

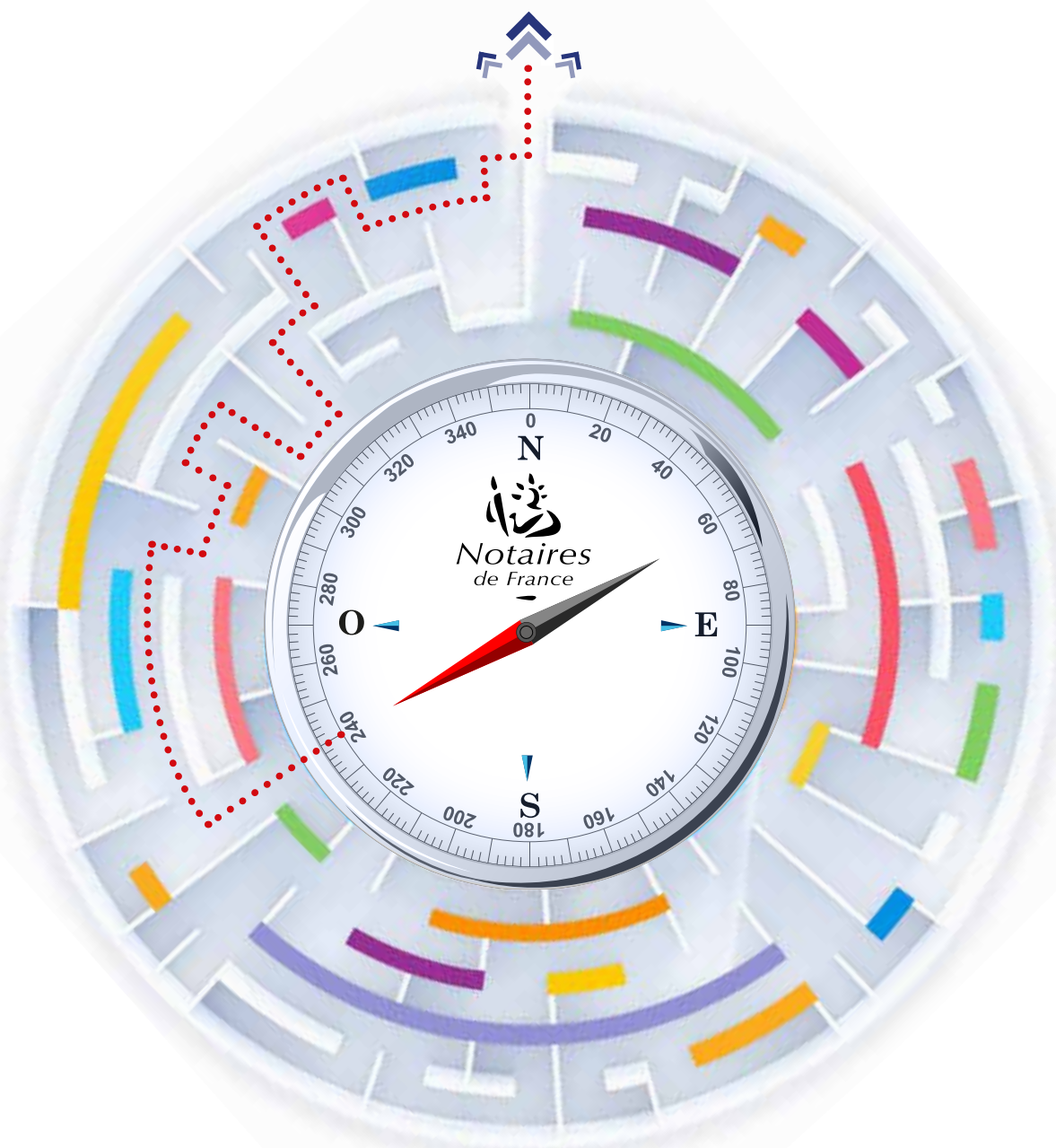


122^e
CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE


Notaires
de France

LE NOTAIRE ET L'IMPÔT

CLARIFIER · CONSEILLER · SÉCURISER



30 SEPT.
2 OCT.

2026

» DOSSIER DE PRESSE

en date du 26/05/2026

» PRÉAMBULE

ENTRETIEN AVEC JEAN GASTÉ



Le Congrès, une ambition : accompagner les mutations de la société

Le 122^e Congrès des notaires de France sera le grand rassemblement annuel de la profession notariale de 2026. Il sera consacré à la fiscalité.

Temps forts annuel de la vie professionnelle et publique, nos Congrès réunissent chaque année 4 000 participants et s'accompagnent d'une exposition rassemblant acteurs économiques, institutionnels et associatifs. Ils sont à la fois un lieu de réflexion, de formation et de débat, mais aussi un espace de dialogue entre les notaires et les pouvoirs publics,

contribuant à nourrir le débat juridique et à éclairer la décision publique.

En tant qu'ancien président du 121^e Congrès et aujourd'hui président de l'Association Congrès des Notaires de France, je suis particulièrement attaché à cette organisation atypique. Car chaque édition, au-delà de sa thématique propre, participe à une réflexion d'ensemble sur les pratiques du droit et les utiles adaptations afin d'accompagner les mutations de la société. À ce titre, il est utile de rappeler la cohérence des travaux conduits ces dernières années :

Le 120^e Congrès, dédié à l'urbanisme durable, a interrogé notre capacité à organiser les territoires dans un contexte de transition écologique.

Le 121^e Congrès, consacré aux nouvelles tribus familiales, s'est centré sur les évolutions des parcours de vie et des structures familiales.

Le 122^e Congrès s'inscrit dans cette dynamique en abordant une question centrale : celle de l'impôt, lequel ne se limite pas à un mécanisme technique et est au cœur du pacte social.

Ces thématiques dessinent un ensemble cohérent : elles concernent à la fois les lieux de vie, les trajectoires personnelles et les flux économiques. Elles illustrent la capacité du notariat à appréhender les transformations dans toutes leurs dimensions et à formuler des propositions concrètes.

Cette cohérence repose sur une méthode exigeante et sur l'engagement collectif de la profession dont l'Association Congrès des Notaires de France est la garante : elle organise ces rendez-vous, assure la qualité des travaux et veille à leur inscription dans la durée.

À travers cette dynamique, le notariat illustre, parmi d'autres engagements, sa contribution au service de l'intérêt général.

Jean Gasté

Président de l'Association Congrès des Notaires de France

» SOMMAIRE

ENTRETIEN AVEC JEAN GASTE.....» 2

INTERVIEW CROISÉE.....» 4

UNE ÉQUIPE AU SERVICE D'UNE AMBITION COLLECTIVE....» 6

UNE COORDINATION INTELLECTUELLE EXIGEANTE» 7

LE NOTAIRE ET L'IMPÔT» 8

COMMISSION 1 :» 10
Collecter et accompagner, une mission authentique

COMMISSION 2 :» 16
Opérations à titre gratuit entre impôt anticipé et impôt subi

COMMISSION 3 :» 22
Ventes, locations... :
la fiscalité du bien, depuis sa détention jusqu'à sa transmission

CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE.....» 26
Une institution au service de l'intérêt général

PRODUCTION DU DROIT :» 27
Quelques propositions « d'essais transformés »
en textes législatifs et réglementaires

LE CONGRÈS EN CHIFFRES» 28

CONTACTS PRESSE» 29



» INTERVIEW CROISÉE



DE Me GILLES BONNET,
Président du 122^e Congrès des notaires et vice-président
de l'Association Congrès des Notaires de France,
également docteur en droit et notaire à Paris (75).

& Me XAVIER RICARD,
Rapporteur général du 122^e Congrès des notaires,
également notaire à Nantes (44).

» Le 122^e Congrès des notaires de France s'intitule « Le notaire et l'impôt ». Pourquoi un tel choix ?

Gilles Bonnet :

Les notaires interviennent à chaque étape de l'impôt en France en assurant trois missions principales : évaluer les biens de leurs clients, déterminer la fiscalité applicable (notamment en matière immobilière et successorale), puis collecter les impôts avant de les reverser au Trésor public. Chaque année, ces montants représentent en moyenne 30 milliards d'euros.

Cette thématique reflète la réalité de notre métier : A la manière d'un funambule, le notaire intervient à la fois comme collecteur de l'impôt, au titre de missions de service public, et comme conseiller civil et fiscal auprès de ses clients. Il doit en permanence maintenir un équilibre entre ces deux rôles.

La profession notariale a régulièrement abordé la fiscalité lors de ses Congrès, mais le plus souvent sous des angles spécialisés (fiscalité patrimoniale, immobilière ou successorale). Pour la première fois cette année, le Congrès adopte une approche transversale, en consacrant une édition entière à la relation entre le notaire et l'impôt.

Xavier Ricard : Par ailleurs, le thème retenu n'est pas « Le notaire et la fiscalité » car cette notion eut introduit une dimension de politique fiscale. Or, notre rôle n'est pas de nous prononcer sur le niveau de l'impôt ou même sa légitimité, ce qui relève de la souveraineté populaire et du Parlement. Notre positionnement est strictement scientifique, ce qui ne nous interdit pas, d'interroger les approximations ou les incohérences des règles que nous expliquons à nos clients et à appliquons.

» Quel est le rôle exact du notaire vis-à-vis du contribuable ?

GB : Les notaires sont le « visage accessible » de l'impôt. Notre profession assume, de manière historique -et singulière en Europe- la mission de collecter impôts et taxes pour le compte de l'État. Nous avons un devoir de conseil et de pédagogie auprès des citoyens. Il est de notre responsabilité de « clarifier, conseiller et sécuriser », comme le résume le sous-thème de ce Congrès : clarifier les règles fiscales, conseiller au mieux ses clients afin qu'ils payent l'impôt juste, et apporter de la sécurité dans leurs projets. Cette mission est particulièrement importante en cette période de doute et d'inquiétudes des Français sur le financement de notre modèle notamment social.

» Face à un droit fiscal en constante évolution, comment le notaire fait-il pour remplir pleinement son obligation de conseil ?

GB : Les notaires assurent une veille permanente des lois, de la jurisprudence et de la doctrine fiscale, c'est-à-dire de la manière dont l'administration entend officiellement appliquer la réglementation. C'est à ce prix que l'on peut ensuite déterminer les angles morts, les points d'attention et les zones de danger. Nous n'avons pas le choix : un manquement, dans notre devoir de conseil, est susceptible d'engager notre responsabilité.

XR : Nous sommes tenus de répondre aux attentes de nos clients en fonction du droit positif, c'est-à-dire du droit applicable au moment où ceux-ci nous posent une question ou nous soumettent un projet. L'obligation légale de formation, d'une durée de 60 heures tous les deux ans, soit 30 heures par an, nous permet de remplir cet objectif. Par ailleurs, les chambres des notaires et le Conseil supérieur du notariat viennent en appui, à travers des alertes, des formations et des mises à jour ponctuelles, pour nous aider à exercer notre mission et être réactifs, ce qui s'avère particulièrement utile en début d'année après la parution de la loi de finances.

» L'un des maîtres-mots du Congrès cette année est « clarifier ». Quel est l'enjeu d'une bonne connaissance de l'impôt ?

