

L'ÉVALUATION DE L'IMMEUBLE EN MATIÈRE FISCALE

Par Marie Masclet de Barbarin

Professeure à Aix-Marseille Université, CEFF, Aix-en-Provence, France

Résumé :

L'évaluation de l'immeuble constitue une problématique centrale en matière fiscale puisqu'elle fonde le quantum de la dette du contribuable s'agissant notamment des droits de mutation et de l'IFI. Les méthodes mises en œuvre à cet effet, qui reposent principalement sur la notion de valeur vénale et sur l'utilisation préférentielle de la méthode par comparaison, sont à présent clairement établies.

Pour autant, les solutions jurisprudentielles font ressortir un certain nombre d'incohérences au regard de la prise en compte de l'occupation de l'immeuble, qu'elle résulte de l'existence d'un bail, de l'occupation du bien par son propriétaire ou par l'usufruitier. Le juge fiscal se montre également réticent à prendre en compte les contraintes liées à l'indivision ou les clauses limitant les droits du propriétaire telles que l'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer le bien, ce qui nuit grandement à la sécurité juridique du contribuable en la matière.

La notion d'évaluation renvoie intuitivement à quelque chose d'approximatif : évaluer, ce n'est pas mesurer avec précision, c'est donner un ordre de grandeur. Jean-Baptiste Say indiquait ainsi dans son traité d'économie politique que « *dans toute évaluation, la chose qu'on évalue est une quantité donnée, à laquelle rien ne peut être changé. (...) L'autre terme de la comparaison est variable dans sa quantité, parce que l'évaluation peut être portée plus ou moins haut* »¹. L'évaluation conduit donc à une estimation qui peut être soit qualitative, soit quantitative, mais qui dans tous les cas est fondée sur des éléments laissés à l'appréciation plus ou moins objectivée de son auteur.

Ce caractère approximatif n'a pourtant pas empêché le législateur de s'en saisir en matière fiscale pour fonder le montant de la dette du contribuable, lorsque celle-ci s'établit proportionnellement à la valeur d'un bien qu'il détient ou qu'il souhaite transmettre. L'immeuble n'y fait pas exception, l'évaluation portant dans ce cas sur toutes les acceptions de cette notion au sens du Code civil, qu'il s'agisse d'immeuble par nature², par destination³, par l'objet auquel il s'applique⁴ ou par détermination de la loi⁵, que l'immeuble soit détenu directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société.

Reconnaissant dans ce procédé de quantification une notion plus économique et financière que proprement juridique, la jurisprudence de la Cour de cassation, sous l'empire des dispositions de la loi du 22 frimaire an VII, considérait que « *c'est aux experts seuls qu'est conféré le droit*

1 . – J.-B. Say, Traité d'économie politique, 1832, p. 314.

2 . – Fonds de terre et bâtiments conformément à l'art. 518 du Code civil.

3 . – Objets mobiliers affectés au fond à perpétuelle demeure par le propriétaire du fonds ou affectés au service ou à l'exploitation du fonds par ce dernier.

4 . – Usufruit, nue-propriété, droit d'habitation, servitude, hypothèque, ...

5 . – Notamment certaines indemnités attachées à des immeubles (BOI-ENR-DMTOI-10-10-10 n° 290 et 300, 19-11-2013).

de fixer la valeur des immeubles »⁶. L'évaluation immobilière relevait alors de l'expertise, toute entière confiée aux spécialistes de l'économie et du chiffre, et cette situation perdura sous l'empire des dispositions de la loi du 13 juillet 1925 jusqu'au décret du 9 décembre 1948⁷.

L'évaluation est toujours aussi centrale en matière fiscale, mais elle relève à présent de la seule responsabilité du contribuable, alors même que la loi demeure obstinément muette s'agissant de la définition de la valeur taxable et des règles qui conditionnent sa détermination. L'article 666 du CGI, dans une rédaction qui demeure inchangée depuis 1979, indique ainsi que « *les droits proportionnels ou progressifs d'enregistrement et la taxe proportionnelle de publicité foncière sont assis sur les valeurs* ». D'aucuns pourraient être tentés d'y voir une référence à la littérature apocalyptique, en particulier si le contribuable, qui est rarement un expert du chiffre, met cette disposition en perspective avec le pouvoir que l'administration tire de l'art. L. 17 du LPF de contester la valeur ainsi retenue si elle estime qu'elle est inférieure à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations.

Le contribuable doit donc évaluer lui-même, ou du moins sous sa propre responsabilité, l'assiette imposable qui déterminera le montant de l'imposition mise à sa charge, sans pouvoir s'appuyer sur une définition légale des moyens censés lui permettre d'y parvenir, tout en sachant que cette évaluation pourra être remise en cause par l'administration fiscale. Autant dire que ce mode de détermination de la matière imposable s'accommode fort mal du principe de sécurité juridique qui, en matière fiscale, est censée « *garantir aux contribuables le montant des impositions mises à leur charge de telle manière que chacun d'entre eux puisse prévoir et compter sur ce résultat* »⁸.

Pour autant, le silence du législateur en ce domaine est relativement compréhensible : « *la notion de « valeur » est incompatible avec toute idée de codification et toute tentative de la figer dans un texte de loi serait vaine* »⁹. La jurisprudence a pallié cette déficience en s'attachant à définir les éléments constitutifs de la notion de valeur vénale réelle sur laquelle se fonde l'évaluation immobilière et les méthodes susceptibles d'être utilisées par le contribuable pour y parvenir.

Nous verrons toutefois que malgré la relative stabilité des fondements de l'évaluation en matière immobilière (I), il persiste de nombreuses incohérences dans la mise en œuvre de cette évaluation (II).

I – La relative stabilité des fondements de l'évaluation immobilière

Les fondements de l'évaluation immobilière reposent en premier lieu sur la définition de la notion de valeur vénale (A). L'administration fiscale indique ainsi, en matière de droits d'enregistrement, que les droits de mutation à titre onéreux sont liquidés sur le prix exprimé dans l'acte constatant la mutation ou sur la valeur vénale réelle de l'immeuble si elle est supérieure¹⁰. Elle précise de la même façon que « *pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, d'après une déclaration détaillée et estimative des*

6. – Cour de cassation, chambre des requêtes, 1^{er} août 1923, n° 3807, R.E. 7926, *in* S. Jemmar, L'évaluation des biens et services en droit fiscal, Coll. Logiques juridiques, L'Harmattan, 2010, p. 26.

7. – *Ibid.* p. 27.

8. – F. Douet, Contribution à l'étude de la sécurité juridique en droit fiscal interne français, LGDJ, Bibliothèque de droit privé, tome 280, p. 11.

9. – S. Jemmar, L'évaluation des biens et services en droit fiscal, Coll. Logiques juridiques, L'Harmattan, 2010, p. 33.

10. – BOI-ENR-DMTOI-10-10-20, §1 et BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40, 12 sept. 2012.

parties »¹¹. Les actifs immobiliers imposables à l'IFI sont enfin, en application de l'art. 973 du CGI, évalués suivant les règles en vigueur en matière de mutation par décès, soit à leur valeur vénale réelle au jour du fait générateur de l'impôt¹².

Outre la définition de la notion de valeur vénale, la jurisprudence s'est attachée en second lieu à établir une méthodologie de l'évaluation immobilière qui est à présent clairement établie (B).

A – Une définition consensuelle de la notion de valeur vénale

La jurisprudence et la doctrine ont dégagés une définition relativement consensuelle de la valeur vénale, en insistant sur le caractère objectif de cette notion (a). Ses principaux déterminants visent à établir une valeur telle qu'elle pourrait être obtenue sur un marché réel (b) au jour du fait générateur de l'impôt compte tenu de l'état de fait et de droit dans lequel se trouve le bien (c).

a – Le caractère objectif de la notion de valeur vénale

La notion de valeur, et plus précisément celle de valeur vénale constitue le socle sur lequel repose la plupart des impositions assises sur la possession ou la transmission de biens¹³. Comme nous l'avons vu précédemment, l'article 666 du CGI fonde notamment cette centralité en affirmant que « *les droits proportionnels ou progressifs d'enregistrement et la taxe proportionnelle de publicité foncière sont assis sur les valeurs* ». Mais c'est en se fondant sur la notion de valeur vénale que l'article L. 17 du LPF indique que « *en ce qui concerne les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière ou la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle est due au lieu et place de ces droits ou taxe, l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations* ».

En l'absence de définition légale de la notion de valeur vénale¹⁴, la doctrine¹⁵ et la jurisprudence se sont attachées à en dégager les éléments saillants au travers de nombreuses décisions. Deux d'entre elles font particulièrement autorité à ce titre. La première est celle du 30 janvier 1951 émanant du Tribunal Civil de Moulins qui a fondé la méthode par comparaison : « *attendu qu'il n'existe pas de valeur absolue, de valeur intrinsèque ou de valeur raisonnable d'un bien, que cette valeur doit se déterminer par référence au marché, par rapport au prix des transactions locales et momentanées portant sur des biens comparables en qualité et en quantité. Attendu*

11 . - BOI-ENR-DMTG-10-40-10-30, §1, 12 sept. 2012.

12 . - BOI-PAT-IFI-20-30-10, §10, 8 juin 2018. S'agissant par ailleurs des titres non cotés, dont la fraction de la valeur représentative d'actifs immobiliers est imposable à l'IFI, les principes généraux régissant l'évaluation sont exposés dans le Guide de l'évaluation des entreprises et des titres de société diffusé par l'administration (https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/guides_notices/guide_eval_entreprises.pdf)

13 . - Il existe néanmoins d'autres instruments de mesure telle que la valeur locative foncière en matière de taxes foncières, de taxe d'habitation et de contribution foncière des entreprises.

14 . - L'article R. 123-178 du Code de commerce indique toutefois depuis un décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 codifié en 2007 que la valeur vénale d'un bien correspond au prix qui aurait été acquitté dans des conditions normales de marché (décret n° 2007-431 du 25 mars 2007).

15 . - Sur les définitions suggérées par la doctrine, voir notamment G. Bachelier, L'évaluation fiscale des biens et des services : Dr. fisc. 2002, n° 39, comm. 31.

que cette méthode, peut-être empirique, est la seule qui procède de la réalité et qui par conséquent doit être retenue »¹⁶.

La seconde, qui a fixé définitivement la définition utilisée depuis lors, résulte d'un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 23 octobre 1984 : « *la valeur vénale d'un bien est constituée par le **prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et compte tenu des clauses de l'acte de vente*** »¹⁷.

