

# Revue de DROIT FISCAL

1<sup>ER</sup> AVRIL 2010, HEBDOMADAIRE, N<sup>O</sup> 13 - ISSN 1279-8436

Directeur scientifique :  
Patrick DIBOUT  
Rédacteur en chef :  
Thomas JACQUEMONT

## 269 PROCÉDURES FISCALES

### En matière de doctrine, combinaison n'est pas raison

CE, 30 déc. 2009, SAS Hygiadis, note Charles MENARD. :

## 272 Interruption de la prescription de l'action en recouvrement : peu importe le bien-fondé de l'acte de poursuite

CE, 30 déc. 2009, M. de Beaufort, note Nicolas CHAYVIALLE.

### Également cette semaine

- |  |  |
|--|--|
| 257 <b>Traitements et salaires</b> - Plafond d'exonération : cumul d'indemnités de rupture (CE, 30 déc. 2009, concl. P. COLLIN).                     | 261 <b>Taxe professionnelle</b> - Externalisation d'une activité dans un GIE (CE, 30 déc. 2009, note B. TOULEMONT et L. MONTOYA).          |
| 258 <b>Plus-values</b> - Neutralisation de la jurisprudence <i>Quémener</i> par la doctrine (CE, 25 nov. 2009, concl. É. GEFFRAY, note E. DEGLAIRE). | 268 <b>Marchands de biens</b> - Transfert de droits sociaux consécutif au retrait de l'associé (Cass. com., 2 févr. 2010).                 |
| 259 <b>BIC</b> - Art. 151 <i>septies</i> : cumul des périodes d'activité dans plusieurs sociétés (CE, 13 janv. 2010).                                | 270 <b>Procédures fiscales</b> - Portée du principe général des droits de la défense (CE, 25 nov. 2009, concl. N. ESCAUT, note A. BONNET). |

## Mutations à titre gratuit

## 266 Détermination de la valeur vénale de titres à l'aide du barème de l'article 762 du CGI

Ayant constaté que les services fiscaux, pour évaluer la nue-propiété d'un immeuble, avaient retenu le pourcentage prévu par le barème des articles 762 et 669 du CGI et avaient précisé que ce barème pouvait être retenu comme élément d'estimation de la valeur vénale des parts sociales correspondant à la nue-propiété de cet immeuble dans la mesure où il n'aboutissait pas à un résultat qui serait manifestement exagéré, une cour d'appel qui a considéré que ce barème permettait de déterminer une valeur plus proche de la valeur de l'immeuble et des parts sociales que celle adoptée par le contribuable, justifie légalement sa décision.

Cass. com., 19 janv. 2010, n° 09-10.836, F-D, M. Goldfarb, note R. Poirier : JurisData n° 2010-051281

## Sur le moyen unique :

● Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 novembre 2008), que les époux Goldfarb ont apporté à la SCI GEF (la SCI) qu'ils constituaient, la nue-propiété de locaux commerciaux dépendant d'un immeuble leur appartenant, évalué en appliquant le barème de l'article 762 du Code général des impôts ; qu'ils ont, par acte du 18 décembre 1998, fait chacun donation à leur fils, M. William Goldfarb (le contribuable), de la nue-propiété de 198 parts de la SCI ; qu'estimant la valeur des parts déclarée dans ces actes de donation insuffisante, l'administration fiscale a, le 24 janvier 2001, évalué la valeur patrimoniale en pleine propriété des biens immobiliers appartenant à la SCI fondée en comparaison avec la valeur vénale d'immeubles situés dans le même secteur et pris en compte sa rentabilité et la valeur vénale de la nue-propiété de l'immeuble en retenant le pourcentage prévu par le barème de l'article 762 du Code général des impôts, relatif à l'âge de l'usufruitier, en l'espèce 80 % en pleine propriété ; qu'elle a appliqué un abattement de 10 % compte tenu du caractère familial de la société et des servitudes particulières de cette société ; qu'après observations du contribuable qui indiquait que la SCI ne générerait que de faibles revenus, l'Administration a abandonné la méthode de valorisation des parts par la rentabilité ; que le contribuable a assigné le directeur des services fiscaux aux fins d'obtenir l'annulation de la décision du 17 novembre 2004 rejetant partiellement sa réclamation et la décharge des impositions mises en recouvrement ;

● Attendu que le contribuable fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté ses demandes, alors, selon le moyen :

1° que la valeur vénale des titres non cotés en bourse doit être appréciée en tenant compte de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir une évaluation aussi proche que possible de celle qu'aurait entraînée le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la donation ; que le montant de l'actif net de la société n'est que l'un de ces éléments ; qu'en fixant la valeur des parts de la SCI GEF par rapport à la seule valeur mathématique de l'entreprise laquelle a été réduite à la valeur de l'immeuble dont elle possédait la nue-propiété, sans tenir compte des conséquences sur la valeur des parts de l'activité exercée par la société, la cour d'appel a violé l'article L. 17 du Livre des procédures fiscales ;

