaire du produit.

Dans les limites fixées par la loi, elle serait habilitée à fixer :

- les modalités d'imposition (abattement / taux / durée) ;
- les modalités de perception ;
- le contrôle de l'application des dispositions.

L'impôt exigible sur les donations entre vifs et les successions pourrait être acquitté à concurrence de :

- 50 % par des travaux effectués sur des biens immeubles situés en Corse dépendant de la succession ou de la donation entre vifs ;
- 50 % au profit de la Collectivité de Corse.

Afin de respecter le principe d'égalité, il est proposé d'instituer un abattement spécial (à définir et à plafonner) en faveur des héritiers qui, n'ayant pas de biens à remettre en état, ne bénéficieraient pas du bénéfice des dispositions de la présente proposition.

Dans l'hypothèse où la succession ne comprend pas de biens immeubles mais seulement des valeurs (placements, comptes courants...) et afin de maintenir un équilibre entre les possesseurs de biens imbattables et ceux qui n'en possèdent pas, un abattement supplémentaire (à définir) serait applicable à l'actif net taxable de la succession ou de la donation.

Le produit du montant taxable serait affecté à hauteur de à l'Office Foncier de Corse pour lui permettre de réaliser des acquisitions et user de son droit de préemption.

## **Illustration de l'effet de la proposition par un exemple**

Monsieur X, veuf de Mme Y, décède, et il laisse un fils unique qui a bénéficié d'une donation de 80.000,00 € il y a 8 ans.

L'actif successoral immobilier s'élève à 450.000,00 €.

### **\* Situation de droit commun actuelle :**

Actif : 450.000,00 €

Abattement : 100.000,00 € - 80.000,00 € = 20.000,00 €

Taxable : 430.000,00 €

Taux : 20 %

**Droits à payer : 86.000,00 €**

### **\* Situation issue du dispositif proposé :**

Actif : 450.000,00 €

Abattement : 200.000,00 € - 80.000,00 € = 120.000,00 €

Taxable : 330.000,00 €

Taux : 20 %

**Droits à payer : 66.000,00 €**

Dont 33.000,00 € à la Collectivité de Corse

Et 33.000,00 € à justifier en travaux.



Association Départementale des Maires et Présidents d'EPCI de la Corse-du-Sud  
10, rue Capitaine Livrelli – 20 000 Ajaccio  
Téléphone : 04 95 21 32 71  
Fax : 04 95 21 66 34  
E.mail : association.maires2a@gmail.com

**Avis du Conseil d'Administration**  
**de l'Association Départementale des Maires et Présidents des EPCI**  
**de Corse-du- Sud sur « *le projet de proposition de réforme législative***  
***pour une fiscalité incitative de transmission du patrimoine* »**

Le Conseil d'administration juge opportun ce projet lié à la « technique » d'expérimentation législative puisqu'il pose la problématique de la fiscalité du patrimoine et crée à terme une recette propre à la Collectivité de Corse.

Dans l'exposé du dispositif, le Conseil d'administration se déclare favorable :

- aux conditions d'éligibilité ;
- aux abattements et aux taux d'imposition pour les successions et les donations ;
- à la territorialisation de l'impôt ;
- à une complémentarité d'un transfert pour partie de cet impôt vers le bloc communal sur les mêmes bases de calcul et le même périmètre que les droits de mutations à titre onéreux (DTMO) repartis par la Collectivité de Corse ;
- à la création d'un fond dédié à l'acquisition foncière en milieu rural ;
- à l'engagement d'une réflexion pour les éventuels héritiers de céder les biens de faible valeur (maquis, terre agricole) à une Commune ou un EPCI, en contrepartie, ils bénéficieraient d'un abattement conséquent.





**ASSOCIATION DES MAIRES  
DE HAUTE CORSE**

1, Rue Luce de Casabianca

20200 BASTIA

Tél. : 04.95.31.75.22

[assomaires2b@orange.fr](mailto:assomaires2b@orange.fr)

Bastia, le 17 janvier 2022

Le Conseil d'Administration de l'Association Départementale des Maires et Présidents des EPCI de Haute-Corse s'est réuni ce jour afin d'exprimer son avis sur « *le projet de proposition de réforme législative pour une fiscalité incitative de transmission du patrimoine* » en Corse qui a été préalablement présenté à Corte par Maitre Spadoni.

Le Conseil d'Administration souhaite avant toute chose remercier Maitre Spadoni pour le travail effectué, ainsi que pour la démarche visant à solliciter les Associations de Maires afin d'obtenir leurs avis.