Cette définition est désormais reprise dans la base BOFiP dans des développements qui insistent sur le caractère objectif de la notion de valeur vénale réelle d'un bien immobilier qui doit s'estimer d'après un acheteur quelconque et non d'une personne déterminée, autrement dit au regard de la valeur intrinsèque du bien, de la valeur d'échange, et non d'une valeur de convenance ou d'utilisation¹⁸. Il en résulte que « *seuls sont à prendre en compte pour l'estimation du bien les éléments réels d'appréciation, qu'il s'agisse de facteurs d'ordre socio-économique, physique ou juridique, abstraction faite de circonstances propres à la situation personnelle des parties* »¹⁹.

Cette valeur est donc bien une valeur de marché, une valeur d'échange, qui ne se confond pas nécessairement avec la valeur économique théorique de l'immeuble au sens de la théorie générale du droit des biens²⁰.

L'administration fiscale précise également que lorsqu'il s'agit d'un ensemble de biens, c'est la valeur de l'ensemble qui doit être pris en considération.

Elle indique enfin que l'évaluation des biens d'après leur valeur vénale s'oppose notamment à l'utilisation de tableaux indicatifs relatifs à la valeur au mètre carré des appartements ou aux coefficients de capitalisation pour les immeubles loués.

La précision selon laquelle « *la publication par l'administration de barèmes ou de coefficients conduirait à des estimations forfaitaires contraires à l'esprit de la loi* » interroge à cet égard quant à l'application du barème de l'article 669 du CGI fondant la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit. Ce dernier ne vise cependant pas à déterminer la valeur vénale du bien mais la proportion qui doit être prise en compte au titre du démembrement, autrement dit la quotité de la valeur vénale correspondant à la nue-propriété et à l'usufruit²¹. Ce barème légal, même s'il n'est pas exempt d'autres critiques, ne pose donc pas de difficultés majeures au regard des règles fondant la détermination de la valeur vénale²².

b – Les principaux déterminants de la notion de valeur vénale

Le caractère objectif de la notion de valeur vénale s'oppose à ce que des éléments relatifs à la situation personnelle des parties puissent être pris en compte dans le cadre de l'évaluation. Il en

16 . - AJL Février 1951 § 181 - IND n° 7417-12.

17 . - Cass. com., 23 oct. 1984, n° 83-12.568, GFA de Plaimpied : Bull. civ. IV, n° 276; Dr. fisc. 1985, n° 26, comm. 1241.

18 . - Cass. civ. 1ère, 16 novembre 1959, n° 57-11615 : Bull. I, n° 477, p. 396. Voir également E. Kornprobst et J. Schmidt, Fiscalité immobilière, LGDJ, 14^{ème} éd., p. 233.

19 . - BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10, 29 déc. 2017.

20 . - Cass. com., 22 janvier 1991, n° 89-12.357, *Bartissol* : RJF 4/91, n° 532, solution rendue à propos de l'évaluation d'une marque de vin. Voir sur ce point S. Jemmar, précité, p. 19 et s.

21 . - Cass. com. 12 mai 2004, n° 01-13.697, *Poirel* : RJF 10/04 n° 1050.

22 . - Voir notamment Successions et donations : des mutations nécessaires, rapport d'information du Sénat n° 65 ; S. Jemmar, précité, p. 254 et s.

sera ainsi de la situation financière personnelle du donataire qui ne pourra en aucun cas permettre de minorer l'assiette des droits de mutations à titre gratuit²³. Dans le même sens, l'évaluation du service des impôts ne pourra se fonder sur l'intérêt personnel qu'avait l'acheteur à acquérir le bien et à accepter de payer un prix d'achat largement supérieur à celui pratiqué sur le marché. Comme le rappelle la Cour de cassation dans cet arrêt *Heral*, « le juge doit s'attacher, non à un élément intéressant la personne de l'acheteur, mais à la valeur objective de l'immeuble sur le marché à la date de la mutation »²⁴. L'exclusion de ce qu'il est convenu d'appeler des « valeurs de convenance » est d'ailleurs ancienne puisqu'ainsi que le relève le doyen Hatoux, elle s'applique en matière de droits d'enregistrement depuis le 19^e siècle²⁵.

La détermination de la valeur vénale suppose donc d'**écarter tous les éléments à caractère subjectifs** pour rechercher le prix qui pourrait être obtenu par le jeu normal de l'offre et de la demande, dans un marché réel au jour du fait générateur de l'impôt compte tenu de l'état de fait et de droit dans lequel se trouve le bien²⁶.

La formation des prix dans un marché immobilier va notamment dépendre de facteurs sociaux-économiques locaux et nationaux, mais également des caractéristiques physiques et juridiques propres au bien considéré²⁷.

Les facteurs sociaux-économiques à prendre en compte au niveau national sont liés au dynamisme du marché immobilier, qui évolue notamment en fonction du pouvoir d'achat du fait des taux d'intérêt d'emprunt, du niveau d'emploi, du taux de chômage ou encore des politiques d'accès à la propriété, du poids de la fiscalité, du niveau d'inflation... L'environnement économique local est également susceptible d'influer sur la détermination de la valeur vénale du bien au regard de l'état de développement des infrastructures, des transports routiers, ferroviaires et aériens, de la démographie, du tourisme ou de l'économie de la région.

Les facteurs d'ordre physique tiennent quant à eux à la nature du bien (terrain isolé ou aménagé, maison individuelle, immeuble collectif, bâtiment industriel ou commercial, châteaux ou autres biens de nature exceptionnelle), à la consistance du bien (superficie, configuration, qualité de la construction, dépendances, jardin, garage, état d'entretien, niveau de vétusté...) et à la situation du bien (exposition, présence de commerces, de places de stationnement, de transports en commun, nuisances sonores, sécurité, qualité du voisinage, ...)²⁸.

La valeur vénale dépendra en dernier lieu de facteurs d'ordre juridique. Ces facteurs peuvent être de nature très diverse. Il peut ainsi s'agir de l'existence de servitudes de droit privé telles qu'un droit de passage commun, mais également de servitude de droit public tenant au classement de l'immeuble, à l'impossibilité de surélever le bien²⁹ ou à la division de l'immeuble en copropriété³⁰.

23 . - Rép. Lenoir : AN 23 septembre 196, p. 5058, n° 39468.

24 . - Cass. com. 24 juin 1997, n° 1578 D, *Heral* : RJF 11/97, n° 1065.

25 . - Voir sur ce point B. Hatoux, La notion de valeur vénale réelle en matière fiscale, *in* Rapport de la Cour de cassation 1992, p. 59, La documentation française.

26 . - Rapp. notamment Cass. com., 30 oct. 1989, n° 88-12 671: Dr. fisc. 1990, n° 7, comm. 331.

27 . - Rép. Peyrou : Sén. 31 octobre 1981, p. 2364, n° 1742.

28 . - Voir notamment S. Quilici, L'évaluation des éléments du patrimoine : les limites de la méthode par comparaison, Dr. fisc. 2017, n° 17, comm. 275.

29 . - Voir notamment D. Faucher, Évaluation des immeubles bâtis : maîtriser les règles, Rev. fisc. du patrimoine 2018, n° 5, comm. 13.

30 . - Le fait qu'il s'agisse d'un immeuble de rapport appartenant à un seul propriétaire et non d'un bien possédé en copropriété n'est plus susceptible de justifier l'application d'une décote qui d'après le Guide de l'évaluation des biens de la Direction générale des impôts pouvait aller jusqu'à 30% : Rép. Authié : Sén. 26 janv. 1984, p. 112, n° 13722 et 9 août 1984, p. 1266, n° 17268. La jurisprudence a en revanche admis qu'une villa divisée en

La plupart de ces déterminants ne posent pas de difficultés particulières, dans la mesure où ils seront surtout utilisés pour « catégoriser » le bien en vue d'une évaluation par comparaison ou par tout autre méthode choisie. Ce sera le cas en ce qui concerne la situation du bien au regard des règles d'urbanisme. Ces règles vont ainsi fonder le caractère constructible d'un terrain ou encore la possibilité d'extension d'un immeuble bâti. Elles auront certes une influence essentielle sur la valeur vénale de ce bien, mais elles ne serviront pas en elle-même à la déterminer. Elles ne seront utilisées qu'en amont du processus d'évaluation, pour définir le référentiel applicable aux termes de comparaison ou de calcul qui seront utilisés pour déterminer la valeur vénale du bien.

Certains facteurs d'ordre juridique vont en revanche poser de plus grandes difficultés soit parce que l'administration refuse de les prendre en compte dans le choix des termes de comparaison, soit parce qu'elle refuse de les retenir pour corriger la valeur vénale obtenue en fonction de la méthode choisie. Ils sont à l'origine d'une jurisprudence relativement importante où s'affrontent les intérêts respectifs des contribuables et de l'administration fiscale dans une dialectique manquant parfois d'une certaine cohérence, nous y reviendrons.

c – Le moment de l'évaluation immobilière

Comme l'indique Soufiane Jemmar dans sa thèse, « *la notion de temps est à la base même de la notion d'évaluation* »³¹. La Cour de cassation indique dans son arrêt GFA de Plaimpied, qui a fondé la définition de la notion de valeur vénale, que celle-ci « *est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et, s'il s'agit d'une mutation à titre onéreux, compte tenu des clauses de l'acte de vente* »³². Cette définition ne saurait pour autant déroger au principe selon lequel la date de détermination de la valeur vénale doit se situer à la date du **fait générateur de l'impôt** auquel le bien se trouve assujéti³³.

En matière d'impôt sur la fortune, la date à retenir dans le cadre de l'IFI est la même que celle qui était retenue en matière d'ISF, voire même en matière d'IGF, à savoir le 1^{er} janvier de l'année d'imposition³⁴. Les contribuables seront ainsi assujéti à l'IFI dès lors qu'ils seront propriétaires à cette date de biens et de droits immobiliers d'une valeur supérieure nette au seuil d'imposition de 1,3 million d'euros selon les conditions définies aux articles 964 et s. du CGI.

En matière de **droits de mutation à titre onéreux**, le fait générateur se situe au transfert de propriété du bien. Le Conseil d'état l'a ainsi rappelé en matière d'imposition des plus-values réalisées par des personnes physiques à l'occasion de la cession à titre onéreux ou de l'expropriation de terrains non bâtis³⁵, dans le cadre d'une cession de terrains à bâtir alors même

lots de copropriété puisse justifier l'application d'un abattement de 15% (Cass. com. 12 novembre 1986 : Bull. civ. IV n° 209 ; Cass. com. 7 février 1989 n° 242 P : RJF 5/89 n° 640 ; Cass. com. 30 octobre 1989 n° 1266 D : RJF 12/89 n° 1454 ; Cass. com. 19 juin 1990 n° 867 P : RJF 8-9/90 n° 1130 ; CA Aix-en-Provence 29 janv. 2015 n° 14/07997 : RJF 6/15 n° 539). Voir également Cass. com. 11 juillet 2017, n° 15-16.454 F-D : RJF 4/17, n° 384.