GB : L'enjeu d'une bonne connaissance de l'impôt est son acceptation. (mettre en exergue cette phrase) Et cela passe par une explication, qui ne se réduit pas à une simple lecture technique des textes. Cet effort de pédagogie participe d'une démarche plus profonde, consistant à rendre intelligible la règle fiscale, à en révéler la cohérence et la logique interne. L'impôt, lorsqu'il est expliqué, devient compréhensible et un impôt compris est, sinon accepté sans réserve, du moins davantage admis. Cette exigence de clarté apparaît comme une condition essentielle de l'adhésion civique. C'est un petit pas de plus dans l'exercice de la démocratie. (mettre en exergue ces phrases)

XR : Cette mission constitue indéniablement une dimension centrale de l'exercice notarial. Le notaire est chargé d'appliquer les règles, d'en garantir le respect et de rappeler chacun au cadre légal. Cette exigence de loyauté et de rigueur, indissociable de la fonction d'officier public, confère à cette démarche une portée particulière : expliquer le droit, c'est aussi assurer son effectivité et contribuer à la sécurité juridique.

» Les citoyens ont besoin de sécurité juridique. Quelle incidence l'instabilité fiscale peut-elle avoir sur leurs décisions ?

GB : L'instabilité fiscale fragilise la confiance et la visibilité indispensables à tout projet patrimonial ou économique. Lorsque la pérennité des dispositifs est incertaine, elle provoque soit un attentisme paralysant, soit des décisions précipitées. Dans le premier cas, les particuliers diffèrent leurs choix, qu'il s'agisse de transmettre, d'investir, ou de vendre. Dans le second, ils agissent dans l'urgence par crainte d'une réforme annoncée, au risque de retenir des solutions inadaptées à leur situation patrimoniale.

XR : Une décision prise en toute légalité peut, à la suite d'une modification législative, produire des effets économiques radicalement différents de ceux initialement anticipés. L'exemple du loueur en meublé non professionnel (LMNP) confronté, avec la loi de finances pour 2025 à la réintégration des amortissements dans le calcul des plus-values, illustre bien cette fragilité. Un investissement structuré sur un cadre fiscal donné peut perdre toute sa cohérence au moment de la revente. L'allongement des délais de prescription accentue encore ce sentiment d'insécurité. La possibilité pour l'administration fiscale de remettre en cause des opérations réalisées plusieurs années auparavant empêche les contribuables de considérer leurs choix comme définitivement stabilisés.

» L'image de la boussole a été choisie pour incarner ce Congrès. En quoi le notaire permet-il de garder le cap ?

GB : Dans un environnement fiscal complexe et mouvant, le notaire aide à s'orienter. Grâce à un dialogue maïeutique, il parvient à guider son client, entre tentations d'optimisation excessive et positions trop frileuses. Il constitue également un appui essentiel en cas de besoin de « service après-vente ». Dans l'hypothèse d'une proposition de rectification adressée par l'administration fiscale, le client revient vers celui qui a instrumenté l'acte. Ainsi, le notaire examine la notification, en vérifie la régularité formelle, apprécie le bien-fondé du redressement et accompagne le contribuable dans le dialogue amiable ou précontentieux avec l'administration.

XR : Dans le rapport de force qui peut s'instaurer entre le contribuable et l'administration fiscale, le notaire est aussi le garant d'un dialogue à armes égales, entre le « pot de terre » et le « pot de fer ». Sa connaissance de la procédure fiscale s'avère essentielle pour le respect des droits du contribuable : respect du contradictoire, proportionnalité des sanctions, délais de prescription... D'ailleurs, l'allongement de ces délais, alors même que l'administration recourt de plus en plus aux traitements automatisés et à l'intelligence artificielle interroge : si la machine accélère le contrôle, la durée pendant laquelle le contribuable demeure exposé peut-elle rester indéfiniment inchangée sans porter atteinte à la sérénité et à la sécurité juridique ?

» Comment définiriez-vous l'ambition de ce Congrès ?

GB : Le Congrès s'assigne une double ambition : d'une part, rendre plus intelligibles des règles fiscales devenues d'une complexité excessive et, d'autre part, promouvoir une stabilité normative indispensable au dynamisme économique. Face à la grande transmission annoncée du patrimoine détenu par les baby-boomers (les plus de 60 ans possèdent près de la moitié du patrimoine privé français estimé à 6000 milliards d'euros), il est utile de doter les citoyens des meilleures clés de compréhension, voire d'anticipation ; anticipation permettant d'aider rapidement les jeunes générations à s'installer et à participer à l'économie.

XR : Le travail méthodique des trois commissions consiste à :

- dresser l'inventaire des difficultés récurrentes auxquelles les praticiens se heurtent dans l'application du droit ;
- mettre en lumière les incohérences de la norme fiscale au regard des principes du droit civil ;
- et identifier les zones d'ombre ainsi que les contradictions susceptibles de fragiliser les situations juridiques.

Il s'agit, à terme, de formuler des propositions concrètes, de nature à renforcer la sécurité juridique du contribuable et, par voie de conséquence, à soutenir l'activité économique et l'attractivité nationales.

» **UNE ÉQUIPE** AU SERVICE D'UNE **AMBITION COLLECTIVE**

Le 122^e Congrès des notaires de France, consacré au thème :

LE NOTAIRE ET L'IMPÔT



» **PRÉSIDENT**
Me Gilles BONNET,
également 1^{er} vice-président de l'Association Congrès Notaires de France

» **TROIS COMMISSIONS**

COMMISSION 2



**Les opérations à titre gratuit
(donations & successions) :
entre impôt anticipé et impôt subi**

Me Antoine BILLECOCQ - Rapporteur
Me Jérôme BERNECOLI - Président
Me Stéphanie DUMOULIN - Rapporteur

COMMISSION 1



**Collecter et accompagner :
une mission authentique**

Me Michael MARCHAND - Rapporteur
Me Camille LEBEY - Rapporteur
Me Vincent PRADO - Président

COMMISSION 3



**Les opérations à titre onéreux (partages, ventes ...) :
l'imposition du capital de sa détention à sa mutation**

Me Nicolas DUPOUY - Rapporteur
Me Bruno PAVY - Président
Me Séverine GIRARDON - Rapporteur

» **UNE COORDINATION INTELLECTUELLE EXIGEANTE**



Rapporteur général
Me Xavier RICARD



Rapporteur de synthèse
Pr Christophe VERNIERES

Les trois commissions travaillent sous la direction du Rapporteur général Me Xavier Ricard, garant de la cohérence scientifique et de l'équilibre des travaux.

Il est accompagné d'un rapporteur de synthèse, Christophe Vernieres, professeur à l'école de droit de la Sorbonne et dont la proximité avec le notariat n'est plus à démontrer, a accepté de relever le défi de la synthèse des travaux.

» **UNE ORGANISATION RIGOUREUSE**

Aux côtés du président, ils assurent l'organisation, la coordination et le rayonnement de cette 122^e édition :



**Vice-président
& trésorier**
Me Philippe WALTER



Commissaire Local
**Me Jean-François
RYSEN**



Communication
Me Marlène THEBAULT



Déléguée générale
**Élisabeth
DUPART-LAMBLIN**
entourée de 8 salariés de
l'Association Congrès Notaires
de France

LE NOTAIRE ET L'IMPÔT



SÉCURISER

- Détermination exacte de l'assiette
 - Liquidation des **droits**
- Respect des **formalités légales**
- Sécurité juridique des **actes**



COLLECTER

- **Encaissement** par la comptabilité de l'office
- **Reversement** à la caisse du Trésor public
- **30 à 40 milliards** d'euros collectés chaque année
- **10 à 13 %** des recettes fiscales encaissées



Loyauté & Responsabilité de paiement

Indépendance & Impartialité



L'ADMINISTRATION FISCALE
Puissance publique

- Mise en œuvre de la loi fiscale
- Contrôle des déclarations
- Notification des propositions de rectification
- Exercice du droit de reprise et recouvrement

Prérogative de puissance publique confiée par l'État

LE NOTAIRE
Officier public et professionnel libéral
Délégué d'une prérogative de puissance publique, il reçoit les actes et leur confère l'authenticité.
Pour les impôts relevant de sa compétence, il assure l'application de la loi fiscale et la collecte de l'impôt.
Tiers de confiance entre le client et l'État, sa responsabilité est engagée à chaque étape

Mandat & Confiance

LE CLIENT
Contribuable accompagné

- Compréhension de l'impôt généré par l'acte
- Paiement de l'impôt dû selon la solution légalement la moins onéreuse
- Sécurisation juridique et fiscale de ses opérations
- Droits protégés par l'acte authentique



CONSEILLER

- **Conseil fiscal** avisé et circonstancié
 - Obligation de **curiosité**
 - Obligation d'**efficacité**
- Recherche de la **solution** juridiquement et fiscalement adaptée



CLARIFIER

- **Droit complexe** et instable
- **Détermination** de l'assiette
 - **Liquidation** des droits
- **Cohérence** entre droit civil et fiscal

Entre l'État et le citoyen, le notaire exerce une mission unique et complexe. Chargé d'appliquer la loi fiscale et de collecter l'impôt, tenu à un devoir de conseil, il contribue à la sécurité juridique des actes et de leur traitement fiscal.

» COMMISSION 1 : COLLECTER ET ACCOMPAGNER, UNE MISSION AUTHENTIQUE



Me Michael MARCHAND - Rapporteur

Me Camille LEBEY - Rapporteur

Me Vincent PRADO - Président

Au croisement du droit civil et du droit fiscal, le notaire occupe une place singulière dans le paysage juridique français. Officier public chargé de collecter l'impôt pour le compte de l'État – près de 30 à 40 milliards d'euros reversés chaque année (36,1 en 2024)–, il est aussi un professionnel libéral tenu d'un devoir d'information et de conseil envers ses clients. Cette double qualité n'est pas une contradiction. Collecter et accompagner sont les deux faces d'un même engagement au service de la sécurité juridique et de la paix sociale.

» Le notaire, officier public ministériel et collecteur de l'impôt

En tant qu'officier public ministériel, le notaire **reçoit les actes et les conventions au nom de l'État et leur confère l'authenticité**. À cette mission première s'ajoute, de longue date, une seconde fonction régalienne : **la collecte de l'impôt**.

» Mission de service public.

En matière fiscale, le notaire agit comme délégataire de prérogatives de puissance publique. Débiteur légal de l'impôt lors de toute formalité d'enregistrement ou de publication, il est tenu à une obligation de loyauté envers l'État. En confiant au notariat la liquidation et le recouvrement de certains impôts, les pouvoirs publics s'appuient sur un réseau de plus de **17 000 notaires** répartis sur l'ensemble du territoire. Cette organisation permet d'assurer une collecte homogène et sécurisée, sans coût spécifique pour l'État au titre de cette mission. Elle contribue ainsi à l'efficacité du recouvrement et, in fine, à la **rentabilité de l'impôt**.

Chaque année, entre 10 et 13 % des recettes fiscales nationales transitent par les études notariales, soit plusieurs dizaines de milliards d'euros collectés gratuitement pour le compte du Trésor public.

En outre, ce système garantit à l'État un **encaissement rapide** : les droits et taxes perçus à l'occasion d'un acte sont reversés dans un délai d'un mois. « L'exemple de la plus-value immobilière est éclairant : avant 2005, les contribuables réalisant une plus-value à l'occasion de la vente d'un bien

immobilier étaient tenus de déclarer ce revenu exceptionnel l'année suivante. L'imposition et la perception de l'impôt étaient donc reportés d'un an. Depuis que son recouvrement a été confié au notariat, le paiement intervient dans le mois qui suit la vente », souligne Me Vincent Prado, notaire à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine (35) et président de la Commission.