2° que le barème de l'article 762 du Code général des impôts n'est applicable qu'en cas de mutation à titre gratuit ; qu'en faisant application de ce barème

pour évaluer la nue-propiété de l'immeuble composant l'actif de la société GEF en dehors de toute mutation à titre gratuit et déterminer, ensuite, la valeur vénale de ses parts, la cour d'appel a violé l'article 762 du Code général des impôts ;

3° qu'en décidant que le barème de l'article 762 pouvait être retenu comme élément d'estimation de la valeur vénale de l'apport de la nue-propiété de l'immeuble, et partant des parts de la société GEF dans la mesure où il n'aboutit pas à une évaluation exagérée, sans rechercher si cette application permettait de déterminer une valeur plus proche de la valeur vénale de l'immeuble et des parts sociales que celle adoptée par le contribuable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 17 du Livre des procédures fiscales ;

● Mais attendu en premier lieu, que l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que dans la proposition de rectification du 24 janvier 2001, l'évaluation des biens immobiliers s'est faite non seulement par comparaison avec des biens intrinsèquement similaires dans le secteur considéré et la valeur des parts sociales établie par la combinaison des valeurs mathématiques mais aussi de la rentabilité ; qu'il retient encore que l'Administration a abandonné la méthode dite de la rentabilité pour tenir compte des observations du contribuable concernant la SCI dont l'objet essentiel était la détention et la gestion d'un patrimoine privé ; qu'en l'état de ces constatations et énonciations, la cour d'appel a pu statuer comme elle a fait ;

● Et attendu en second lieu, qu'ayant constaté que les services fiscaux, pour évaluer la nue-propiété de l'immeuble, avaient retenu le pourcentage prévu par le barème des articles 762 et 669 du Code général des impôts relatif à l'âge de l'usufruitier et avaient précisé que ce barème pouvait être retenu comme élément d'estimation de la valeur vénale des parts sociales correspondant à la nue-propiété de cet immeuble dans la mesure où il n'aboutissait pas à un résultat qui serait manifestement exagéré, la cour d'appel qui a considéré que ce barème permettait de déterminer une valeur plus proche de la valeur de l'immeuble et des parts sociales que celle adoptée par le contribuable, a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Par ces motifs : rejette le pourvoi ;

(...)

## NOTE

La rue de Lévis est une rue commerçante du 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris où le jeu de l'offre et de la demande s'exerce quotidiennement aux étals, le prix des comestibles s'ajustant en fonction des saisons. Les parents du contribuable y possédaient un local commercial. Après en avoir apporté la nue-propiété à une SCI, ils ont fait donation des parts à leur enfant. L'Administration a considéré que la valeur vénale des parts retenue pour la liquidation des droits de donation était insuffisante et a procédé à une nouvelle estimation. Pour ce faire, l'Administration s'est d'abord intéressée à la valeur en pleine propriété de l'immeuble dont la propriété démembrée avait été apportée à la SCI et qui constituait son seul actif. Puis elle a déterminé la valeur des droits en nue-propiété que détenait la SCI sur l'immeuble en fonction du barème de l'article 762 du CGI. Ce barème fixe forfaitairement la valeur de la nue-propiété et de l'usufruit de biens démembrés d'après l'âge de l'usufruitier. L'Administration a considéré que la

valeur de la nue-propiété ainsi obtenue reflétait la valeur réelle des parts, telle qu'elle aurait été obtenue par le jeu normal de l'offre et de la demande, après application d'un abattement de 10 %.

Le contribuable a objecté que le barème de l'article 762 du CGI était inapplicable en la circonstance car il ne concerne que les mutations à titre gratuit portant sur des biens démembrés, alors qu'il était en cause la valeur des parts reçues en pleine propriété.

Certes, l'article 762 n'était pas applicable de plein droit, et il convenait de déterminer la valeur vénale des parts de la SCI en suivant une approche économique.

Il semble que la faiblesse de la méthode de valorisation économique employée par le contribuable (non précisée dans l'arrêt) ait laissé le champ libre à l'Administration pour lui opposer une autre méthode d'évaluation.

Sans aller chercher très loin, l'Administration a considéré que le barème de l'article 762 permettait de mesurer la valeur économique de la nue-propiété, une fois la valeur en pleine propriété établie à l'aide de transactions portant sur des biens comparables. Il ne semble d'ailleurs pas que le contribuable se soit défendu en indiquant que l'application du barème produisait un chiffre éloigné de la valeur de marché. La cour d'appel a contrôlé que cette méthode permettait en l'espèce de mieux refléter la valeur réelle des titres que celle adoptée par le contribuable. La Cour de cassation a écarté le reproche d'erreur de droit sur le choix de la méthode de calcul.

Voilà donc le barème forfaitaire de l'article 762 du CGI promu au rang d'instrument possible de mesure de la valeur économique.