31 . - S. Jemmar, précité, p. 59. Voir également G. Bachelier, L'évaluation fiscale des biens et des services », précité et B. Hatoux, La notion de valeur vénale réelle en matière fiscale, précité et S. Quilici, L'évaluation des éléments du patrimoine : les limites de la méthode par comparaison, Dr. fisc. 2017, n° 17, comm. 275.

32 . - Cass. com. 23 oct. 1984 n° 83-12.568, *GFA Plaimpied*, précité.

33 . - J. Lamarque, O. Négrin, L. Ayrault, Droit fiscal général, LexisNexis, 4ème éd., p. 740 et s.

34 . - Cass. com., 30 oct. 1989, n° 88-12.671, *Cis Chodron de Courcel* : Dr. fisc. 1990, n° 7, comm. 331.

35 . - CE, sect., 11 oct. 1974, n° 92921, *min. c/ X*, Lebon, p. 482 : les plus-values sont réputées réalisées à la date du transfert de propriété du bien cédé, cette date étant établie notamment par un acte de cession passé en la forme authentique.

que la date de la condition suspensive se situait deux jours plus tôt³⁶ ou à la suite de l'aliénation d'un bâtiment industriel³⁷.

Ainsi, « *une plus-value de cession est imposable au titre de l'année de réalisation de la cession et ... cette cession s'opère, non au moment de la conclusion du contrat, mais lors du transfert de propriété du bien cédé : seul ce transfert constitue le fait générateur de l'imposition de la plus-value, sans qu'aient d'incidence à cet égard les modalités de paiement du prix ou de remise matérielle du bien* »³⁸.

La Haute juridiction administrative fait prévaloir la même solution en matière de droits de mutations sur valeurs mobilières et droits sociaux, en se référant aux règles de droit civil pour apprécier la date du transfert de propriété. Elle considère ainsi *"qu'en l'absence de toute disposition législative spéciale définissant les actes ou opérations qui, au regard de la loi fiscale, doivent être réputés opérer le transfert de propriété de valeurs mobilières au porteur, il y a lieu de se référer ... aux dispositions de l'article 1583 du Code civil selon lesquelles la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de plein droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'a pas encore été livrée ni le prix payé »*"³⁹.

La Cour de cassation retient quant à elle une formulation légèrement différente puisqu'elle indique que la valeur vénale de l'immeuble ou des droits immobiliers doit être déterminée « *à la date de la mutation* »⁴⁰. Les deux formulations se retrouvent cependant sur le fond puisque les juges de l'ordre judiciaire considèrent que cette dernière correspond à l'accord de volonté exprimé dans l'acte présenté à l'enregistrement, sauf clauses contraires indiquant un transfert de propriété antérieur ou postérieur à cette date⁴¹. Ils précisent au demeurant que l'administration n'est pas tenue de prendre en considération ces clauses si elles résultent de conventions que les contractants ont tenues occultes à son égard⁴².

En l'absence de clauses de cette nature, l'évaluation doit donc être effectuée au moment du transfert de propriété, qui correspond à la date de signature de la promesse synallagmatique de vente contenu dans l'acte authentique⁴³.

En matière de **droits de mutation à titre gratuit**, l'article 761 du CGI indique que « *les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, d'après la déclaration détaillée et estimative des parties* ».

La date de la transmission en matière de **droits de succession** correspondra, conformément à l'article 720 du Code civil, à la date du décès du *de cuius* ou à la suite de la déclaration d'absence selon les termes de l'article 725 du Code civil. Les délais d'accomplissement des formalités déclaratives n'auront à cet égard aucune incidence.

36 . - CE, 9e et 8e ss-sect., 6 févr. 1981, n° 22189 : Dr. fisc. 1982, n° 51, comm. 2419, concl. P. Lobry ; RJF 1981, n° 343.

37 . - CE, 7e et 9e ss-sect., 26 juill. 1976, n° 96439 : RJF 9/76, n° 378.

38 . - E. Bokdam-Tognetti, concl. sur CE 28 février 2020, n° 426065 : Dr. fisc. 2021, n° 5, comm. 130, note L. Chesneau.

39 . - CE 10 juillet 1981, n° 17.953 : Dr. fisc. 1981, n°47, comm. 2111, concl. Verny. Voir également CE Plén., 26 juillet 1978, n° 1885 : Dr. fisc. 1979, n. 23-24, comm. 1212, concl. Martin Laprade ; R.J.F. 10/78, p. 296.

40 . - Cass. com. 8 novembre 1994, n° 2007 D, *SCI Strasbourg* 10 : RJF 2/95, n° 271.

41 . - Voir notamment Cass. com. 16 juin 1992, n° 1147 P, *SCI Laval*, concernant un acte stipulant qu'une SCI se verrait attribuer en fin de bail les constructions édifiées ou existant sur ses terrains (RJF 10/92 n° 1434) ; Cass. com. 4 mai 1993, n° 783 P, *Prevost Sansac de Traversay*, s'agissant d'une promesse synallagmatique de vente d'un fonds rural contenant une clause différant le transfert de propriété (RJF 8-9/93 n° 1235).

42 . - Cass. com. 8-7-1975 n° 74-10.902, Léopold : Bull. civ. III n° 197 p. 162 ; BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40 n° 40, 12-9-2012.

43 . - Cass. com. 5 oct. 1999 n° 97-15.105, *SNC Pierre Homsy et Cie* : RJF 12/99 n° 1618.

S'agissant enfin des **droits de don**, le fait générateur se situera lors du transfert de propriété si la donation est constatée par un acte attestant de l'intention libérale du donateur et de l'acceptation par le donataire ou ses représentants. Cette acceptation peut cependant être tacite⁴⁴. Si en revanche il s'agit d'un don manuel, la date à laquelle ce dernier a été réalisé est sans incidence sur l'imposition « *dont le fait générateur est constitué soit par l'acte renfermant la déclaration de ce don par le donataire ou ses représentants, soit par la reconnaissance judiciaire du don, soit par sa révélation à l'Administration* »⁴⁵.

En conséquence, il conviendra, pour déterminer la valeur vénale du bien, de se placer à la date du fait générateur aussi bien pour tenir compte de l'état de fait et de droit du bien, que pour invoquer les termes de comparaison qui devront être nécessairement antérieurs à cette date⁴⁶ et aussi proches que possibles du fait générateur⁴⁷.

Il résulte de ce « principe d'antériorité » que **les circonstances ou événements postérieurs au fait générateur** n'ont pas en principe d'incidence sur la date de l'évaluation⁴⁸. S'agissant ainsi des modifications dans la réglementation de l'urbanisme et de la construction postérieures au fait générateur de l'impôt, l'administration fiscale considère en principe qu'elles ne peuvent pas être retenues en vue d'une révision des perceptions, qu'il s'agisse de modifications favorables ou défavorables aux propriétaires⁴⁹.

La Cour de cassation fait cependant exception à cette règle lorsque les événements sont de nature à révéler la valeur du bien à cette date. Elle a ainsi retenu qu'une promesse conditionnelle d'exploitation d'une carrière formulée au moment de la vente devait être prise en compte pour qualifier les terrains acquis en biens exceptionnels et non en terres agricoles. Les juges ont considéré en l'espèce que, même si la condition suspensive ne s'était réalisée que dix mois plus tard, cette promesse avait été portée à la connaissance de l'acquéreur ce qui avait sans doute constitué un élément essentiel de sa décision d'achat⁵⁰.

La Haute cour a également admis dans un arrêt qui reste à ce jour isolé que l'administration fiscale puisse avoir recours à une cession postérieure de quelques mois au fait générateur dans la mesure où il s'agissait du seul terme de comparaison similaire au bien à évaluer⁵¹. Elle a enfin admis qu'en l'absence d'éléments de comparaison contemporains, l'administration puisse

44 . - Lamarque, O. Négrin, L. Ayrault, précité, p. 1428.

45 . - Cass. com. 10 oct. 2000, n° 97-21591, Bull. civ. IV, n° 152 ; art. 757 du CGI.

46 . - Cass. com., 30 oct. 1989, n° 88-12.671, *Cts Chodron de Courcel*, précité ; Cass. com. 19 juin 1990 n° 868 P, *Fleury* : RJF 8-9/90 n° 1129 ; Cass. com. 29 nov. 1994 n° 92-21.898, *Crts Jourdan-Barry* : Dr. fisc. 1995, n° 7, comm. 303 et RJF 3/95 n° 416 ; Cass. com. 6 mai 2003 n° 00-10.804, *DGI c/ Tomasi et a.* : RJF 11/03 n° 1318 ; Cass. com., 31 mai 2005, n° 01-17.593, F-P, *Couineau et a.* : Dr. fisc. 2005, n° 38 comm. 619 ; RJF 2005, n° 113 ; Cass. com. 18 déc. 2007 n° 06-18.879, *Boudier* : RJF 4/08 n° 518 ; Cass. com. 6 déc. 2016 n° 16-20.125 F-D : RJF 3/17 n° 279.

47 . - Cass. com. 10 mai 1994 n° 1114 D, *Derrière* : RJF 8-9/94 n° 997. La Cour de cassation a écarté en l'espèce une valeur fondée sur une estimation effectuée 4 ans auparavant. Voir dans le même sens, Cass. com. 17 mars 2009 n° 08-12.717, *Sté Covexim* : RJF 7/09 n° 707.

48 . - S. Jemmar, précité, p. 60.

49 . - Rép. Douffrigues : AN 8-6-1979 p. 4829 n° 5479 et 14386. Voir également Rép. Lebœuf : AN 1-7-2014 p. 5499 n° 45265 et Rép. Darniche : Sén. 31-7-2014 p. 1817 n° 8926. s. ; Cass. com. 28 janv. 1992 n° 140 P, *Obadia* : RJF 4/92 n° 568 ; Cass. com. 19 déc. 2000 n° 98-13.355, *Lefébure* : RJF 4/01 n° 558. Voir cependant, s'agissant d'une modification de valeur admise par l'administration fiscale suite à la classification du bien en zone inconstructible lors du changement de POS postérieur à une déclaration établie en matière d'IGF, Cass. com. 9 oct. 1990, n° 1108 D, *Nicolai* : RJF 12/90, n° 1566.