La délégation au notaire constitue enfin une **garantie de sécurité**. En amont de l'acte, il procède à la liquidation et au contrôle de l'assiette fiscale, ce qui réduit les marges d'erreur et limite le risque de contentieux ultérieur. **La collecte notariale participe ainsi d'une application amiable et sécurisée de l'impôt, au plus près des décisions de vie des citoyens.**

» Une courroie de transmission.

Ce rôle de collecteur est parfois mal perçu ou pas compris par les contribuables. Les sommes versées par le client lors d'un acte transitent par la comptabilité de l'office notarial, ce qui entretient une confusion persistante autour de l'expression « frais de notaire ». En réalité, ces frais d'acte se composent de trois éléments distincts : d'abord l'impôt collecté pour le compte de l'État et des collectivités publiques ; ensuite les débours, correspondant aux sommes avancées pour les formalités et démarches administratives ; et enfin la rémunération du notaire, constituée de ses émoluments ou honoraires. Cette dernière part demeure minoritaire. Dans une vente immobilière, environ 80 % des sommes correspondent aux impôts et débours, contre 20 % pour les émoluments, eux-mêmes soumis à la TVA.

» Un professionnel libéral

À côté de sa qualité d'**officier public ministériel**, le notaire revêt une seconde dimension : celle de **professionnel libéral indépendant**, tenu d'un devoir d'information et de conseil envers ses clients.

Il n'est ni fonctionnaire ni agent de l'administration fiscale ; il ne reçoit aucune instruction de l'État et n'est pas rémunéré par lui. Il exerce son activité en toute indépendance, principe cardinal érigé par son code de déontologie (art. 7 du décret n° 2023-1297 du 28 décembre 2023). Garant de l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente, il engage sa responsabilité civile professionnelle à l'égard de ceux qui sollicitent ses services.

» Conseil fiscal avisé.

En matière fiscale, la jurisprudence de la Cour de cassation a précisé la portée de ses obligations : le notaire doit délivrer un conseil fiscal avisé et circonstancié, adapté à la situation personnelle, familiale et patrimoniale du client. Il lui appartient d'identifier la solution fiscalement la plus avantageuse. « Cette exigence suppose une véritable obligation de s'informer, de vérifier et d'anticiper, mais aussi une obligation d'intelligibilité : expliquer clairement, vulgariser et s'assurer que le consentement du client est éclairé.

Nous rappelons aussi que l'impôt est un paramètre à intégrer, mais il ne doit pas devenir l'unique boussole des choix de vie », souligne Me Michael Marchand, notaire à Saint-Ouen l'Aumône (95) et rapporteur au sein de la Commission.

» Tout l'impôt, rien que l'impôt.

Le rôle du notaire consiste à faire appliquer la loi avec justesse : ni plus, ni moins. Il veille à ce que l'impôt dû soit acquitté, sans que le contribuable ne supporte une charge excessive résultant d'une méconnaissance des textes. Dans un contexte marqué par la complexité et l'instabilité de la norme fiscale, son intervention apporte un repère.

Cette complexité n'est pas théorique : le calcul de l'assiette, la détermination des taux ou l'articulation des règles civiles et fiscales exigent une technicité réelle, notamment en présence d'éléments internationaux ou de structures sociétaires.

En définitive, la mission du notaire ne se limite ni à percevoir un impôt ni à formaliser un acte. Elle consiste à **sécuriser les décisions, à garantir l'équilibre des intérêts en présence et à rendre intelligible une norme parfois opaque.**

» Un funambule sur une ligne de crête

Entre devoir de collecte et devoir de conseil, le notaire avance sur une véritable ligne de crête. De part et d'autre, se dressent deux écueils : la fraude, c'est-à-dire la violation délibérée d'une obligation fiscale, et l'abus de droit, qui sanctionne les montages fictifs ou poursuivant un objectif exclusivement fiscal. « Un dossier peut ainsi chavirer d'un côté ou de l'autre soit par erreur – lorsque les éléments communiqués par le client sont incomplets ou mal compris – soit par mauvaise foi, certains clients omettant volontairement des informations déterminantes », explique Me Camille Lebey, notaire à Labarthe-sur-Lèze (31) et rapporteur au sein de la Commission.

» Équilibre subtil.

Le notaire ne se contente pas de conseiller ; il lui appartient également d'exercer une vigilance constante sur les opérations susceptibles d'être, ou d'apparaître, abusives et de refuser d'instrumenter un acte frauduleux. Les frontières entre l'habileté fiscale licite – expression préférable à celle d'optimisation, souvent galvaudée et connotée-, l'abus et la fraude peuvent toutefois s'avérer délicates à tracer.

Cette difficulté s'est accentuée depuis l'introduction, par la loi de finances pour 2019, du « mini abus de droit ».

Cette nouvelle arme de l'administration fiscale lui permet de remettre en cause des opérations dont le but est non plus « exclusivement » mais « principalement » ou « essentiellement » fiscal. Il vise à prévenir le développement de montages qui, bien que conformes au droit civil, présentent, pour l'essentiel, une finalité fiscale à la limite de la licéité.

» Responsabilité professionnelle.

Funambule du droit fiscal, le notaire ne peut avoir pour seule boussole que la légalité. Trop d'audace l'exposerait au risque de complicité ; trop de prudence pourrait, à l'inverse, léser son client. Cette ligne de crête se traduit par un régime de responsabilité exigeant.

En cas de manquement à son obligation de délivrer un conseil fiscal avisé et circonstancié, sa responsabilité peut être engagée. Cette exigence constitue la contrepartie directe de la mission qui lui est confiée et une garantie pour le contribuable (*voir encadré*).

Juridiquement, cette responsabilité s'articule autour d'un triptyque : **civile, pénale et disciplinaire**. Sur le plan civil, la faute peut résider dans une absence de conseil ou dans un conseil inadapté. Un impôt indûment acquitté ou, à l'inverse, une charge fiscale insuffisamment anticipée peuvent engager la responsabilité du notaire dès lors qu'un préjudice en lien avec le manquement est établi.

Sur les plans pénal et disciplinaire, la situation est plus grave : le notaire peut être poursuivi comme complice d'une fraude fiscale s'il a sciemment facilité l'infraction, voire comme auteur s'il a pris part à une manœuvre frauduleuse.

» Une expertise délicate : identifier et endiguer les risques fiscaux

Un accompagnement avisé ne se limite ni à la pédagogie ni au simple calcul d'un impôt. Il suppose une **véritable expertise d'interprétation**. Pour sécuriser une opération, le notaire doit maîtriser non seulement la réglementation nationale, mais aussi les multiples conventions bilatérales ou internationales applicables. Il doit également connaître l'ensemble des sources qui en précisent la portée : **doctrine administrative, jurisprudence, pratiques de contrôle de l'administration fiscale**.

» Obligation de curiosité.

Le notaire doit identifier les zones de fragilité d'un dossier, y compris celles que le client ne perçoit pas ou qu'il passe sous silence. « Le notaire a, en quelques sortes, une obligation de curiosité à l'égard de son client, résume Me Vincent Prado.

Pour appréhender la situation dans sa globalité et éviter de devenir, malgré lui, complice ou facilitateur d'une fraude, il doit interroger les intentions, la motivation, la situation civile et fiscale, etc. de son interlocuteur ». Cette curiosité n'a rien d'inquisitorial : elle relève d'une vigilance professionnelle, destinée à prévenir les dérives, qu'elles procèdent d'une méconnaissance ou d'une volonté délibérée.

» Rescrit fiscal.

Cette mission de prévention se prolonge par des outils concrets de sécurisation. En amont, le notaire peut recourir au rescrit fiscal, afin d'obtenir la position de l'administration sur l'interprétation d'un texte appliqué à une situation de fait. En 2024, la DGFIP a reçu 23 864 demandes de rescrits.

Ce chiffre témoigne de l'intérêt de cet outil de « pré-conseil », susceptible, sous certaines conditions, d'être opposable à l'administration en cas de contrôle ultérieur. Son efficacité demeure toutefois contrastée : pluralité des régimes juridiques, délais variables (trois ou six mois, parfois davantage), silence valant ou non acceptation selon les cas, et conditions d'opposabilité strictes qui en limitent la portée pratique.

» Demande de contrôle.

En aval, lorsque l'acte est passé et l'impôt liquidé, le notaire peut, dans certains cas -notamment en matière de successions et de donations-, solliciter un contrôle, sur le fondement de l'article L21 B du Livre des procédures fiscales. Ce dispositif permet au contribuable d'obtenir, dans un délai rapproché (en principe un an), une vérification expresse, plutôt que de demeurer exposé au délai de reprise classique qui s'étend sur plusieurs années (voir ci-dessous). Le contrôle sur demande ne saurait toutefois devenir systématique. Son usage relève d'une appréciation d'opportunité : il est mobilisé lorsque l'interprétation d'un texte, l'application d'un abattement, d'une convention internationale ou la détermination d'une valeur soulèvent un enjeu significatif.

» Un accompagnement en cas de contrôle fiscal

Lorsque la déclaration du contribuable laisse apparaître des **insuffisances, inexactitudes ou omissions**, l'administration fiscale dispose d'un droit de vérification et de communication lui permettant d'en contrôler le contenu, voire de procéder à des rectifications. Le contribuable peut ainsi être confronté à un contrôle fiscal, susceptible d'aboutir à une **proposition de redressement**.

» Dialogue avec l'administration.

Le contentieux fiscal se déploie en deux temps : la phase administrative pré-contentieuse puis, en cas d'échec des recours administratifs, une phase contentieuse juridictionnelle. « Dans ces situations, le notaire ne peut se retrancher derrière une conception strictement amiable de sa mission. En cas de soupçon d'abus de droit, de contrôle ou de redressement, il lui appartient de demeurer présent, d'accompagner son client et de sécuriser ses actes. Renoncer à ce rôle reviendrait à rompre l'équilibre même de sa fonction » confirme Me Camille Lebey.

Le notaire reste alors un acteur d'une relation fiscale tripartite, à la fois conseil du client et interlocuteur technique de l'administration. Il vérifie la cohérence juridique et factuelle des rectifications envisagées, rassemble et produit les pièces justificatives, explique au client les enjeux financiers et procéduraux et entretient un dialogue technique avec le service vérificateur. Sa médiation contribue fréquemment à apaiser les tensions.

» Épée de Damoclès.

L'administration fiscale peut revenir sur une déclaration ou un acte pendant un certain temps. Le « délai de reprise » est le plus souvent de trois ans, mais peut atteindre six ans selon les situations. Cette temporalité prolongée constitue une source d'insécurité pour les contribuables : plusieurs années après une succession, la remise en cause par l'administration d'un passif déclaré ou d'une évaluation peut rendre la preuve délicate - justificatifs égarés, mémoire des opérations estompée, acteurs disparus. Surtout, les fonds transmis ont pu être employés entre-temps. Le paiement d'un complément d'impôt, majoré des intérêts de retard, peut alors s'avérer difficile à assumer financièrement.

En pratique toutefois, les redressements affectant directement les actes notariés demeurent relativement rares. Lorsqu'ils interviennent, ils tiennent le plus souvent à des difficultés d'évaluation d'un bien, à l'omission d'un élément d'actif ou d'une récompense entre époux, ou encore à une information incomplète concernant un don manuel antérieur ou un contrat d'assurance-vie non déclaré.