Après un examen approfondi des documents fournis, il apparait que :

- Un tableau synthétique reprenant les différentes évolutions dans le temps du droit des successions en Corse serait souhaitable afin d'affiner la compréhension de la situation et pouvoir extrapoler.
- Il faille pouvoir bénéficier de projections financières plus précises sur les effets directs, indirects et collatéraux de telles mesures afin de s'assurer de leur pertinence, de leur utilité en termes de résolution des problèmes posés mais aussi en termes d'équité sociale.
- La définition des problèmes posés doit être affinée, en ce sens qu'elle doit répondre à une orientation politique clairement définie.
- Il semble nécessaire d'intégrer davantage ce projet fiscal dans une réflexion globale sur le désordre foncier en Corse.

Le Conseil d'administration décide qu'il n'est donc pas possible de voter le document en l'état, mais reste disponible pour avancer dans le sens de la résolution des problèmes posés par la situation foncière en Corse.

**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 particulare 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. BATTESTINI ; 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 pubbliche »*

**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 Eeconomicu, 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**



CONSEIL RÉGIONAL DES NOTAIRES DE LA CORSE  
*CUNSIGLIU RIGHJUNALI DI I NUTARI DI A CORSICA*



19, cours Général Leclerc  
Résidence Napoléon  
20000 AJACCIO

Tél. 04 95 51 31 36  
Fax 04 95 21 04 24  
N.Ref: PC/JR.CR  
V.Ref: GS/JBC/MC 21.161

Monsieur Gilles SIMEONI  
Président du Conseil Exécutif  
Hôtel de la Collectivité de Corse  
22, cours Grandval - BP 215  
20187AJACCIO Cedex 1

Ajaccio le 22 novembre 2021

Monsieur le Président,

Les Notaires de Corse sont sensibles aux questions touchant au Patrimoine Immobilier de leurs compatriotes. A ce titre, ils vous remercient de votre sollicitation.

Ces présentes n'auront pas pour objet d'apporter une analyse technique des propositions du rapport de Me SPADONI, mais de vous faire part du point de vue de la Profession sur les principes généraux devant guider, selon elle, la réflexion sur ce sujet.

A la question de savoir si la Corse se doit de préserver une fiscalité particulière en matière de transmission de patrimoine immobilier, le sentiment partagé de la profession est d'y être favorable

En effet une fiscalité particulière peut être un outil efficace de conservation juridique et matérielle du patrimoine.

Si l'on considère en outre que le patrimoine foncier des Corses ne se réduit pas à sa seule dimension économique, la nécessité de conserver (ou inventer) une « fiscalité particulière » s'impose.

Cependant, force est de constater que l'exonération totale ou partielle des droits de succession sur les biens immobiliers n'a permis ni la conservation de ce patrimoine entre les mains des Corses, ni la simple conservation matérielle de celui-ci, ni même freiné la spéculation immobilière

C'est pourquoi ainsi que le propose le rapport, il convient de conditionner le bénéfice de ces dispositions fiscales.

Cette fiscalité particulière doit s'appliquer à l'ensemble de l'île car l'essence même d'une fiscalité Corse est de s'appliquer à toute la Corse.

Un zonage éventuel n'aurait par ailleurs pour effet que de complexifier un sujet par ailleurs déjà bien complexe

La Profession fait également sienne la proposition du rapport selon laquelle la fiscalité particulière doit s'appliquer aux transmissions entre vifs, voire même créer un avantage aux donations partages par rapport aux donations simples, ceci afin d'aider au mieux les sorties d'indivision

La fiscalité patrimoniale à créer, peut également être, ainsi qu'il est proposé, un outil de solidarité, et l'idée selon laquelle, il y aurait, intérêt pour un héritier à maintenir les personnes dépendantes à leur domicile, en contrepartie d'avantage fiscaux, est, que l'on se place sous l'angle de la charge relative à la dépendance pesant sur les deniers publics ou du maintien du lien social, séduisante.

La mise en pratique de ces principes généraux doit faire l'objet d'une réflexion approfondie quant aux choix techniques retenus, pour lesquels les notaires de Corse se proposent de prêter leur concours de techniciens du droit, à votre Collectivité.

Il est cependant à craindre que, tant le rapport de Me SPADONI, que les principes défendus aux termes des présentes, ne répondent pas à l'exigence de « propositions à droit constitutionnel constant ».

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre entière disposition, je vous prie de croire Monsieur le Président, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.



Le Président

Me Paul CUTTOLI