50 . - Cass. com., 16 nov. 1999, n° 97-13.179, *Prévoist* : Dr. fisc. 2000, n° 25, comm. 509 ; Comm. adm. BOI 13 L-5-00 ; Dr. fisc. 2000, n° 25, instr. 12479.

51 . - Cass. com., 16 avr. 2013, n° 12-16.266, *DGFIP c/ Crts Toussaint* : RFP 2013, act. 74, J.-J. Lubin ; RJF 8-9/13, n° 879. Voir en sens contraire Cass. com. 27 mars 2001 n° 664 F-D : RJF 8-9/01 n° 1146.

avoir recours à des éléments de comparaison plus éloignés de la date du fait générateur à condition que l'administration procède à l'actualisation de leur valeur⁵².

Cette exception ne saurait pour autant justifier qu'un contribuable procède, lors de la vente d'un terrain pour un prix nettement supérieur, à une déclaration de succession rectificative visant à relever la valeur initiale par application du coefficient d'érosion monétaire⁵³. La jurisprudence a précisé dans le même sens qu'un contribuable ne pouvait exiger un remboursement de droits de successions suite à la vente d'un bien immobilier à un prix inférieur à la valeur retenue dans la déclaration de succession⁵⁴ ou se fonder sur une cession postérieure de plusieurs années au fait générateur de l'impôt pour prouver le caractère exagéré de l'imposition⁵⁵.

B – Une méthodologie de l'évaluation immobilière clairement établie

La méthodologie de l'évaluation immobilière en matière fiscale se fonde principalement sur l'évaluation par comparaison (a), mais elle n'exclut pas l'application d'autres méthodes alternatives qui pourront être retenues dans le cadre d'une approche multicritères destinée à rendre compte d'une véritable valeur de marché (b).

a – La prééminence de la méthode de l'évaluation par comparaison

La méthode comparative consiste à fonder l'évaluation en se référant aux prix constatés dans le cadre de transactions portant sur des biens similaires. Largement consacrée par la jurisprudence tant administrative⁵⁶ que judiciaire⁵⁷, elle s'impose à l'administration fiscale dès lors qu'elle entend contester l'évaluation retenue par le contribuable dans un acte ou une déclaration⁵⁸. La Cour de cassation considère ainsi que « *lorsque l'administration des impôts entend substituer à la valeur vénale déclarée dans un acte de mutation soumis aux droits d'enregistrement la valeur vénale réelle du bien, il lui appartient, dès la notification du redressement, de justifier l'évaluation par elle retenue au moyen d'éléments de comparaison tirés de la cession, avant la mutation litigieuse, de biens intrinsèquement similaires* »⁵⁹.

L'administration fiscale pourra en revanche utiliser une autre méthode si la mutation n'a pas été portée à la connaissance de l'administration⁶⁰, si le contribuable a contesté le principe de

52 . - Cass. com. 15 juillet 1992, n° 1325 D, *Rhinn* : RJF 11/92, n° 1584 et 12 janv. 1993, n° 25 P, *SCI Chemin des ânes* : RJF 3/93, n° 459.

53 . - Cass. com. 20-10-1998 n° 96-19.159, *Gras* : RJF 3/99 n° 357.

54 . - Cass. com. 16-1-1996 n° 144 P, *Coudert* : RJF 4/96 n° 518.

55 . - Cass. com. 04-12.657 27 septembre 2005 n° 1312 F-PB, *Sibylle* : RJF 1/06, n° 102. Dans le même sens, Cass. com. 22-10-2013 n° 12-24.034 : RJF 2/14 n° 192.

56 . - CE 8 septembre 1999, n° 182259, *min. c/ Buty* : RJF 11/99, n° 1462.

57 . - Cass. com. 4 oct. 1988, n° 87-12633 : RJF 1/89, n° 131; 7 fév. 1989, n° 242 P : RJF 5/89, n° 640 ; 19 juin 1990, n° 867 P, *Fayard* : RJF 9/90, n° 1130 ; 12 janv. 1993, n° 25 P, *SCI Chemin des ânes*, précité ; 1^{er} mars 1994, n° 92-13.643.

58 . - La Cour de cassation a par ailleurs précisé qu'il incombait à l'administration « *d'établir le bien-fondé de l'évaluation invoquée à l'appui du redressement et il n'appartient pas à un expert judiciaire de pallier la carence du service des Impôts dans l'administration de cette preuve* » (Cass. com. 22-1-1991 n° 89-12.357 (n° 219 P) : RJF 4/91 n° 532, Bull. civ. IV n° 37).

59 . - Cass. com. 28 janv. 1992, n° 295 P : RJF 4/92, n° 575.

60 . - Cass. com. 11 mars 2003 n° 482 FS-P, *Sté Jurispharma* : RJF 6/03 n° 779

son imposition en matière d'impôt sur la fortune⁶¹ ou si ce dernier a validé l'utilisation d'une autre méthode⁶².

Quant au contribuable, qui devra déterminer la valeur de ses biens sous sa propre responsabilité, sa tâche est désormais facilitée par l'accès aux données foncières et immobilières de la DGFip. La loi Essoc, loi pour un État au service d'une société de confiance, a rendu librement accessible au public les informations que détient l'administration fiscale sur les valeurs foncières déclarées lors des mutations immobilières⁶³.

Cet accès était auparavant réservé à certains acteurs publics et privés de l'immobilier dans le cadre des dispositions de l'article L 135 B du LPF et aux personnes physiques dans des hypothèses limitées comprenant notamment l'évaluation d'un bien immobilier dans le cadre d'obligations déclaratives via le service PatrimUsager prévu à l'art. L 107 B du LPF, directement accessible depuis l'espace personnel du contribuable sur le site impots.gouv.fr.

La consultation peut désormais s'effectuer via la base « demande de valeurs foncières », DVF, sur la plateforme app.dvf.etalab.gouv.fr, qui permet de visualiser les informations portant sur les valeurs foncières déclarées lors des mutations immobilières intervenues durant les cinq dernières années⁶⁴ ou par l'intermédiaires d'autres applications développées depuis lors avec un peu plus d'ergonomie et beaucoup plus de publicités⁶⁵...

Le choix des termes de comparaison doit porter sur des biens intrinsèquement similaires en fait et en droit. L'administration fiscale est d'ailleurs tenue de décrire dans la proposition de rectification ceux qu'elle a choisis et de justifier ce choix en relevant les similitudes intrinsèques avec le bien en cause. Le juge quant à lui doit se livrer à un examen concret de ces éléments de comparaison qui ne peut se limiter à la simple constatation selon laquelle ces derniers sont situés dans le même secteur géographique, voire dans les mêmes immeubles⁶⁶.

Si « *la formation des prix dans un marché immobilier dépend d'une série de facteurs dont certains, des plus influents, sont liés aux caractéristiques physiques et juridiques propres aux biens en cause ainsi qu'à leur situation géographique* »⁶⁷, le juge va surtout s'attacher à vérifier la similitude des caractères physiques des termes de comparaison choisis par les parties. Les facteurs liés à la situation juridique du bien interviendront ensuite, soit en s'ajoutant aux caractéristiques des termes de comparaison choisis pour leurs similitudes physiques, soit par l'application d'abattements prenant en compte ces sujétions, soit parfois en cumulant ces deux modes de prise en compte comme l'illustre un arrêt rendu en 2016 par la Cour de cassation. S'agissant d'une proposition de rectification d'ISF visant à rehausser l'évaluation de parts indivises de SCI portant sur l'intégralité d'un immeuble, elle a validé le choix de l'administration fiscale qui avait porté sur des biens indivis isolés et non sur des immeubles entiers détenus en indivision, considérant que « *l'exigence incombant à l'administration d'évaluer les droits indivis détenus par un contribuable à partir d'éléments de comparaison tirés de la cession de biens intrinsèquement similaires n'implique pas que soient uniquement retenus des éléments de comparaison tirés de la cession de droit indivis ne portant pas sur la totalité d'un immeuble* »⁶⁸. Elle a en outre accepté l'application d'une décote pour indivision de

61 . - Cass. com. 27 janv.1998 n° 303 P, *Bourlon de Rouvre* : RJF 4/98 n° 495.

62 . - Cass. com. 20 février 2007 n° 04-16.914, *Crts Lepine* : RJF 6/07, n° 758.

63 . - Loi n° 2018-727 du 10 août 2018, art. 13, codifié à l'art. L. 112 A du LPF.

64 . - Cette application a été créée par Etalab qui est un département de la direction interministérielle du numérique, qui a notamment pour mission l'ouverture et le partage des données (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr>).

Voir notamment M. Masclat de Barbarin, L'ouverture au public des bases de données foncières de l'administration fiscale, IP 2-2019, n° 02.4.1.

65 . - Voir notamment <https://www.immo-data.fr> ou <https://www.geofoncier.fr>

66 . - Cass. com. 24 juin 1997, n° 1687 PB, *Reinbold* : RJF 8-9/97, n° 863.

67 . - Rép. Peyrou : Sén. 31-10-1981 p. 2364 n° 1742.

68 . - Cass. com. 16 fév. 2016, n° 14-23.301: RJF 6/16, n° 575.

20% alors même que les termes choisis prenaient en compte cette situation juridique, par application du principe selon lequel « *les droits indivis ont une valeur propre qui diffère de la seule fraction de la valeur vénale totale du bien correspondant à la proportion des droits indivis* »⁶⁹.

Les abattements peuvent ainsi se cumuler, comme dans l'espèce Leusse de Syon ou les juges d'appel en avaient retenu trois : « *le premier de 20 % concernant le caractère indivis de la nue-propriété, le deuxième de 15 % celui de la clause d'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer pendant la vie de l'usufruitière et de son époux, le troisième de 20 % en considération de l'occupation familiale du château* »⁷⁰. Nous reviendrons sur la nature de ces abattements qui n'ont cependant pas tous été pris en compte par la Cour de cassation.

La jurisprudence considère enfin que l'exigence tenant à ce que la valeur vénale réelle d'un immeuble ne puisse être déterminée sans qu'il soit procédé à des comparaisons tirées de la cession de biens intrinsèquement similaires n'implique pas pour autant que les termes de comparaison choisis soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'emplacement⁷¹. En ce qui concerne la similitude dans le temps, l'appréciation du juge varie en fonction du dynamisme du marché immobilier considéré. Au plus le nombre de mutation sera élevé, au plus le délai exigé sera court, ce dernier pouvant aller de quelques mois à 2 ou 3 ans selon l'évolution du marché ou le type de biens considérés. Si par ailleurs il n'existe aucune mutation récente susceptible d'être prise en compte, le juge accepte dans ce cas que l'administration puisse avoir recours à une mutation plus ancienne corrigée par une actualisation de la valeur⁷².