» Le notaire, un pédagogue au service du consentement à l'impôt

Pour nombre de Français, l'impôt est perçu comme **complexe, anxiogène, parfois injuste**. Pourtant, les droits liquidés par le notaire trouvent leur origine dans des choix de vie : **acheter un logement, se marier, divorcer, transmettre, organiser leur patrimoine...** Le rôle du notaire consiste à exposer les conséquences fiscales de ces décisions de vie, tout en veillant à ce que l'impôt n'en devienne pas l'unique boussole. La fiscalité ne saurait, à elle seule, gouverner un mariage, un régime matrimonial, une séparation ou une transmission.

» Des instants de vie douloureux.

Cette pédagogie est d'autant plus indispensable que certains impôts interviennent à des moments de fragilité. Le droit de partage lors d'un divorce en offre une illustration. Au cœur d'une rupture déjà éprouvante, la perception d'un droit proportionnel sur l'actif partagé est souvent ressentie comme une sanction financière venant s'ajouter à l'échec conjugal. De même, les droits de succession sont fréquemment vécus comme une double peine : à la douleur du deuil s'ajoute la charge fiscale. Ces impositions, qui surgissent dans des périodes de vulnérabilité, sont souvent mal comprises et, dès lors, difficilement acceptées.

» Un droit complexe et instable.

La défiance tient aussi à l'évolution d'un droit fiscal devenu particulièrement complexe, instable et marqué par un empilement de textes – loi, doctrine administrative, jurisprudence – dont l'articulation est parfois difficilement lisible. « L'élaboration des règles fiscales relève en principe du Parlement. Le consentement à l'impôt suppose que la règle soit fixée par le législateur. Or, la production normative repose de plus en plus sur le pouvoir réglementaire et sur la doctrine fiscale. Son volume était évalué en 2005 à 40 000 pages. Comment consentir pleinement à l'impôt si la norme qui le fonde est changeante, et difficilement lisible ? », interroge Me Michael Marchand. Dans ce contexte, le notaire contribue à restaurer un consentement éclairé. Il ne supprime pas la charge fiscale ; il en rend la logique intelligible. C'est peut-être là, au-delà de la technique, que réside sa mission la plus essentielle.

» LES CHIFFRES

4,9 MILLIONS

c'est le nombre d'actes établis en 2024 par les notaires de France (1).

2,4%

c'est la proportion des mises en cause de la responsabilité notariale liées à des questions fiscales en 2024 (2).

36,1 MILLIARDS D'EUROS

c'est le montant d'impôts collecté en 2024 par les notaires de France, soit 10 % environ des recettes fiscales encaissées par l'État (1).

19

c'est le nombre d'arrêts rendus en 2024 par la Cour de cassation en matière de responsabilité notariale, du fait de l'inexécution de l'obligation de conseil (3).

22 985

c'est le nombre de demandes de rescrit fiscal traitées en 2024 par la DGFIP. Un peu moins de 20 % étaient des demandes de rescrit dit « général », le reste portant sur des rescrits spécifiques (mécénat, crédit impôt recherche, etc.). Seules 25 demandes concernaient l'abus de droit (4).

50 000

c'est l'évaluation du nombre de pages de la doctrine fiscale en 2013 (5).

(1) Conseil supérieur du notariat

(2) Caisse centrale de garantie des Notaires de France

(3) Légifrance

(4) DGFIP, Rapport sur l'activité en matière de rescrit 2024

(5) J. Pierre, « Mettre en ligne du droit : l'expérience BOFIP-Impôts, des réponses informatiques à des questions juridiques », Revue générale du droit on line, 2013, n°10887

» DÉFAUT DE CONSEIL AVISÉ : QUELLE RESPONSABILITÉ POUR LE NOTAIRE ?

Sur le plan civil, la responsabilité du notaire est engagée sur le fondement de l'article 1240 du Code civil lorsqu'une faute a causé un préjudice à son client.

Deux situations peuvent être en cause.

• **La première est l'absence de conseil.** Le notaire n'a pas proposé un dispositif fiscal mobilisable (exonération sous condition de emploi, pacte Dutreil...), il a délivré un conseil trop abstrait, non adapté à la situation concrète du client, ou il n'a pas expliqué les conséquences fiscales d'un choix effectué avant ou après l'acte. Son devoir de conseil est dit « dynamique » : il ne s'arrête pas à la signature, mais s'étend aux effets futurs lorsque l'avantage fiscal suppose le respect d'obligations dans le temps.

• **La seconde est le mauvais conseil.** Le notaire a conseillé, mais de manière inexacte : information insuffisante sur la situation du client, mauvaise application ou interprétation d'un texte fiscal (TVA, évaluation, conditions d'abattement...).

Toutefois, une faute ne suffit pas. Encore faut-il, pour le client, prouver qu'il a subi un préjudice. Et, le paiement de l'impôt n'est pas un dommage réparable. En revanche, peuvent l'être les intérêts de retard, les pénalités ou la perte de chance de ne pas payer l'impôt, ou de bénéficier d'un avantage fiscal, sous réserve d'en apporter la preuve.

Le notaire ne peut pas être automatiquement exonéré de sa responsabilité ni en raison de la compétence du client – même professionnel –, ni de la présence à ses côtés d'un autre conseiller, ni par l'insertion dans l'acte d'une clause indiquant que « le client fait son affaire personnelle ». En revanche, certains arguments peuvent être retenus selon les cas : l'urgence imposée par le client, la faute du client, ou le refus d'une mesure de sécurité comme une demande de rescrit, par exemple.

» COLLECTER L'IMPÔT, UNE MISSION HISTORIQUE

Le rôle du notaire percepteur d'impôt remonte au Moyen Âge. Les transactions intervenaient alors sous l'autorité du seigneur ou du monarque, par l'intermédiaire de notaires. Et, la conclusion du contrat, comme le transfert de propriété donnaient lieu à une cérémonie au cours de laquelle étaient perçus les droits dus au seigneur ou au roi. Ainsi, dès le Moyen Âge, **l'acte authentique et la perception de l'impôt se sont trouvés associés.**

À la Révolution, les notaires de l'ancien Régime (notaires apostoliques, royaux, etc.) ont été remplacés par des notaires dits publics, agissant au nom de l'État et de la Nation. La loi du 25 ventôse an XI (15 mai 1803) a structuré la profession et confirmé ses missions fiscales.

Du XIX^e siècle à aujourd'hui, le notaire est demeuré un acteur central de la collecte des droits d'enregistrement liés aux mutations (donations, successions, ventes immobilières...). Plus récemment, ces vingt à trente dernières années, son champ d'intervention s'est élargi à des impositions qui ne sont pas exclusivement attachées à la signature de l'acte authentique : plus-values immobilières, taxes sur les cessions de terrains devenus constructibles, impôt forfaitaire unique (IFU) prélevé sur les intérêts des fonds détenus pour le compte des clients à la Caisse des dépôts.

À travers ces évolutions, une constante demeure : la collecte de l'impôt fait partie intégrante de la fonction notariale.

» COMMISSION 2 : OPÉRATIONS À TITRE GRATUIT ENTRE IMPÔT ANTICIPÉ ET IMPÔT SUBI

Donations et successions : anticiper ou subir l'impôt

Me Antoine BILLECOCQ - Rapporteur

Me Jérôme BERNECOLI - Président

Me Stéphanie DUMOULIN - Rapporteur



Aider un enfant à s'installer, soutenir un projet professionnel, léguer une entreprise : qu'il s'agisse d'une donation ou d'une succession, ces transmissions relèvent de ce que le droit appelle les « opérations à titre gratuit ».

Dans chacune d'elles, l'impôt s'invite. Alors que les montants transmis entre générations ne cessent d'augmenter, la fiscalité devient un paramètre déterminant. Anticipée, elle permet d'étaler la transmission grâce à des abattements. Subie, elle impose des délais contraints et peut obliger à vendre, à emprunter ou à arbitrer dans l'urgence. Entre stratégie préparée et échéance imposée, le notaire éclaire les choix, conseille les familles et sécurise les actes.

» Donner de son vivant : entre incitation législative et exigence de stabilité

La transmission s'inscrit aujourd'hui dans un contexte démographique et économique profondément renouvelé. Le vieillissement de la population, l'allongement de la durée de vie et l'accumulation des patrimoines concentrent une part croissante des richesses entre les générations les plus âgées. **La circulation intergénérationnelle des biens devient un enjeu central, à la fois civil et fiscal.**

En 2021, près de 300 milliards d'euros ont été transmis en France, soit environ 12 % du revenu disponible brut des ménages et près de 15 % de leur patrimoine total. Les projections évoquent un flux pouvant atteindre 529 milliards d'euros à l'horizon 2030, soit 17,5 % du PIB (selon le rapport de la Fondation Jean Jaurès et hémisphère gauche Face à la « grande transmission », l'impôt sur les grandes successions et Les notes du Conseil d'Analyse Économique n° 69, décembre 2021). Ces ordres de grandeur illustrent l'ampleur du phénomène et expliquent pourquoi la fiscalité des mutations à titre gratuit occupe une place stratégique dans le débat public.

les débours, correspondant aux sommes avancées pour les formalités et démarches administratives ; et enfin la rémunération du notaire, constituée de ses émoluments ou honoraires. Cette dernière part demeure minoritaire. Dans une vente immobilière, environ 80 % des sommes correspondent aux impôts et débours, contre 20 % pour les émoluments, eux-mêmes soumis à la TVA.

» Le rappel fiscal, un levier d'anticipation à connaître.

L'administration fiscale tient compte des transmissions déjà consenties au cours des années précédentes pour calculer les DMTG : droits de mutation à titre gratuit, communément appelés droits de donation ou de succession. C'est ce que l'on appelle le mécanisme du « rappel fiscal ». Instauré en 1942, ce rappel a progressivement été transformé pour encourager les transmissions pendant que la personne est en vie. En 1992, un délai de dispense de rappel a ainsi été introduit. Fixé à 10 ans à l'origine, il a été ramené à 6 ans en 2006, puis porté à nouveau à 10 ans en 2011, avant d'être allongé à 15 ans par la loi de finances pour 2012, délai toujours applicable aujourd'hui.

En résumé, ce mécanisme permet ainsi de disposer de la liberté de donner, à ses proches, des montants exonérés d'impôt qui se renouvellent tous les 15 ans, par exemple jusqu'à 100 000 € par parent et par enfant. « Le système des abattements renouvelables constitue une véritable incitation prime à l'anticipation : en permettant de reconstituer l'avantage fiscal tous les 15 ans, le législateur incite à étaler la transmission dans le temps » souligne Me Antoine Billecocq, notaire à Paris et rapporteur au sein de la Commission. « L'impôt est un paramètre important, mais il ne doit ni guider seul la décision, ni être ignoré », met-il en garde.

» Un besoin de stabilité.

Les règles fiscales ont beaucoup changé au fil des années, notamment sur ce délai de 15 ans. Or, organiser la transmission de son patrimoine s'inscrit souvent dans le long terme. Les familles ont donc besoin d'un cadre stable et lisible pour prendre leurs décisions sereinement. Les variations successives du délai de rappel fiscal illustrent combien la règle peut évoluer.

Une stratégie construite sur le long terme a besoin de stabilité pour produire pleinement ses effets. Transmettre de son vivant ne relève d'ailleurs pas uniquement d'un calcul fiscal : c'est aussi un cheminement personnel. Nombre de parents hésitent à se dessaisir d'une partie de leur patrimoine, par crainte de manquer ou de perdre le contrôle – une peur parfois irrationnelle mais profondément ancrée. Lever ces freins suppose du temps, un accompagnement et un environnement fiscal suffisamment stable pour se projeter sereinement. Ces inquiétudes sont fréquentes et nécessitent l'accompagnement adapté d'un notaire, professionnel neutre et impartial.