Le fait que l'application du barème soit réservée par l'Administration, sous le contrôle du juge, aux cas où il n'aboutirait pas à un « résultat manifestement exagéré », ne rassure qu'à moitié. La notion d'« exagération manifeste » qui permet au contribuable d'objecter à l'application du barème reste floue (à titre de comparaison, l'intérêt de retard n'est pas dû en matière de droits d'enregistrement lorsque l'insuffisance de valeur n'excède pas le dixième de la base d'imposition – CGI, art. 1727, II, 3). Il est à craindre que cet arrêt encourage l'Administration à recourir systématiquement au barème sans prendre la peine de rechercher une méthode de valorisation économique.

La présente décision fait écho à la position exprimée par l'administration fiscale dans la réponse ministérielle *Grosskost* du 28 juin 2005 (Rép. min. n° 55175 à M<sup>me</sup> Grosskost : JOAN Q, 28 juin 2005, p. 6466 ; Dr. fisc. 2005, n° 30-35, act. 171). Un parlementaire avait demandé au ministre si, en cas d'apport en société de la nue-propiété d'un immeuble, l'évaluation du bien pouvait être fixée sans utiliser le barème de l'article 669 du CGI. On sait que ce barème, jumeau de celui de l'article 762, s'applique pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière. Le ministre, après avoir rappelé que « les parties demeurent libres de fixer le prix de l'usufruit et de la nue-propiété comme elles l'entendent », commence par répondre que l'évaluation de la nue-propiété d'un bien apporté peut être fixée sans utiliser le barème de l'article 669. Mais le plus intéressant vient ensuite : le ministre souligne que l'administration fiscale se considère en droit de retenir la valeur vénale **telle qu'elle résulte de**

**l'application du barème** « non seulement lorsque le prix stipulé sera inférieur à la valeur vénale, mais aussi lorsqu'il sera supérieur ». Donc, selon l'Administration, le barème de l'article 669 peut faire foi de la valeur économique chaque fois que la valeur d'apport retenue lui paraît contestable.

C'est cette même logique que l'Administration a suivie dans l'affaire *Goldfarb*.

Ce n'est d'ailleurs pas la première fois que l'Administration tolère ou applique les barèmes de l'article 762 ou de l'article 669 du CGI en dehors de leur champ d'application légal. En matière de plus-value de cession de droits sociaux imposable selon les règles prévues à l'article 150-0 A du CGI, l'Administration admet à titre de règle pratique qu'il soit fait usage du barème de l'article 762 pour déterminer le prix ou la valeur d'acquisition des droits sociaux démembrés lorsque le cédant d'un droit démembré a disposé de la pleine propriété avant leur démembrement. Il s'agit d'une simple faculté, le contribuable pouvant évaluer économiquement la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propiété (*Instr. 13 juin 2001 : BOI 5 C-1-01, fiche 1, § 5 à 7 ; Dr. fisc. 2001, n° 30-35, instr. 12672*). En aucun cas, l'Administration ne peut imposer l'application du barème si le contribuable a choisi d'appliquer une méthode d'évaluation économique (*TA Paris, 1<sup>re</sup> sect., 1<sup>re</sup> ch., 11 juin 2008, n° 03-904, Dian : RJF 12/2008, n° 1234*). L'Administration étend le bénéfice de l'application facultative du barème en cas de cession conjointe par le nu-propiétaire et l'usufruitier d'un immeuble démembré (*Inst. 14 janv. 2004 : BOI 8 M-1-04, fiche 3, § 7 ; Dr. fisc. 2004, n° 6, instr. 13081*).

En pratique, la faculté pour le contribuable et pour l'Administration de se prévaloir du barème de l'article 762 ou de l'article 669 lorsqu'il permet de traduire la valeur économique d'un bien démembré, peut présenter des avantages : simplicité, référentiel en l'absence d'autres instruments de mesure, etc. Dans les circonstances propres à l'affaire *Goldfarb*, le juge a pu considérer que le barème, faute de mieux, permettait de s'approcher plus près de la valeur de marché que la méthode retenue par le contribuable. En quelque sorte, l'arrêt valide l'utilisation du barème légal au cas par cas en tant que méthode de valorisation de substitution, faute de disposer de critères plus adaptés. C'est bien là que devrait se situer la limite du recours au barème. Le risque existe de glisser progressivement vers une situation où l'Administration opposerait le barème légal au contribuable dans tous les cas où elle estimerait que la valeur stipulée est inférieure à la valeur vénale. Le péril où l'arrêt *Goldfarb* jette la liberté d'appliquer la méthode économique de son choix invite à choisir soigneusement une méthode de valorisation économique cohérente à laquelle l'Administration ne peut répondre que par une contre-analyse économique fortement argumentée et non par le barème.

Roland POIRIER,  
avocat associé, Brandford-Griffith

**MOTS-CLÉS :** Évaluation des biens - Titres non cotés - Absence de démembrement des titres - Utilisation du barème légal (oui)

**JURISCLASSEUR :** Enregistrement, V<sup>o</sup> Donations, Fasc. 20