La Cour de cassation fait ainsi prévaloir la méthode par comparaison qui ne peut être écartée qu'à titre d'exception, s'il n'existe aucune autre mutation susceptible d'être prise en considération ou dans « *les cas où, en raison de la singularité du bien soumis aux droits de mutation, toute comparaison est impossible* »⁷³ ou s'il s'agit d'évaluer des titres de société non cotées⁷⁴. Il en sera notamment ainsi s'agissant de biens classés monuments historique⁷⁵ ou plus largement de biens exceptionnels comme l'illustrent le château de l'espèce Leusse de Syon ou encore la réplique exacte de la maison de Georges Washington construite entièrement en bois sur plus de 800 m² pour servir de pavillon américain lors de l'exposition coloniale à Vincennes en 1931, récemment évoquée dans un arrêt de la Cour d'appel de Versailles⁷⁶. L'administration

69 . - Cass. com. 19 juin 1990 n° 867 P : RJF 8-9/90 n° 1130 ; Cass. com. 10 déc. 1996 n° 2072 D : RJF 3/97 n° 274 ; Cass. com. 22 fév. 2000 n° 486 P : RJF 5/00, n° 721 ; Cass. com. 4 déc. 2001 n° 2034 FS-D : RJF 3/02 n° 344.

70 . - Cass. com., 27 oct. 2009, n° 08-11.362, F-P+B, DGFIP c/ M. et Mme de Leusse de Syon : Dr. fisc. 2010, n° 28, comm. 417, commentaire S. Quilici ; RJF 2/10 n° 175.

71 . - Cass. com. 12 janvier 1993, n° 25 P, SCI du Chemin des ânes, précité.

72 . - Cass. com. 15 juillet 1992 n° 1325 D, Rhinn, précité.

73 . - Cass. com. 26 janv. 1999, n° 295 P, Dissez : RJF 04/99, n° 497.

74 . - Cass. com. 9 oct. 1985, n° 83-17.147 : Dr. fisc. 1986, n° 6, comm. 225.

75 . - L'administration fiscale considère à cet égard que les demeures et bâtiments classés monuments historiques (ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) se trouvent dans une situation particulière en raison, notamment, de leur nature spécifique, des charges souvent importantes qui les grèvent, du nombre limité des acquéreurs potentiels et des difficultés qui en découlent pour les vendre. Elle précise qu'il convient, en particulier, de tenir compte des contraintes qui résultent, pour les propriétaires de tels biens, de leur ouverture plus ou moins fréquente au public et de leur utilisation à des fins d'animation collective dans un but essentiellement culturel (BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10 n° 50, 29-12-2017). La Cour de cassation a ainsi accepté d'appliquer une décote de 30% par rapport à la valeur vénale de bien similaires à un château détenu en indivision et classé monument historique : Cass. com. ; 12 fév. 2008, n° 07-10.242, d'Oultremont (RJF 5/08, n° 613).

76 . - CA Versailles 4 mai 2021, n° 19/08883 : BPIM 4/21.

fiscale a cependant tendance, même dans ce cas, à privilégier la méthode par comparaison, quitte à rechercher des termes de référence au plan national⁷⁷ et le juge n'accepte d'y déroger que de façon très exceptionnelle⁷⁸.

b – Le recours exceptionnel aux méthodes alternatives d'évaluation

Le recours à d'autres méthodes que la méthode par comparaison doit donc rester exceptionnel s'agissant de l'évaluation d'un bien immobilier. La jurisprudence de la Cour de cassation le réaffirme régulièrement en prenant soin de préciser que, quelle que soit la méthode choisie, celle-ci doit aboutir à une évaluation aussi proche que possible du prix qui pourrait être obtenu, au jour de la mutation, par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel. Elle considère ainsi que « *si une méthode de calcul de la valeur d'un bien ne comportant aucune comparaison avec la vente de biens intrinsèquement similaires peut être adoptée à titre exceptionnel lorsque toute comparaison est impossible parce qu'il n'existe aucun bien présentant des similitudes avec celui en cause, c'est à la condition que la méthode retenue permette de fixer la valeur vénale réelle de ce bien* »⁷⁹.

Si aucune disposition législative ne fait état des autres méthodes d'évaluation à utiliser, la notice qui accompagne le formulaire de déclaration d'IFI indique que la valeur des immeubles doit être déterminée sous la seule responsabilité du redevable et qu'elle peut être recherchée par diverses méthodes d'évaluation dont l'utilisation doit généralement être combinée. Trois sont citées : la méthode par comparaison, la méthode du réajustement d'une valeur antérieure et la méthode d'évaluation par le revenu.

L'emploi de la méthode d'évaluation par le revenu est soumis à trois conditions : l'ensemble de l'immeuble doit être productif de revenus, ces revenus doivent présenter un caractère normal eu égard au marché local et le taux de capitalisation retenu doit ressortir nettement de l'analyse du marché locatif⁸⁰. La méthode d'évaluation par le revenu est de ce fait principalement utilisée pour les immeubles « de rapport », autrement dit les immeubles à usage locatif qui sont par nature productifs de revenus. Elle consiste à appliquer au revenu de l'immeuble un taux de capitalisation se situant en moyenne entre 3 et 9 % selon l'état du marché et les caractéristiques de l'immeuble considéré. Un immeuble dont le loyer annuel s'est élevé à 20 000 € et dont les caractéristiques justifient un taux de capitalisation de 5% se verra ainsi attribuer une valeur vénale de $20\,000 \times 100/5 = 400\,000$ €⁸¹.

77 . - Elle considère ainsi dans l'arrêt précité que « le bien exceptionnel s'entend de celui qui s'inscrit dans un marché restreint, voire aucun marché, ou dont l'estimation requiert de rechercher parfois des termes de référence au plan national ». Dans le même sens, s'agissant de l'évaluation d'une villa sis à la pointe du Cap d'Antibes de 852 m² habitable, 1100 m² de terrasses et 446 m² de garages et dépendances (Cass. com. 19 mars 2009, n° 08-12.717 F-D).

78 . - Cass. com. 10 mai 1988 : Bull. civ. IV n° 154 ; Cass. com. 22 janvier 1991, n° 219 P : RJF 4/91 n° 532 ; Cass. com., 27 oct. 2009, n° 08-11.362, F-P+B, *DGFIP c/ M. et Mme de Leusse de Syon*, précité ; Instr. 8 juill. 2010 (BO I 13 L-6-10, 22 juill. 2009) : Dr. fisc. n° 35, 2 sept. 2010, instr. 14319.

79 . - Cass. com., 22 janv. 1991, n° 89-12.357: Juris-Data n° 1991-700234, Bull. civ. 1991 IV n° 37, p. 23.

80 . - Rép. Frédéric-Dupont : AN 16-9-1991 p. 3724 n° 43510.

81 . - Le revenu à considérer est en principe un revenu brut, mais la Cour de cassation a également considéré que « le juge ne pouvait fixer la valeur des droits litigieux selon la méthode de capitalisation des revenus en refusant de prendre en considération la taxe foncière, alors que, lors de l'évaluation de l'immeuble en pleine propriété ayant, sur l'acceptation des contribuables, servi de base de calcul des droits indivis et en nue-proprieté correspondants, devait être déduite la taxe foncière des revenus bruts immobiliers » (Cass. com. 20 février 2007 n° 04-16.914, *Crts Lepine* : RJF 6/07, n° 758). Cette solution était néanmoins extrêmement dépendante des faits de l'espèce et elle n'a pas été confirmée depuis.

La méthode de l'évaluation par réajustement d'une valeur antérieure consiste à déterminer la valeur vénale actuelle d'un immeuble à partir d'une valeur déclarée à l'occasion d'une mutation ou d'une déclaration antérieure majorée d'un coefficient de réajustement fixé compte tenu de l'évolution constatée sur le marché local pour des immeubles de même nature. Il pourra s'agir pour les immeubles du coefficient d'évolution du coût de la construction⁸² ou pour les terres agricoles du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres fixé chaque année par le ministère en charge de l'agriculture⁸³. L'administration fiscale est assez réticente à l'utilisation de cette méthode qu'elle ne préconise qu'à défaut de termes de comparaison suffisamment nombreux et probants. Elle considère en effet que son emploi nécessite « *une bonne connaissance du marché immobilier et de son évolution au niveau local pour apprécier à la fois la sincérité du prix ou de la valeur antérieurement déclarée et le coefficient de réajustement à retenir* » et qu'en outre « *il ne faut pas omettre de prendre en compte, le cas échéant, les modifications affectant la consistance ou l'usage du bien, intervenues depuis la dernière mutation ou déclaration et susceptibles d'avoir une répercussion importante sur sa valeur* »⁸⁴. Elle n'est donc généralement jamais utilisée comme seule méthode d'évaluation, mais en complément d'autres modes de détermination de la valeur vénale d'un immeuble.

La situation est quelque peu différente s'agissant de **l'évaluation des parts de sociétés dont l'actif est essentiellement composé d'immeubles**. La méthode d'évaluation va principalement dépendre en l'espèce de la nature et de l'activité de la société.

S'il s'agit d'une société immobilière de copropriété telle que définie à l'art. 1655 ter du CGI, leur transparence fiscale conduit à ce que leur valeur se confonde avec celle de l'immeuble qu'elles abritent. L'évaluation de la valeur des parts correspondra donc à celle de l'immeuble.

Les parts de sociétés de construction-vente régies par l'art. 239 ter du CGI, s'évaluent par contre de la même façon que les titres de sociétés commerciales non cotées, en tenant compte toutefois du caractère éphémère de leur existence qui prend fin en principe dès l'extinction de leur objet, soit dès la vente des immeubles construits. Les titres de sociétés non cotées s'évaluent par référence à leur valeur patrimoniale ou valeur mathématique, à savoir la valeur de l'actif actualisé au jour de la mutation, diminuée du passif et divisée par le nombre de titres. Si la société est plus importante, et que les mutations portant sur ses parts sont fréquentes au vu du grand nombre d'associé, il est possible de se référer à la valeur de marché des parts sociales. La valeur des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui font publiquement appel à l'épargne sont quant à elles fixées par les dirigeants et publiées périodiquement par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Il conviendra donc de s'en tenir à cette valeur, après déduction d'un abattement de 5% correspondant aux frais de négociation.