» La paix familiale.

Anticiper la transmission permet aussi d'éviter des tensions au moment de la succession. Donner de son vivant permet de clarifier ses intentions, d'organiser l'équilibre entre les enfants et de prévenir les conflits au moment du règlement de la succession. « Organiser la transmission de son vivant, c'est préserver la paix des familles, résume Me Billecocq. « Le donateur peut même aller plus loin en prenant en charge les droits à payer pour que le bénéficiaire n'ait pas à supporter la charge de l'impôt ».

» Anticiper plutôt que subir.

Transmettre de son vivant permet de choisir le moment et les conditions de la transmission, plutôt que de les subir. La transmission anticipée de son patrimoine s'inscrit dans un temps choisi plutôt que dans l'urgence subie, à condition que la règle fiscale offre aux familles la visibilité nécessaire pour sécuriser leurs décisions.

» Régime Dutreil : un outil essentiel pour transmettre une entreprise indispensable à la transmission mais exigeant dans son application

Ce dispositif vise à faciliter la transmission des entreprises familiales, en évitant que la fiscalité ne fragilise leur continuité.

Le pacte Dutreil permet de transmettre une entreprise (par donation ou succession) en bénéficiant d'un allègement fiscal important. Il constitue un avantage fiscal majeur en matière de transmission d'entreprise. En permettant une exonération de 75 % de la valeur des titres transmis, il réduit fortement la base taxable et évite que les héritiers ou donataires ne soient contraints de mobiliser la trésorerie ou les capitaux propres pour acquitter des droits pouvant atteindre 45 %. Sans ce mécanisme d'atténuation, la charge fiscale pourrait fragiliser l'outil de production au moment même où sa continuité doit être assurée.

» Un équilibre fiscal au service de l'économie.

« Cet avantage n'a rien d'une faveur dénuée de justification. Il répond à un objectif d'intérêt général : **préserver les entreprises, maintenir l'emploi et soutenir leur capacité d'investissement**, notamment dans un contexte de concurrence internationale accrue » détaille Me Jérôme Bernecoli, notaire à Saint-Nicolas de Port (54) et président de la Commission.

Le dispositif ne supprime pas l'impôt ; il en aménage l'assiette afin d'éviter qu'une transmission ne fragilise l'entreprise. Il agit moins comme une faveur que comme une béquille, destinée à soutenir l'outil de production dans un moment de transition particulièrement sensible.

» Un dispositif exigeant.

En contrepartie, le régime est strictement encadré. L'entreprise doit exercer une activité éligible (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale), le respect d'engagements collectifs et individuels tels que de conserver les titres (c'est-à-dire l'obligation de conserver les parts ou actions transmises pendant une durée déterminée) ainsi d'assurer la fonction de direction de l'entreprise.

La moindre défaillance peut entraîner la perte de l'avantage fiscal (par la remise en cause de l'exonération). Il est essentiel d'être accompagné pour **sécuriser juridiquement l'opération** : rédaction des actes, suivi des engagements dans le temps.

Régulièrement évoqué dans le débat public, le dispositif demeure exposé aux incertitudes législatives. Chaque annonce de réforme provoque une accélération des transmissions, alors même qu'une opération de cette nature exige anticipation et stabilité.

» Des règles perfectibles.

Certaines situations restent complexes. Par exemple, la définition de l'activité principale peut poser difficulté pour certains exploitants agricoles. « Certaines rigidités techniques appellent des clarifications. La définition de l'activité principale peut, par exemple, pénaliser des exploitants agricoles détenant plusieurs structures, alors que la logique économique poursuivie est identique. De même, la mise en place d'une société mère (holding) pour financer la soule due aux cohéritiers d'un enfant repreneur peut se heurter, dans certaines configurations comportant plusieurs sociétés opérationnelles, à des obstacles issus de la rédaction actuelle du texte » souligne Me Bernecoli.

Le régime Dutreil rappelle combien **la stabilité fiscale est essentielle à des transmissions préparées** et, au-delà, à la pérennité des entreprises françaises.

» La succession : six mois pour faire face à l'échéance fiscale

Après un décès, les héritiers disposent de six mois pour déclarer la succession et régler les impôts dus (douze mois si le décès a eu lieu à l'étranger).

» Un délai uniforme.

Ce délai est identique pour tous, qu'il faille ou non liquider au préalable un régime matrimonial, régler une succession simple ou un patrimoine complexe, composer avec un héritier mineur ou un majeur protégé (ce qui peut nécessiter l'autorisation du juge), ou encore faire face à une contestation judiciaire. Le calendrier fiscal, lui, ne varie pas. « Le notaire est le chef d'orchestre du règlement successoral : tout est concentré sur six mois, quelles que soient les difficultés rencontrées », insiste Me Stéphanie Dumoulin, notaire à Lyon (69) et rapporteur au sein de la Commission.

Dans ce délai contraint, le notaire doit :

- Établir l'actif et le passif de la succession, autrement dit recenser les biens comme les dettes, reconstituer la masse successorale, c'est-à-dire la valeur nette du patrimoine laissée par la personne déclarée décédée en tenant compte des donations qu'elle a pu consentir dans le passé, apprécier les éventuels mécanismes de rapport (remise dans masse successorale les biens que le défunt a déjà transmis) ou de réduction (la sanction applicable aux libéralités consenties par le défunt qui portent atteinte à la réserve héréditaire) ;
- Déterminer les droits de chacun, puis ;
- Calculer l'impôt et en organiser le paiement.

» Des difficultés pratiques.

Le calcul de l'impôt dépend étroitement du règlement civil de la succession. Tant que la répartition définitive entre les héritiers n'est pas arrêtée, la base taxable reste incertaine : une indemnité de réduction peut modifier les parts de chacun, d'anciennes donations doivent être réintégrées, un quasi-usufruit suppose d'évaluer une créance de restitution. Encore faut-il disposer d'une information complète :

Par exemple, le droit de propriété sur un bien est composé de trois éléments : le droit d'usage du bien (je l'utilise), le droit d'en percevoir les revenus (exemple : j'encaisse les revenus) et le droit d'en disposer (exemple : je le donne ou je le vends). L'usufruit confère à son titulaire (appelé « l'usufruitier ») le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus.

Le quasi-usufruit est un usufruit particulier qui porte sur un bien consommable c'est-à-dire un bien dont on ne peut pas faire usage sans le consommer (cave à vin, compte en banque, marchandises d'un fonds de commerce, valeurs mobilières). L'usufruitier peut en disposer mais au terme de l'usufruit, il doit rendre l'équivalent de ce qu'il a reçu : des biens de même nature et quantité ou des biens différents mais ayant une valeur pécuniaire comparable à celle estimée au jour de la restitution.

Autre exemple, les dons manuels, en particulier, ne sont pas toujours connus du notaire. Leur mention repose sur les déclarations des héritiers. Le donataire peut, de bonne foi, penser avoir satisfait à ses obligations en les déclarant à l'époque. Pourtant, en cas de décès dans les quinze ans, ces dons doivent être rappelés pour vérifier l'utilisation des abattements, notamment celui de 100 000 € en ligne directe. L'administration en a connaissance ; le notaire, pas toujours, avec un risque de rectification.

Le délai de six mois concentre ainsi des opérations techniques lourdes. Or si la déclaration n'est pas déposée dans les temps, des intérêts de retard, des mises en demeure et des majorations peuvent s'appliquer. Il sera alors possible de verser des acomptes pour atténuer la charge financière, sans suspendre l'obligation de déclaration à l'administration.

Régler une succession ne se résume donc pas à payer un impôt : en un temps compté, le notaire doit sécuriser la répartition civile entre les héritiers et le traitement fiscal de la succession, tandis que les héritiers traversent l'épreuve du deuil.

» ABATTEMENT POUR PERSONNE HANDICAPÉE : UN DROIT UTILE, UNE APPLICATION INCERTAINE

Prévu à l'article 779, II du Code général des impôts, **l'abattement spécifique de 159 325 € bénéficie à tout héritier, légataire ou donataire handicapé** défini comme : « incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise ».

Destiné à tenir compte d'un handicap ayant compromis la capacité professionnelle et les perspectives patrimoniales, le dispositif est complexe à mettre en œuvre. « Le texte ne fixe aucun taux d'invalidité ni liste de justificatifs et laisse à l'administration une large marge d'appréciation. Le bénéficiaire doit établir l'existence de l'infirmité au jour de la donation ou succession, et démontrer une perte réelle et durable de rentabilité » explique Me Dumoulin. Même en présence d'un dossier médical complet, d'une reconnaissance d'invalidité ou d'attribution de l'allocation aux adultes handicapés (AAH), l'abattement peut être contesté. La jurisprudence récente montre un durcissement, notamment lorsque l'activité professionnelle s'est poursuivie ou que le handicap est survenu peu avant la transmission.

Cette incertitude impose une vigilance accrue pour le notaire : informer du caractère non automatique du dispositif, constituer un dossier probatoire solide et alerter sur le risque de remise en cause. Un contrôle fiscal peut être sollicité afin d'obtenir une position dans l'année ; à défaut, l'administration peut contester l'abattement jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'enregistrement de l'acte ou de la déclaration.

» ASSURANCE VIE APRÈS 70 ANS :

UN ABATTEMENT À PARTAGER, UNE LIQUIDATION À SÉCURISER

L'assurance vie bénéficie d'un régime fiscal privilégié avec des règles distinctes du régime de règlement de la succession :

» Contrats souscrits avant 1991

Quel que soit l'âge de l'assuré lors du versement des primes :

- Les sommes issues de primes versées jusqu'au 12 octobre 1998 (inclus) sont exonérées.
- Les sommes provenant de primes versées alors que l'assuré était âgé de moins de 70 ans bénéficient d'une exonération de 152 500 € par bénéficiaire.

La fraction de la part de chaque bénéficiaire excédant ces 152 500€ est imposée à 20% de 152 500€ à 700 000€ et à 31,25% au-delà.

» Contrats postérieurs à 1991

- Lorsque les primes d'un contrat d'assurance-vie ont été versées avant 70 ans, chaque bénéficiaire dispose d'un abattement individuel de 152 500 € quel que soit le nombre de contrats souscrits.
- En revanche, pour les versements effectués après 70 ans, un abattement global limité à 30 500 € s'applique, tous contrats confondus et à répartir entre les bénéficiaires. Les sommes provenant des primes versées au-delà de cet abattement sont prises en compte dans la succession et soumises aux droits de mutation par décès.
- Les intérêts demeurent exonérés de droits de succession. Si l'assurance vie est civilement « hors succession », elle ne l'est pas fiscalement. Au-delà de 30 500 €, les primes versées après 70 ans sont soumises aux droits de succession selon le lien de parenté (de 5 à 45 % pour un enfant).

MODALITÉS D'IMPOSITION DES PRIMES (sous réserve des conventions internationales) :

	Contrats souscrits avant le 20/11/91	Contrats souscrits après le 20/11/91
Primes versées avant le 13/10/98	Non taxables	Avant 70 ans , non taxables Après 70 ans , DMTG * (art. 757 B CGI)
Primes versées après le 13/10/98	Abattement de 152 500 €/ bénéficiaire puis prélèvement** au taux de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà de cette somme (art. 990 I CGI)	Avant 70 ans abattement de 152 500 €/ bénéficiaire puis prélèvement** au taux de 20 % jusqu'à 700 000 € ou 31,25 % au-delà de cette somme (art. 990 I CGI) Après 70 ans , DMTG * (art. 757 B CGI)

Source : Impôts.gouv.fr

En pratique, les bénéficiaires déposent une déclaration spécifique et peuvent mal répartir l'abattement faute d'information complète ou de concertation : contrats détenus dans plusieurs établissements, bénéficiaire tiers non identifié (concubin, par exemple) ou héritiers pensant ne pas devoir en informer le notaire compliquent la situation. La liquidation des droits de succession par le notaire est unique pour chaque héritier : les tranches déjà utilisées pour l'assurance vie ne peuvent l'être à nouveau sur la part successorale, et l'abattement personnel de 100 000 € de l'enfant ne s'applique qu'une fois.

Or le notaire doit établir ces calculs sans toujours disposer d'une information exhaustive. L'administration fiscale, qui procédera ensuite au contrôle, voire à un redressement, dispose en revanche d'une vision plus complète. Ce décalage d'information peut fragiliser la sécurité des opérations.

» LA FISCALITÉ PEUT AUSSI ACCOMPAGNER LA GÉNÉROSITÉ

La fiscalité peut constituer un levier au service de l'intérêt général. Fondations et associations agissent en grande partie grâce aux dons et legs des citoyens, reflet d'un engagement croissant en faveur de causes sociales, sanitaires, environnementales ou culturelles.

En 2022, la générosité a atteint 9,2 milliards d'euros, dont 5,4 milliards issus des particuliers. Les libéralités (principalement des legs, puis des assurances-vie) représentent plus de 1,2 milliard d'euros (Source : France générosités, Panorama national des générosités 2024).

» Un mécanisme juridique méconnu

Lorsqu'une personne n'a pas de descendants, les héritiers tels que les parents au-delà du 4^e degré ainsi que les non-parents doivent s'acquitter de droits de succession pouvant atteindre jusqu'à 60% de la valeur transmise.

Un mécanisme existe pour avantager une œuvre philanthropique exonéré de droits de succession tout en laissant sa part à son héritier. Pour cela il faut rédiger un testament dans lequel l'œuvre est instituée légataire universelle, à charge pour elle de délivrer à l'héritier la somme nette à laquelle il a droit.

» Le legs avec charge.

Le régime fiscal français est très incitatif : les organismes reconnus d'utilité publique sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit. Une personne sans enfant peut ainsi léguer l'essentiel de son patrimoine à une fondation, en lui imposant de reverser un montant déterminé à un tiers désigné.

» L'organisme, exonéré reçoit le legs sans taxation.

La somme reversée au bénéficiaire est susceptible d'être imposée selon sa situation. Ce mécanisme peut néanmoins permettre d'optimiser la transmission, là où un legs direct à un neveu aurait entraîné des droits de succession élevés.

» Autre outil : le « don sur succession ».

Dans les douze mois suivant un décès, un héritier peut effectuer un don au profit d'un organisme d'intérêt général. Le montant versé est alors déduit de la part nette taxable servant au calcul des droits de succession. À la croisée de la générosité privée et de l'efficacité fiscale, ce mécanisme permet d'articuler transmission patrimoniale et engagement philanthropique. Le notaire sécurise la mise en œuvre en veillant au respect de la volonté du défunt comme aux droits des héritiers.

» SUCCESSION : LE POIDS DE L'IMPÔT SUBI

47 % des déclarations de succession déposées en 2022 ont donné lieu au paiement de droits de succession.

16,6 milliards d'euros, c'est le montant des droits de succession perçus en 2023 (soit 1,36 % des prélèvements obligatoires). En 2011, les recettes s'élevaient à 7 milliards d'euros, soit moins de la moitié.

Cette progression s'explique par :

- Des évolutions législatives : relèvement des tarifs en ligne directe (en 2011) ; réduction à 100 000 € de l'abattement en ligne directe et fin de l'indexation des abattements et allongement du délai de rappel fiscal à 15 ans (en 2012).
- Une hausse du nombre de décès : de 559 293 en 2014 à 613 243 en 2019.
- Une augmentation de la valeur des patrimoines, notamment immobiliers.

Enfin, 35 % du produit des droits de succession provient des successions en ligne collatérale (frères, sœurs, oncles, tantes, cousins), alors même que celles-ci ne représentent que 13 % des flux de transmission.

Source : Les droits de succession, septembre 2024, Cour des comptes

» SUCCESIONS : UNE SINGULARITÉ FRANÇAISE ?

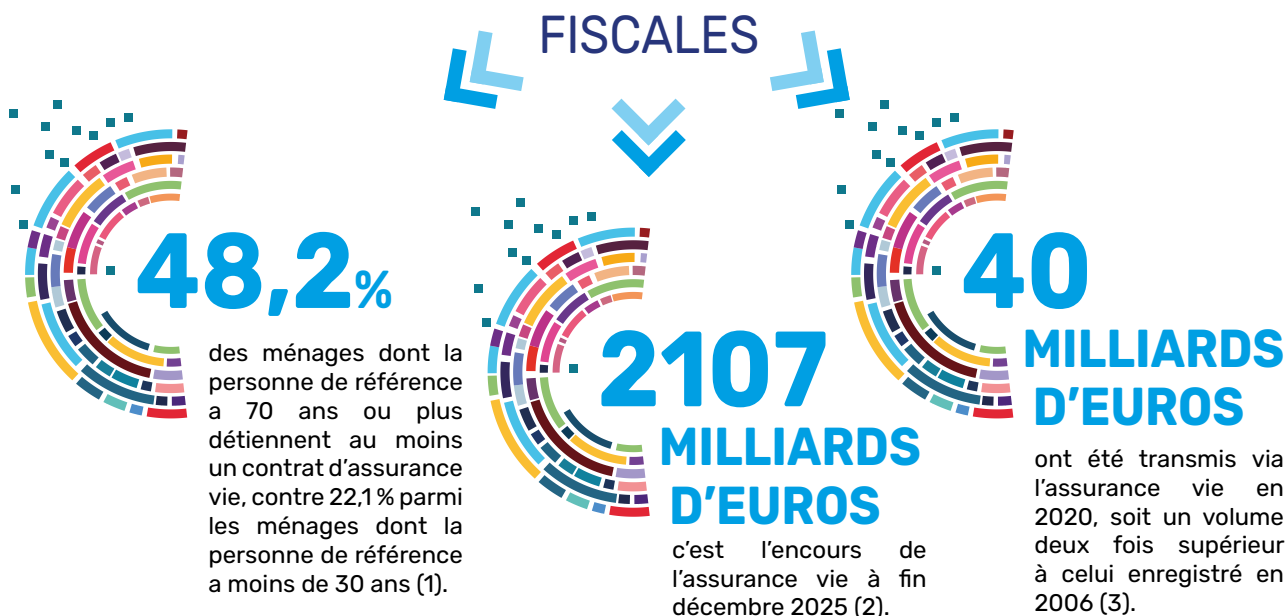
12 des 38 États membres qui composent l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) ont supprimé les droits de succession. Parmi les plus récents : la Norvège et la République tchèque en 2014.



c'est le poids que représentent en moyenne les droits de succession dans les recettes fiscales des pays de l'OCDE qui appliquent cet impôt ; un niveau inférieur à celui observé en France (1,36 % en 2023).

Source : OCDE (2021), *Impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE, Études de politique fiscale de l'OCDE, n°28*

» ASSURANCE VIE : ENTRE SUCCÈS PATRIMONIAL ET SPÉCIFICITÉS FISCALES



Parmi les 24 États membres de l'OCDE qui imposent des droits de succession (4) :

- » 6 États exonèrent l'assurance vie, notamment le Danemark, la Pologne, le Portugal et le Royaume-Uni ;
- » 7 lui accordent un traitement fiscal préférentiel, dont la France, l'Espagne, l'Italie et le Japon ;
- » 9 l'imposent selon le droit commun, comme l'Allemagne, la Belgique, les États-Unis, le Luxembourg, les Pays-Bas ou la Suisse.

(1) Insee Première, n° 1899, mai 2022

(2) France Assureurs

(3) Les droits de succession, septembre 2024, Cour des comptes

(4) OCDE (2021), *Impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE, Études de politique fiscale de l'OCDE, n°28*

» COMMISSION 3 : VENTES, LOCATIONS... : LA FISCALITÉ DU BIEN, DEPUIS SA DÉTENTION JUSQU'À SA TRANSMISSION



Me Nicolas DUPOUY - Rapporteur

Me Bruno PAVY - Président

Me Séverine GIRARDON - Rapporteur

Acquérir un bien ou un droit, le détenir, l'exploiter, le céder : l'impôt accompagne les opérations donnant lieu à un échange avec contrepartie financière. Cette fiscalité pèse sur les arbitrages des contribuables et constitue une ressource essentielle pour l'État et les collectivités territoriales. Il appartient au notaire d'en clarifier les règles, d'en déterminer l'assiette, d'en assurer la liquidation et d'en sécuriser l'application. Dans un environnement marqué par la complexité des textes, leur évolution constante et certaines incohérences jurisprudentielles ou doctrinales, le notaire exerce un devoir de conseil exigeant. Éclaire les choix, conseille les familles et sécurise les actes.

» Entrée dans le patrimoine

L'entrée d'un bien dans le patrimoine d'une personne physique ou morale donne lieu à la perception de taxes d'enregistrement (impôts dus lors d'une vente ou d'une transmission), voire de TVA. Avant même d'en assurer la liquidation, il revient au notaire de déterminer la nature juridique de l'opération : acquisition d'un immeuble ancien ou neuf, terrain à bâtir, cession par un professionnel ou un particulier... De cette qualification dépend le régime applicable.

La loi prévoit toutefois certains régimes d'aménagement. Les acquéreurs assujettis à la TVA, notamment investisseurs ou marchands de biens, peuvent bénéficier d'un régime de faveur sous condition d'un engagement de revendre ou de construire. Ces dispositifs allègent la fiscalité à l'entrée, mais supposent le respect de conditions strictes et de délais impératifs, sous peine de remise en cause.

» Ventiler.

Le calcul du montant sur lequel l'impôt est appliqué constitue une étape décisive. Les taxes sont en principe calculées sur la « valeur vénale », c'est-à-dire le prix exprimé dans l'acte. Mais cette base peut être ajustée selon les circonstances. Voici deux exemples.

Lorsqu'un bien est vendu avec un droit d'usage et d'habitation, la valeur de ce droit doit être évaluée et déduite. Une rédaction imprécise peut exposer à une rectification. Le notaire veille à limiter ce droit aux seuls biens d'habitation effectivement occupés, notamment lorsque l'acte porte sur plusieurs biens, bâtis ou non. ». De même, si une vente porte simultanément sur un immeuble et sur des meubles,

ces derniers doivent être identifiés et estimés article par article. Cette exigence permet à l'administration de vérifier l'évaluation et d'éviter les surévaluations destinées à réduire l'impôt ou à inclure à tort certains biens.

» Arbitrer.