S'agissant enfin des parts de sociétés civiles immobilières (SCI) ayant pour objet la gestion ou la location d'un bien immobilier, leur valeur ne se réduit pas à celle de l'immeuble qui constitue en général l'essentiel de son actif. La Cour de cassation a ainsi considéré que « *le juge ne peut pas se borner à retenir qu'elle résulte du prix d'acquisition de l'immeuble augmenté du coefficient de l'augmentation du prix du mètre carré de l'arrondissement où sont situés les locaux* »⁸⁵.

Cette solution est conforme au principe jurisprudentiel selon lequel la valeur réelle des titres doit être appréciée en tenant compte de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la

82 . - Rép. Cousté : AN 23-2-1981 p. 806 n° 40204.

83 . - Code rural et de la pêche maritime, art. L. 312-4.

84 . - Rép. Remillier : AN 17-2-2009 p. 1569 n° 35028.

85 . - Cass. com. 21 oct. 1997 n° 95-11.906, *Connan* : RJF 3/98 n° 333.

demande⁸⁶. Il conviendra ainsi de prendre en compte la chute du marché de l'immobilier évoquée par les parties⁸⁷, l'obligation statutaire de soumettre la vente des parts à l'agrément de l'intégralité des associés⁸⁸, ou encore la situation des biens dans une zone inconstructible⁸⁹.

La circonstance que le bien soit détenu par l'intermédiaire d'une SCI ne dispense pas l'administration fiscale de l'obligation de recourir à la méthode d'évaluation par comparaison⁹⁰. La Cour de cassation admet cependant que l'administration puisse avoir recours à d'autres méthodes en cas de difficulté à trouver des termes de comparaison portant sur des biens intrinsèquement similaires. Elle a ainsi validé l'utilisation de la valeur mathématique combinée à la **valeur de productivité de l'entreprise**⁹¹. Cette dernière méthode, privilégiée pour déterminer la valeur de parts de sociétés qui ne distribuent qu'un faible dividende ou s'abstiennent totalement de distribuer en vue du développement futur de la société, consiste à capitaliser la totalité du bénéfice disponible après impôt.

Elle se distingue de la valeur de rendement des titres qui s'obtient en capitalisant à un taux approprié le dividende net moyen distribué par la société au cours des deux ou trois dernières années⁹². Les autres méthodes comptables d'évaluation, telles que celle du « cash-flow », qui tient compte de la capacité de la société à s'autofinancer ou celle du « goodwill » fondée sur la réputation de l'entreprise et sa place sur le marché, n'ont pas vocation à s'appliquer s'agissant de sociétés immobilières.

Quoi qu'il en soit, le recours à ces différentes méthodes alternatives ne peut s'effectuer que par défaut, dès lors que la méthode par comparaison ne peut s'appliquer au regard des caractéristiques du bien. Le juge privilégie dans ce cas une **approche multicritères**, combinant plusieurs méthodes d'évaluation, éventuellement corrigées d'abattements ou de décotes susceptibles de prendre en compte toutes les caractéristiques intrinsèques du bien afin de déterminer une valeur vénale réelle aussi proche que possible d'une valeur de marché⁹³.

II - Les incohérences persistantes dans la détermination de la valeur immobilière

86 . - Cass. com. 6 mai 1986 : Bull. civ. IV n° 81 ; Cass. com. 16-12-1997 n° 95-20.712 : RJF 4/98 n° 502, Bull. civ. IV n° 345 ; Cass. com. 7-7-2009 n° 08-14.855 : RJF 12/09 n° 1173 ; Cass. com. 23-11-2010 n° 09-17.295 : RJF 3/11 n° 382 ; Cass. com. 25 janv. 2017 n° 15-21.168 : RJF 5/17 n° 500 ; Cass. com. 26-4-2017 n° 15-27.543 : RJF 8-9/17 n° 873. Voir également dans le même sens CE 29 déc. 1999 n° 171859 : RJF 2/00 n° 153, concl. J. Courtial Dr. fisc. 2000, n° 21, comm. 427.

87 . - Cass. com. 6-5-2003 n° 01-13.118, *Crts Dupouy* : RJF 8-9/03 n° 1056.

88 . - Cass. com. 18-10-2017 n° 16-11.180 FS-D : RJF 2/18 n° 226.

89 . - Cass. com. 16-12-2008 n° 07-22.031 F-D, *Gazi* : RJF 4/09 n° 406.

90 . - Cass. com. 19-1-2010 n° 09-10.836 F-D, *Goldfarb* : RJF 5/10 n° 539 ; Cass. com. 10-12-2013 n° 12-28.421 F-D, *Gutierrez* : RJF 4/14 n° 401 ; Cass. com. 26-4-2017 n° 15-27.543 F-D : RJF 8-9/17 inf. 873.

91 . - Cass. com. 14 nov. 2018, n° 17-15.166, 167 et 168 F-D : RJF 6/19, n° 588. Voir également Cass. com. 27-6-2018 n° 16-20.468 F-D : RJF 12/18 n° 1288 ; Cass. com. 24-10-2018 n° 17-17.597 F-D : RJF 4/19 n° 394 ; CA Rouen 3-11-2010 n° 09/004743 : RJF 8-9/11 n° 1001.

92 . - Cf. Évaluation, Ed. Francis Lefebvre, 2021, p. 201 et s.

93 . - La réponse Balligand AN 28 janv. 1991, n° 26720 indique à cet effet que « la valeur vénale réelle des titres doit être appréciée, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, en tenant compte de l'ensemble des éléments permettant d'obtenir un chiffre aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande. La valeur des parts de société doit être appréciée à partir de l'estimation globale de l'entreprise, en la répartissant entre les différentes catégories de titres remis aux associées. Or l'estimation d'une entreprise doit tenir compte, tout à la fois, de la valeur mathématique de son patrimoine, de sa valeur de rendement et de sa productivité. Ces méthodes doivent être combinées en fonction des perspectives de l'affaire et de son importance. La solution qui consisterait à recourir à une seule de ces méthodes pourrait aboutir à une évaluation éloignée de la valeur des parts et ne peut être retenue ».

Les fondements sur lesquels reposent l'évaluation immobilière sont donc clairement établis, qu'il s'agisse des déterminants de la notion de valeur vénale ou des différentes méthodes d'évaluation susceptibles d'être mises en œuvre. Pour autant, les solutions apportées par la jurisprudence semblent parfois se contredire, ce qui ne fait que renforcer l'insécurité juridique dans laquelle se trouve placé le contribuable en la matière.

Les incohérences les plus marquantes en matière de détermination de la valeur vénale de l'immeuble tiennent d'une part, à la prise en compte de l'occupation de l'immeuble (A) et d'autre part, à la prise en compte de l'indivision et de l'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer le bien (B).

A – Les incertitudes résultant de la prise en compte de l'occupation de l'immeuble

L'occupation de l'immeuble, qui impacte nécessairement la valeur intrinsèque du bien, peut résulter de l'existence d'un bail (a), mais elle peut être également le fait de son propriétaire (b) ou de l'usufruitier (c).

a – La reconnaissance de la moins-value résultant de l'existence d'un bail

L'existence d'un bail en cours est considéré par la jurisprudence de façon constante comme étant de nature à justifier une moins-value. Cette solution peut paraître étonnante s'il s'agit d'un immeuble de rapport, l'existence d'un bail déjà en cours pouvant être perçue favorablement par le futur propriétaire qui percevra ainsi des loyers dès que l'acquisition sera réalisée. Elle est cependant considérée comme une atteinte à la jouissance pleine et entière dont devrait pouvoir disposer le propriétaire⁹⁴ et le juge l'applique jusqu'à présent avec une grande constance⁹⁵. La dépréciation de valeur sera fonction de la nature et de la durée du contrat de location et s'appliquera y compris lorsque l'occupation est partielle, sans que le propriétaire n'ait à faire état d'avoir été contraint « *de faire une action en justice pour faire valoir ses droits sur la libre jouissance du bien* »⁹⁶.

La rigueur avec laquelle le juge applique ce principe s'est notamment illustré dans deux espèces. La première mettait en cause un bail consenti par des parents à leur fils qui avait bénéficié d'une donation de ce bien immobilier. La Cour de cassation a considéré dans cet arrêt Cabrol en 1984 que ce bail affectait la valeur intrinsèque des biens au jour de la donation et, par conséquent, la moins-value résultant de l'existence d'un bail, alors même que ce dernier avait pris fin du fait de la donation⁹⁷. Cette solution s'explique par le fait que la Cour de cassation apprécie la valeur vénale de l'immeuble compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et refuse de ce fait de prendre en compte une situation, en l'espèce l'extinction du bail, qui lui serait postérieure.

L'arrêt GFA de Plaimpied rendu la même année est tout aussi caractéristique puisqu'il s'agissait d'un bail à ferme et d'un bail de chasse qui avait été consenti par un GFA sous la condition suspensive de l'acquisition des biens, qui justement avait été réalisée le lendemain même par le signataire du bail⁹⁸. Cette solution est là encore fondée sur le « principe d'antériorité » qui

94 . - « *La jouissance est le pouvoir de retirer toutes les utilités d'une chose attachées à sa possession naturelle, son usage bien sûr, mais aussi ses fruits et autres émoluments* » Proudhon, Traité des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation et de superficie, t. I, n° 2 ; t. II, n° 887

95 . - Cass. com. 7 février 1989, n° 242 P, *Sipea* : RJF 5/89, n° 640. Voir également BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40 n° 10, 12-9-2012 ; BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10 n° 30, 29-12-2017.

96 . - Cass. com., 7 févr. 1989, n° 87-17.620, *Sté Sipea* : Dr. fisc. 1989, n° 14, comm. 748 ; RJF 5/1989, n° 640.

97 . - Cass. com. 23 octobre 1984, n° 83-11.051, *Cabrol* : Bull. civ. IV n° 274 p. 223.

98 . - Cass. com. 23 oct. 1984 n° 83-12.568, *GFA Plaimpied*, précité.

s'oppose à la prise en compte d'un événement postérieur à la mutation considérée. Elle permet cependant en pratique de diminuer l'assiette de l'imposition pour un motif qui prend fin dès lors que la mutation a été réalisée.

b – L'occupation du bien immobilier par son propriétaire

Le même principe s'applique s'agissant de **l'occupation du bien immobilier par son propriétaire**. Infirmant la doctrine administrative jusqu'alors applicable⁹⁹, la Cour de cassation a considéré dans son arrêt « Fleury » du 13 février 1996 que l'immeuble occupé par son propriétaire et son conjoint doit être évalué en tenant compte de cette circonstance¹⁰⁰. Cette jurisprudence, rendue en matière d'ISF, est à l'origine de l'abattement de 30% applicable sur la résidence principale du redevable, à présent codifiée en matière d'IFI à l'article 973 du CGI¹⁰¹.