Après un décès ou une séparation, les personnes peuvent souhaiter mettre fin à une indivision en réunissant attribuant la propriété d'un bien à une seule personne. Faut-il procéder à un partage ou vente du bien (licitation) ? La réponse dépend de la configuration concrète : pluralité de biens, possibilité matérielle de les répartir, projet réel des personnes parties. Les partages sont en principe soumis à une taxe droit de 2,50 %. Ce taux est ramené à 1,10 % depuis le 1er janvier 2022 lorsqu'ils sont consécutifs à un divorce, une séparation de corps ou une rupture de Pacs. Le taux réduit ne s'applique ni aux concubins ni aux licitations. Cette superposition de régimes rend la qualification opérée par le notaire déterminante. Il lui appartient de traduire la réalité juridique de l'opération dans l'acte et d'en sécuriser le traitement fiscal. Ce travail conditionne le régime fiscal applicable (droits d'enregistrement, droit de partage), les émoluments la rémunération perçue par le notaire pour son intervention et in fine le coût global de l'opération. L'exemple présenté dans l'encadré ci-contre en illustre les effets concrets.

Pour les clients, la distinction demeure souvent difficilement lisible. Comme le souligne Me Bruno Pavy, notaire à Melun (77) et président de la commission, « la succession de réformes et de régimes spécifiques a rendu la matière particulièrement complexe à appréhender pour le justiciable, qui ne s'interroge que sur le montant qu'il devra acquitter ».

» Détenion du bien

Détenir un bien ne signifie pas seulement en être propriétaire. Pendant toute sa durée de conservation, il peut générer des revenus, être pris en compte pour le calcul de l'impôt patrimonial comme l'impôt sur la fortune immobilière et donner lieu à des choix de gestion aux effets fiscaux durables. Dans cette phase moins visible, le notaire veille à la cohérence des options retenues au regard du droit positif et à la sécurisation de leurs conséquences futures.

» Les revenus immobiliers.

L'exploitation locative d'un immeuble soulève des enjeux fiscaux déterminants. Selon que le bien est loué nu ou meublé, le revenu relève du régime des revenus fonciers ou des bénéfiques industriels et commerciaux, avec des conséquences distinctes sur la déduction des charges, l'amortissement et l'imposition. Ces choix influencent la rentabilité de l'opération et peuvent produire des effets

différés, notamment lors de la cession. Le notaire attire l'attention sur ces points de vigilance dans un environnement normatif en constante évolution, afin d'éviter qu'un arbitrage de gestion ne fragilise la situation du propriétaire.

» L'assiette de l'IFI.

La détention d'un patrimoine immobilier peut entraîner l'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). L'enjeu porte sur la définition de ce sur quoi l'impôt est calculé, qui suppose d'apprécier la nature des biens détenus et leur mode de détention. « En matière d'IFI, la difficulté tient à l'identification des biens imposables et à l'analyse de leur affectation », explique Me Nicolas Dupouy, notaire à Pau (64) et rapporteur. « Utiliser une société, partager la propriété d'un bien ou déduire des dettes peut influencer le montant de l'impôt et les exonérations ». Indivision, société civile ou démembrement imposent ainsi une lecture rigoureuse des textes, afin de sécuriser l'assiette et prévenir tout risque de remise en cause.

» Sortie du patrimoine

La sortie du patrimoine déclenche des mécanismes fiscaux dont la maîtrise conditionne la sécurité juridique de l'opération et son équilibre économique.

» La TVA, une mécanique exigeante.

La taxe sur la valeur ajoutée repose sur la notion d'assujetti, parfois méconnue du contribuable. Ainsi, un particulier qui loue un bien meublé dans des conditions proches d'une activité professionnelle – en proposant des prestations para-hôtelières, tels que réception de la clientèle, petit-déjeuner, ménage régulier, fourniture du linge de maison – peut être considéré regardé comme exerçant une activité économique au sens de la TVA. Un vendeur peut alors découvrir, au moment de la revente d'un bien, qu'il est considéré comme un professionnel alors même qu'il se pensait simple particulier, avec d'importantes conséquences financières. La qualification dépend des conditions concrètes d'exploitation. « Et dès lors que le vendeur est qualifié d'assujetti (de professionnel), la vente entre dans le champ d'application de la TVA », précise Me Séverine Girardon, notaire à Lyon et rapporteur. « Le régime applicable à l'opération s'en trouve modifié, avec des incidences sur la taxation et sur les règles de déduction de la TVA ».

La qualification du bien constitue un second point déterminant. Le traitement fiscal varie selon la nature du bien. Un terrain à bâtir n'est pas imposé de la même manière qu'un immeuble bâti. Or, la présence d'une construction, même ancienne ou accessoire, peut suffire à changer cette qualification.

Une erreur n'est pas neutre : une vente soumise à tort à la TVA, ou à l'inverse non soumise alors qu'elle aurait dû l'être, peut entraîner des difficultés, notamment pour l'acquéreur qui ne pourra pas toujours récupérer la

taxe. Le notaire veille dès lors à la correcte qualification du bien afin de sécuriser l'opération et prévenir tout risque de remise en cause.

L'option à la TVA : une formalité à ne pas négliger. Elle doit être exercée de manière expresse et pouvoir être justifiée. À défaut, la déduction de la taxe peut être remise en cause, parfois plusieurs années plus tard, au moment de la cession du bien. « L'option ne se présume jamais. Elle suppose une formalisation préalable auprès de l'administration, par l'envoi d'une lettre recommandée », rappelle Me Séverine Girardon. Et la vigilance ne s'arrête pas là : « Au jour de la vente, il faut être en mesure d'en rapporter la preuve, accusé de réception à l'appui. Or ce document peut facilement se perdre au fil des années, voire des décennies. »

Enfin, la cession d'un ensemble d'activité constitue un point technique souvent méconnu. Lorsqu'un immeuble est vendu avec l'activité qui est liée par exemple de location d'un local commercial loué avec un bail soumis à TVA -, l'opération est analysée comme une transmission d'un ensemble bloc d'activité. Dans ce cas, la TVA n'est pas appliquée lors de la vente afin de préserver la neutralité entre assujettis est préservée. Encore faut-il que l'activité soit effectivement transmise et destinée à être poursuivie par l'acquéreur. Même en l'absence temporaire de locataire, cette qualification peut être retenue, à condition que l'intention de relouer soit démontrée : un immeuble vacant, en cours de relocation ou momentanément inexploité, peut entrer dans le dispositif si l'intention de poursuivre l'exploitation est démontrée. L'enjeu est majeur : la TVA est soumise à un délai de régularisation de vingt ans, avec une correction par vingtième en cas de changement d'affectation ou de rupture des conditions d'application.

» La plus-value immobilière.

La vente d'un immeuble par un particulier relève en principe du régime des plus-values immobilières. L'imposition porte sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, ajusté des frais et travaux, puis soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La résidence principale en est exonérée. « L'exonération s'étend aussi aux dépendances immédiates et nécessaires, à condition qu'elles soient vendues en même temps que le logement et réellement affectées à son usage », rappelle Me Nicolas Dupouy, notaire à Pau (64) et rapporteur. « En revanche, si l'acquéreur prévoit de séparer une partie du terrain, celle-ci peut ne plus être considérée comme une dépendance. »

Autre point d'attention : le régime applicable dépend de l'usage du bien pendant sa détention. Location meublée, inscription à l'actif professionnel ou changement d'affectation peuvent faire basculer l'imposition vers le régime des plus-values professionnelles, distinct de celui des particuliers.

» PARTAGE OU LICITATION : LA PORTÉE FISCALE DE LA QUALIFICATION

Mettre fin à une indivision peut se faire de deux façons. La licitation est l'acte par lequel un indivisaire achète la part des autres indivisaires. Il devient seul propriétaire. Le partage, lui, consiste à répartir entre les indivisaires les biens qu'ils détiennent ensemble. Lorsqu'il n'y a qu'un seul bien, le partage peut aboutir à l'attribution du bien à l'un moyennant le versement d'une soulte à l'autre. La frontière peut-être complexe entre licitation et partage et le choix effectué par le notaire n'est pas toujours évident mais souvent déterminant en termes de coût.

Illustration. Deux concubins possèdent une maison estimée 250 000 €. Ils détiennent chacun 50 %. Il reste 100 000 € de prêt à rembourser. L'un souhaite garder la maison, reprendre le prêt et verser à l'autre une soulte de 75 000 € $((250\ 000 - 100\ 000) / 2)$.

• Si l'acte est qualifié de partage.

Le droit de partage s'applique au taux de 2,50 % sur l'actif net soit $75\ 000\ € \times 2,50\ \% = 1\ 875\ €$

Puis, un droit de vente porte sur la part rachetée, $125\ 000 \times 6,30665\ \% = 7\ 883\ €$

Total des droits d'enregistrement : 9758 €

• Si l'acte est qualifié de licitation.

La licitation est fiscalement traitée comme une vente, soit $125\ 000\ € \times 6,30665\ \% = 7\ 883\ €$

La situation patrimoniale de départ est identique ; le résultat également. Mais les droits dus, diffèrent selon la qualification retenue : partage ou licitation.

» FORFAIT TRAVAUX DE 15 % : ENTRE SIMPLIFICATION ET INCERTITUDE

En matière de plus-value immobilière, le vendeur d'un immeuble bâti détenu depuis plus de cinq ans peut majorer le prix d'acquisition d'un forfait de 15 % au titre des travaux, sans avoir à justifier la réalité des travaux ni leur montant selon le BOFIP. En principe, la seule condition de durée suffit.

Mais un arrêt du Conseil d'État du 25 mars 2019 a introduit un doute. « Nous appliquons ce forfait de façon automatique. Mais le juge a admis qu'il puisse être écarté s'il est démontré qu'aucun travaux n'a été réalisé : cela fragilise la prévisibilité de l'impôt », observe Me Pavy, président de la commission.

Depuis, la prudence prévaut. Il est opportun de conserver les justificatifs de travaux afin de pouvoir opter pour leur prise en compte réelle. Il faut aussi éviter dans les actes de vente les clauses générales d'« absence de travaux ». Mieux vaut viser uniquement l'absence de travaux relevant de la garantie décennale, afin de ne pas compromettre l'application du forfait.



**13 MILLIARDS
D'EUROS**

c'est le montant des impôts dus lors des ventes immobilières (appelés droits de mutations à titre onéreux) perçus en 2023 au profit des départements ce qui représente 15,8 % de leurs recettes de fonctionnement (1).



**186 000
FOYERS**

paient l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour une recette de 2,2 milliards d'euros en 2024, soit 0,5% des recettes fiscales nettes de l'État (2). Elle est sans nul doute, la taxe la plus politiquement clivante tout en étant celle qui rapporte le moins.



38%

des recettes fiscales nettes de l'État en 2024, c'est ce que représente la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) qui s'imisce dans la quasi-totalité des opérations réalisées à titre onéreux (3).

(1) Les droits de mutation à titre onéreux des départements en 2023 – Bulletin d'information statistique, DGCL, n° 190, novembre 2024

(2) DGFIP Statistiques | L'impôt sur la fortune immobilière en 2024, n°33, avril 2025

(3) Vie Publique/DGFIP

» CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE UNE INSTITUTION AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'Association Congrès des Notaires de France est une organisation notariale au service de l'intérêt général. Elle mène chaque année une réflexion de portée générale, s'appuyant sur la pratique notariale et l'interaction quotidienne avec les citoyens.

» 1. Les raisons d'être du Congrès

Le Congrès des notaires de France, vieux de plus de 130 ans, est une association de réflexion et de dialogue, dont l'objectif primordial est de **contribuer au débat public** et de mener une **réflexion approfondie sur des sujets d'intérêt général**.

Cette investigation est conduite annuellement sous la direction d'un président choisi par ses pairs, autour d'un thème lié à la pratique notariale :

« Famille & créativité notariale » en 2025,

« Vers un urbanisme durable » en 2024,

« Le logement- le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement » en 2023,

« Protéger les vulnérables, les proches, le logement, les droits » en 2022, pour ne citer que ces exemples récents.

Le résultat concret de ce travail se manifeste sous plusieurs formes :

- **la production d'un rapport de plus 1000 pages**, rédigé sur deux ans par une quinzaine de notaires bénévoles réunis en commissions. Cet ouvrage est une mine d'informations utiles à la pratique notariale. Ce travail est conclu par une série de propositions visant à améliorer le droit et la pratique,

- **la tenue d'un Congrès annuel** d'une durée de trois jours dans une ville d'accueil différente chaque année. Les notaires viennent se former et réfléchir sur le thème du Congrès. Les propositions issues du rapport y sont soumises au vote des confrères et consœurs avant d'être relayées aux pouvoirs publics. Il s'agit d'un temps fort de formation, de débats et de décisions, ainsi qu'une occasion d'informer les citoyens sur les conséquences souvent méconnues de leurs décisions sur leur vie quotidienne.

» 2. Les avancées du Congrès

Le Congrès des notaires de France est l'un des Congrès professionnels les plus anciens au monde et le plus ancien en Europe, ayant tenu sa première réunion en 1891. Initialement axé sur des objectifs corporatistes, tels que les problématiques rencontrées par la profession et l'évolution du statut des notaires, il se consacre entièrement, depuis 1951, au service des citoyens et à l'intérêt général.

L'impact sociétal de ce Congrès est considérable. Depuis 1951, environ 200 textes de nature législative, réglementaire et jurisprudentielle ont été directement inspirés par les travaux des Congrès.

» 3. Le Congrès annuel, un évènement dans l'ère du temps

L'Association Congrès des Notaires de France a entrepris une transformation écologique et s'efforce de mener ses actions en accord avec les principes de responsabilité sociétale, sociale et environnementale (RSE).

Elle présente, dans un bilan extra-comptable RSE, les travaux réalisés selon 33 indicateurs, répartis autour de trois piliers :

- **La vie de l'association** : politique d'achat revisitée (prestataires exclusivement certifiés aux normes ISO-Responsabilité sociétale), calcul du bilan carbone et réduction de l'empreinte, compensation carbone (financement de projets de reforestation).

- **L'exposition** : collecte et recyclage des déchets pendant les trois jours de Congrès.

- **Les congressistes** : choix de modes de transports éco-responsables (train), lutte contre le gaspillage, restauration avec des producteurs locaux, etc.

Par ailleurs, l'Association a également accompli sa mutation digitale : grâce à la Plateforme Congrès+, il est possible de suivre et revoir intégralement le Congrès (ainsi que les cinq dernières éditions).

» CONGRÈS ET PRODUCTION DU DROIT : QUELQUES PROPOSITIONS « D'ESSAIS TRANSFORMÉS » EN TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

	PROPOSITION VOTÉE EN CONGRÈS	TRADUCTION LÉGISLATIVE OU RÉGLEMENTAIRE
2002 98 ^e Congrès de Cannes	Déductibilité des frais, droits et intérêts d'emprunt liés à l'acquisition de titres de sociétés soumises à l'IS	Loi n° 2003-721 du 1 ^{er} août 2003 pour l'initiative économique (loi Dutreil), art. 42, créant l'art. 199 terdecies-0 B du CGI, instaurant un avantage fiscal pour l'investissement dans les sociétés soumises à l'IS.
2000 96 ^e Congrès de Lille	Transmission entre vifs aux petits-enfants	Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, art. 22, créant la donation-partage transgénérationnelle (art. 1075-1 du Code civil).
1997 93 ^e Congrès de Strasbourg	Réforme des droits d'enregistrement et extension du champ d'application de la TVA immobilière	Loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998 de finances pour 1999, art. 39 (I) modifiant les articles 683 I et 1594 D du CGI, réduisant les droits d'enregistrement applicables aux mutations à titre onéreux d'immeubles d'activité.
1996 92 ^e Congrès de Deauville	Clarification du régime fiscal des associations (« doctrine des œuvres »)	Loi n° 99-1172 du 30 décembre 1999 de finances pour 2000, art. 15, qui précise les conditions d'exonération des associations au regard des impôts commerciaux et modifie les articles 206 et 261 du CGI.
1995 91 ^e Congrès de Tours	Création d'un abattement pour les donations consenties aux petits-enfants	Loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 de finances pour 1997, art. 29 et 30, créant l'article 790 B du Code général des impôts, qui instaure un abattement spécifique applicable aux donations aux petits-enfants.
1991 87 ^e Congrès de Montpellier	Déduction des charges grevant une donation pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit	Loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005, art. 15, codifiée à l'article 776 bis du CGI, qui admet la déduction de certaines charges pour le calcul des droits de donation.
1991 87 ^e Congrès de Montpellier	Suppression de la taxation des avantages matrimoniaux en présence d'enfants d'un précédent mariage (alignement de la doctrine fiscale sur le droit civil - art. 1527 C. civ.)	Instruction du 8 janvier 1998 (BOI 7G-1-98) qui admet que les avantages matrimoniaux résultant du régime matrimonial ne constituent pas une mutation à titre gratuit imposable, même en présence d'enfants non communs.
1990 86 ^e Congrès de Lille	Extension des avantages fiscaux de la donation-partage aux donations simples	Loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998 de finances pour 1999, art. 36 (I) qui instaure une réduction de droits de donation en fonction de l'âge du donateur.
1987 83 ^e Congrès de Toulouse	Possibilité de conclure avec l'administration un contrat fiscal qui engage les parties sur la valeur des fonds transmis	Instruction du 8 janvier 1998 (BOI 13 L-2-98) qui formalise la procédure de rescrit fiscal.
1970 67 ^e Congrès de Biarritz	Possibilité pour les sociétés civiles professionnelles d'opter pour l'impôt sur les sociétés	Loi n° 96-314 du 12 avril 1996 : ajout d'un alinéa à l'article 206 du CGI.

» LE CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE EN CHIFFRES



130 ANS

d'existence



1 THÈME
DE SOCIÉTÉ

qui justifie l'analyse du
notariat



3 JOURS

de Congrès aboutissant
à des propositions
audacieuses, concrètes
d'amélioration du droit et
de la pratique notariale,
votées par les notaires
participant à l'événement



14 NOTAIRES
& **1** PROFESSEUR DE DROIT

bénévoles travaillant ensemble plus de 1200 jours durant 2 années pour
élaborer un rapport d'analyse sur le thème choisi ; duquel découle des
propositions votées durant le Congrès puis remises aux pouvoirs publics



PRÈS DE
200 TEXTES

de nature législative, réglementaire
et jurisprudentielle déjà inspirés par
ces travaux



JUSQU'À
2 500 NOTAIRES

inscrits au Congrès annuel



LE TRAVAIL DE
9 SALARIÉS

au sein de l'Association Congrès des Notaires de France, d'une dizaine de salariés au
Conseil supérieur du notariat et d'une cinquantaine de prestataires (informatique,
restauration, scénographie, hébergement, transport...)



1 évènement sur 3 jours qui rassemble environ

4 500 PROFESSIONNELS

chaque année dans une ville différente en France

» CONTACTS PRESSE



CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Céline Branaa-Roche

Responsable de la communication & relations presse

celine.branaa-roche@csn.notaires.fr
01 44 90 31 74

Meriam BARKA

Chargée de communication & relations presse

meriam.barka.csn@notaires.fr
01 44 90 31 79



ASSOCIATION CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

Sébastien Potier

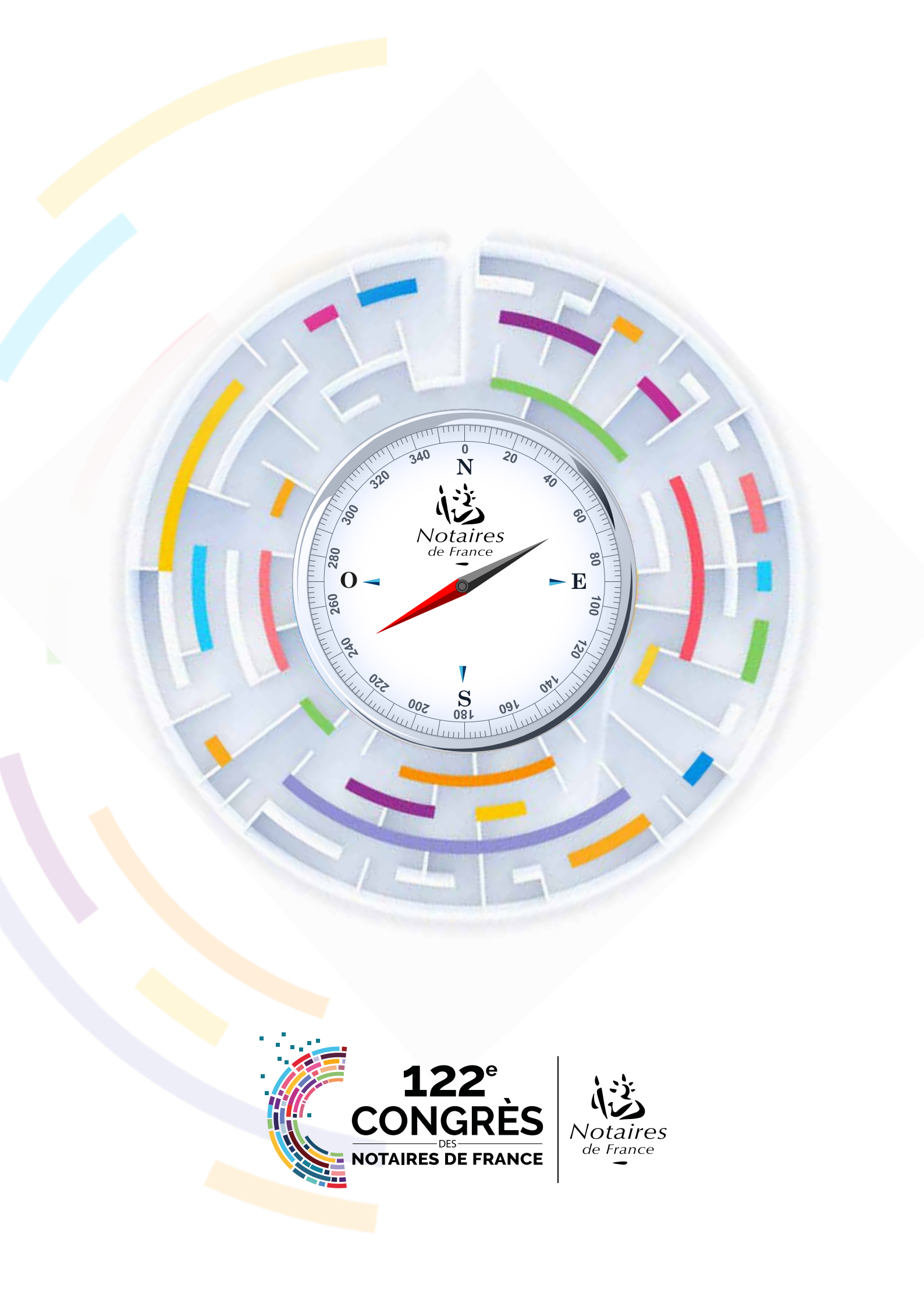
Responsable de la communication

sebastien.potier@congresdesnotaires.fr
06 42 87 69 71

» NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.





122^e
CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