Cette solution a par la suite été transposée en matière de droits de succession dans un arrêt « Consorts Grunberg » du 16 décembre 1997 mettant en cause l'évaluation d'un immeuble occupé par les héritiers du défunt¹⁰². Rompant avec sa jurisprudence antérieure, la Haute cour a considéré que l'immeuble devait être évalué comme un immeuble occupé¹⁰³. Ce principe se retrouve là encore dans la règle posée par l'article 764 bis du CGI qui prévoit un abattement de 20% sur la valeur vénale réelle de l'immeuble constituant au jour du décès la résidence principale du défunt lorsque, à cette même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant ou par un ou plusieurs enfants mineurs protégés du défunt ou de son conjoint¹⁰⁴.

Ces dispositions dérogent ainsi à l'article 761 al. 2 du CGI, auquel renvoie l'art. 973 du CGI en matière d'IFI, qui indique en matière de droits de mutations à titre gratuit que « *pour les immeubles dont le propriétaire a l'usage à la date de la transmission, la valeur vénale réelle (...) est réputée égale à la valeur libre de toute occupation* ». Si donc le propriétaire est le seul occupant au moment du décès, l'immeuble devra être évalué comme libre de toute occupation. Si en revanche l'époux loge dans l'appartement dont il a reçu l'usufruit au titre de la succession, il convient d'évaluer ce logement en fonction de cette circonstance de fait. Le juge considère dans ce cas « *que les biens compris dans l'actif successoral sont transmis à chacun des successeurs, selon ses droits propres, par le décès du de cujus et que les droits de mutation à titre gratuit ne portent que sur les biens tels qu'ils sont reçus par le bénéficiaire de la mutation* »¹⁰⁵.

99 . - Rép. Gantier 6 mars 1989 ; D. adm. 7 G-2311, n° 14, 15 décembre 1991.

100 . - Cass. com. 13 fév. 1996, n° 301 P, *Fleury* ; Dr. fisc. 1996, n° 15, comm. 503, obs. G. Tixier et Th. Lamulle ; JCP G 1996, II, 22641, note C. David ; RJF 3/96, n° 386.

101 . - Cet abattement initialement fixé à 20% et codifié à l'art. 885 S du CGI a été porté à 30% par la loi TEPA (loi n° 2007-1233 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, art. 14). Rappelons qu'il ne s'applique pas lorsque la résidence principale est détenue par l'intermédiaire d'une SCI, à moins que celle-ci ne soit transparente au sens de l'art. 1655 ter du CGI. Cette disposition a été jugée conforme à la constitution au motif qu'il existe une différence de situation entre un propriétaire et un associé de SCI (Cons. const. 17 janv. 2020 n° 2019-820 QPC : BF 4/20 inf. 357). La Cour de cassation a cependant accepté d'appliquer dans ce cas une décote de 10% pour « *contraintes juridiques et contractuelles* » (Cass. com. 13 janvier 2021, n° 19-14.256 F-D : RJF 4/21, n° 434).

102 . - Cass. com. 16 déc. 1997, n° 2557 P, *Consorts Grunberg* ; RJF 1/98, n° 123. Dans le même sens, Cass. com. 5 déc. 2000, n° 98-11.440, *Laurent* ; RJF 3/01, n° 398.

103 . - Cass. soc. 26 oct. 1972 : Bull. cass. V p. 530.

104 . - Cet abattement résulte de l'art. 17 de la loi n° 98-1266 du 30 déc. 1998 qui est à l'origine également de l'abattement de 20% alors applicable en matière d'ISF à la résidence principale du redevable. Ces deux abattements se sont appliqués à compter du 1er janvier 1999.

105 . - Cass. com., n° 97-15.255, 19 octobre 1999, *Laurent* ; Dr. fisc. 2000, n° 29, comm. 606 ; RJF 3/00, n° 427.

Cette solution est conforme à la notion de valeur vénale correspondant au prix qui pourrait en être obtenu sur un marché réel compte tenu de son état de fait et de droit. Si le bien est occupé lorsque le bénéficiaire le reçoit, cela affecte sa valeur de la même façon que peut le faire l'existence d'un bail en cours.

c – La donation d'un appartement occupé par l'usufruitier

Il demeure néanmoins une zone d'incertitude quant à la valeur à retenir s'agissant de la **donation de la nue-propiété d'un appartement occupé par l'usufruitier**. Par un arrêt de principe « Poirel » du 12 mai 2004, la chambre commerciale de la Cour de cassation a accepté de considérer que cette occupation affectait la valeur vénale réelle du bien¹⁰⁶. La formulation de l'arrêt indiquait cependant que « *la réglementation à prendre en considération était celle applicable au jour du fait générateur de l'impôt* ». Or, l'acte de donation avait été réalisé en l'espèce antérieurement à la loi du 30 décembre 1998 dont est issu l'art. 761 al. 2¹⁰⁷.

L'administration fiscale a alors considéré, prenant acte de la jurisprudence de la Cour de cassation dans une instruction du 9 septembre 2004, que ces nouvelles dispositions « *conduisent désormais à évaluer comme libre de toute occupation le bien dont le propriétaire a l'usage à la date de la donation* » et précise très clairement que « *pour les donations, il n'est plus tenu compte que de l'éventuelle occupation de l'immeuble par un locataire* »¹⁰⁸.

La Cour de cassation est pourtant revenue sur son interprétation dans un arrêt Bendel du 15 décembre 2009, en censurant la décision des juges d'appel qui n'avaient pas tenu compte de la perte de valeur vénale des biens litigieux du fait de l'occupation par les usufruitiers des lieux et de l'existence d'une indivision des nus-propiétaires, nous reviendrons sur ce dernier point¹⁰⁹. Elle a par ailleurs considéré dans son arrêt Leusse de Syon en 2009 que « *si l'occupation par hypothèse pérenne d'un bien à titre de résidence principale est susceptible d'influer sur sa valeur vénale, il en va différemment pour une occupation à titre de résidence secondaire qui ne suppose qu'une occupation par intermittence* »¹¹⁰. Cette formulation porte ainsi reconnaissance du fait que l'occupation d'un bien, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, est effectivement susceptible de diminuer la valeur vénale de ce dernier.

La Cour de cassation ne semble donc pas suivre sur ce point la position de l'administration fiscale. Cette interprétation, pour autant qu'elle soit favorable aux intérêts des nus-propiétaires, est cependant difficilement justifiable dans la mesure où le barème de l'article 669 du CGI a déjà pour objet de prendre en compte la privation du droit de jouissance pendant la durée de l'usufruit. Il est donc difficile d'envisager que le mode de jouissance choisi par l'usufruitier puisse porter atteinte à la valeur des droits du nu-propiétaire puisqu'il ne peut aucunement prétendre à l'occuper lui-même ou à bénéficier des fruits d'une éventuelle location. Que l'occupation du bien par l'usufruitier soit pérenne ou intermittente à titre de résidence secondaire n'apporte au demeurant aucun élément pertinent au débat. Quelle que soit la nature de l'occupation, elles portent atteinte à des droits que le nu-propiétaire ne détient pas.

106 . - Cass. com. 12 mai 2004, n° 01-13.697, *Poirel* : Bull. civ. IV, n° 90 ; AJDI 2005, n° 6, note Maublanc, p. 498 à 500 ; RJF 10/04, n° 1050.

107 . - Loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998, art. 17.

108 . - Inst. 9-9-2004, 7 G-6-04 ; BOI-ENR-DMTG-20-30-10 n° 90, 6-04-2021.

109 . - Cass. com., 15 déc. 2009, n° 09-11.137, F-D, *Bendel et a. c/ DSF du Var*, note S. Quilici : Dr. fisc. 2010, n° 28, comm. 417.

110 . - Cass. com. 27 oct. 2009 n° 08-11.362, *Leusse de Syon*, précité.

B – La prise en compte fluctuante de l’indivision et de l’interdiction d’aliéner ou d’hypothéquer le bien

Ces contradictions sont encore plus marquées s’agissant d’une part de la prise en compte de l’indivision (a) et d’autre part de l’interdiction d’aliéner ou d’hypothéquer le bien immobilier (b).

a – Les réticences concernant la reconnaissance des contraintes liées à l’indivision

Un raisonnement similaire à celui adopté en matière de prise en compte de l’occupation par l’usufruitier semble s’appliquer s’agissant de la prise en compte de l’état d’indivision affectant un bien immobilier. Le juge reconnaissait jusqu’à présent que la valeur vénale de **droits immobiliers indivis** diffère de la seule fraction de la valeur vénale totale du bien correspondant à la proportion des droits indivis¹¹¹. Les contraintes liées à l’indivision, telle que la nécessité de recueillir le consentement de tous les indivisaires pour effectuer des actes de disposition, justifiaient qu’un abattement soit appliqué sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers indivis.

Là encore, la jurisprudence de la Cour de cassation a évolué de façon quelque peu déroutante. La Cour d’appel de Paris avait considéré en 2001 dans un arrêt *Mlle Teiro* portant sur la détermination de la valeur vénale de la nue-propiété indivise d’un appartement donnée par des époux à leurs deux enfants avec réserve d’usufruit indivis, qu’il convenait de prendre en compte toutes les clauses d’un acte de donation susceptibles d’affecter la valeur vénale réelle d’un bien, y compris lorsque « *ces clauses résultent de l’acte soumis à l’enregistrement, c’est-à-dire d’un choix délibéré des parties à l’acte* »¹¹². Les juges en avaient déduit qu’il convenait de faire droit aux prétentions de l’une des deux filles qui soutenait que l’administration fiscale aurait dû retenir des termes de comparaison portant sur des biens non seulement indivis, mais également démembrés. La Cour de cassation a cependant cassé la décision d’appel en validant les termes de comparaison retenus par l’administration fiscale, considérant qu’il n’était pas nécessaire de tenir compte de toutes les clauses de l’acte puisque l’application du barème de l’art. 762,1 du CGI excluait la possibilité d’appliquer un abattement supplémentaire résultant de la situation d’indivision de chacune des parties à l’acte.¹¹³

L’administration fiscale considère depuis lors que « *le caractère indivis de la pleine propriété existant préalablement à la mutation à titre gratuit doit être pris en compte par le choix de termes de comparaison afférents à des biens eux-mêmes indivis (cessions récentes de biens communs à des époux, par exemple). En revanche, la situation indivise des donataires résultant de l’acte de donation est sans incidence sur la valeur vénale de la nue-propiété transmise* »¹¹⁴. Cette analyse revient à nier toute portée aux clauses résultant d’un acte de cession ou de donation s’agissant de la détermination de la valeur vénale d’un bien transmis, ce que la Cour

111 . - Cass. com. 19 juin 1990, n° 867 P, *Fayard* : RJF 8-9/90, n° 1130. Dans le même sens, Cass. com. 7 fév. 1989, n° 242 P : RJF 5/89, n° 640 ; CAA Paris, 28 juillet 2000, n° 97-1291, *M. Marchenoir* : Dr. fisc. 2001, n° 29, comm. 697, concl. V. Haïm.

112 . - CA Paris, 30 mars 2001, n° 00-8399, *Mlle Teiro* : Dr. fisc. 2001, n° 44-45, comm. 1017.

113 . - Cass. com. 28 janvier 2003, n° 01-12 373, *Mlle Teiro* : Dr. fisc. 2004, n° 12, comm. 353 ; RJF 5/03, n° 646.

114 . – Instr. du 9 sept. 2004, BOI 7 G-6-04 : Dr. fisc. 2004, n° 40, instr. 13209.

de cassation a confirmé par la suite. Elle a ainsi validé, dans un arrêt Sautier en 2006, l'évaluation retenue par l'administration fiscale de la nue-propiété indivise d'un immeuble transmis par un père à ses enfants au motif qu'elle avait été effectuée « *sur la valeur de la nue-propiété du bien transmis qui n'était pas affecté d'indivision lors de sa transmission, mais ne l'avait été que par l'effet de la donation à plusieurs coïndivisaires, ce qui était sans incidence sur la détermination de la valeur du bien* »¹¹⁵.

La Cour de cassation est cependant revenue sur son interprétation en 2009 dans l'arrêt Bendel que nous évoquions précédemment, dont la formulation semble évoquer une sorte de « retour aux fondamentaux » de l'évaluation. Il s'agissait en l'espèce d'une contestation concernant la détermination de la valeur de la nue-propiété d'une villa qui avait fait l'objet d'une donation en indivision au profit de deux enfants dont les parents s'étaient réservé l'usufruit. La Cour d'appel ayant refusé de prendre en compte l'état d'occupation du bien par les usufruitiers et l'état d'indivision de la nue-propiété, la Haute cour a cassé l'arrêt considérant « *qu'en statuant ainsi, sans tenir compte de la perte de valeur vénale des biens litigieux du fait de l'occupation par les usufruitiers des lieux et de l'existence d'une indivision des nus-propiétaires, alors que la valeur vénale des biens sur laquelle sont assis les droits de donation est le prix qui pourrait en être obtenu sur un marché réel compte tenu de son état de fait et de droit, la Cour d'appel a violé le texte susvisé* », à savoir l'art. 761 du CGI¹¹⁶. Ce rappel méthodologique est heureux, mais comme l'indique Sandrine Quilici à propos de cette décision, « *si on ne peut que se réjouir d'une telle position, on regrettera néanmoins l'absence de stabilité dans l'interprétation de la règle de droit ainsi que l'insécurité juridique qui en découle pour le contribuable* »¹¹⁷.

D'autant que la Cour de cassation a encore une fois fait évoluer son interprétation dans un arrêt Perrin de 2014 qui mettait en cause l'évaluation retenue dans le cadre d'une donation indivise en pleine propriété d'une villa par un père à deux de ses enfants avec interdiction d'aliéner et d'hypothéquer de son vivant¹¹⁸. Les juges ont considéré que le bien n'était pas affecté d'indivision lors de sa transmission, qu'il ne l'avait été que par l'effet de la donation, ce qui était sans incidence sur la détermination de sa valeur. Ils ont pourtant reconnu qu'en matière de liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les immeubles sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission et que cette valeur est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de leur situation de fait et de droit à cette date.

La difficulté n'était cependant pas liée en l'espèce au mode de détermination de la valeur du bien, mais plutôt au **moment où il convenait d'évaluer l'immeuble** au regard du fait générateur de l'imposition, qui ne s'apprécie pas de la même manière en matière de droits de donation et en **matière de droits de succession**. La jurisprudence considère en effet dans ce dernier cas que « *les droits de mutation à titre gratuit ne portent que sur les biens tels qu'ils sont reçus par le bénéficiaire de la mutation* »¹¹⁹. Or, comme nous l'avons vu précédemment, le fait générateur des droits de succession se situe au moment du décès du *de cuius*, conformément à l'art. 720 du Code civil. Les biens compris dans l'actif successoral sont donc immédiatement transmis à chacun des successeurs selon ses droits propres. Le droit d'usufruit du conjoint survivant et la nue-propiété du ou des héritiers s'ouvrent ainsi au moment même du décès. La question de l'assiette ne pose de ce fait aucune difficulté puisque le bien

115 . - Cass. com. 7 juin 2006, n° 03-20.228, *Sautier* : RJF 12/06, n° 1633.

116 . - Cass. com., 15 déc. 2009, n° 09-11.137, *F-D, Bendel et a. c/ DSF du Var*, précité.

117 . - S. Quilici, *Le casse-tête du contentieux de l'évaluation* : Dr. fisc. 2010, n° 28, comm. 417.

118 . - Cass. com. 3 juin 2014, n° 13-18.180 et 13-18.192, *DGFip c/ Crts Perrin* : RJF 10/14, n° 949.

119 . - Cass. com. 19 octobre 1999, n° 97-15.255, *Laurent*, précité.

immobilier est taxé entre les mains du conjoint survivant ou de l'héritier en l'état de droit ou de fait dans lequel il le reçoit.

Le juge considère en revanche **en matière de droits de donation** que l'assiette de ces droits est constituée par la valeur du bien au moment où l'acte est rédigé, sans tenir compte des effets de droit que ce dernier entraînera sur le bien. C'est ce que la Cour de cassation indique dans l'arrêt Perrin en considérant que « *le bien, qui n'était pas affecté d'indivision lors de sa transmission, ne l'avait été que par l'effet de la donation, ce qui était sans incidence sur la détermination de sa valeur* »¹²⁰. Cette solution est certes conforme au « principe d'antériorité » conduisant à écarter tout événement né postérieurement au fait générateur. L'article 761 du CGI prévoit cependant, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, que les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle au jour du fait générateur. La donation étant un contrat qui doit être acceptée en termes exprès par le donataire conformément à l'art. 932 du Code civil, c'est cette acceptation qui constitue le fait générateur de l'impôt¹²¹. Il semble donc difficile de considérer que l'acceptation du donataire ne porte pas sur le bien dans l'état de droit ou de fait résultant des termes mêmes de l'acte de donation.

Il est intéressant par ailleurs sur ce point de rappeler que la Cour de cassation a eu l'occasion de considérer que « *les juges peuvent déterminer la nature d'un bien, pour fixer sa valeur aux fins de taxation d'une mutation, aussi bien à partir de faits antérieurs que de faits contemporains ou, s'ils révèlent des circonstances connues du contribuable lors de l'opération litigieuse, de faits postérieurs à cette mutation* »¹²². Le principe d'antériorité peut donc être écarté s'il porte atteinte à la juste détermination de la valeur vénale réelle du bien.

Ajoutons enfin que la Haute cour a jugé que « *les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, qu'en conséquence le déclarant doit alors faire état de la valeur vénale établie à partir des données connues de lui à cette date en ce qui concerne à la fois les caractéristiques objectives de chaque immeuble concerné et l'état du marché* »¹²³. Le contribuable qui accepte la donation ayant la pleine connaissance de l'état de fait et de droit du bien immobilier qu'il reçoit, il est difficile de considérer qu'il puisse être imposé sur une valeur qui ne prend pas en compte les caractéristiques de ce bien.

La jurisprudence semble s'être depuis lors quelque peu stabilisée autour d'une conception relativement pragmatique visant à prendre en compte la perte de valeur inhérente à la situation d'indivision, mais seulement si les contraintes en résultant sont avérées. La Cour de cassation a ainsi refusé d'admettre que l'état d'indivision d'un immeuble affectait sa valeur vénale s'agissant d'une résidence principale acquise conjointement par des époux mariés sous le régime de la séparation de biens, au motif qu'il était peu probable que l'un d'eux envisage de céder sa quote-part sur ce bien¹²⁴. Elle a considéré dans le même sens qu'une indivision entre une mère et son fils ne justifiait pas l'application d'un abattement de 20% dans la mesure où cette indivision ne présentait aucune difficulté de gestion¹²⁵. Outre le fait que ces considérations subjectives tenant à présumer du comportement personnel futur des parties semblent peu compatibles avec la notion objective de valeur vénale, quelques questionnements demeurent à la lecture de ces arrêts, notamment quant à savoir si l'existence de tels liens de parenté excluent de facto la prise en compte d'une moins-value résultant de l'état d'indivision. Dans le même

120 . - Cass. com. 3 juin 2014, n° 13-18.180 et 13-18.192, *DGFip c/ Crts Perrin*, précité.

121 . - D. adm. 7 G-312 n° 11, 20-12-1996 ; BOI-ENR-DMTG-20-10-10 n° 230, 2-5-2019.

122 . - Cass. com. n° 97-13.179, 16 nov. 1999, *Prévost*, précité.

123 . - Cass. com. 18 juill. 1989, n° 87-19444, précité.

124 . - Cass. com. 27 mars 2019, n° 18-10.933 : RJF 11/19, n° 1094.

125 . - Cass. com. 30 septembre 2020, n° 18-15.748 F-D : RJF 1/21, n° 93.

sens, il est permis de s'interroger sur les types de difficultés susceptibles de justifier une telle décote ou sur les preuves à apporter au soutien de ces prétentions¹²⁶. Cette jurisprudence constitue néanmoins une reconnaissance de l'incidence de l'indivision sur la détermination de la valeur vénale du bien et il convient de le saluer.

En matière d'impôt sur la fortune, la prise en compte de l'indivision ne semble pas poser de difficultés majeures. La Cour de cassation considère ainsi en matière d'ISF, et cette solution devrait s'appliquer en matière d'IFI s'agissant de l'évaluation de biens ou de droits immobiliers, que « *les droits sur une indivision ont une valeur inférieure à la fraction qu'ils représentent sur la valeur totale du bien* » et que le juge doit rechercher « *si l'évaluation des biens à laquelle il avait été procédé par l'administration fiscale n'aurait pas dû tenir compte de la nature de ses droits, fût-ce par l'application d'un abattement* »¹²⁷.

La Haute cour applique donc le principe de l'évaluation des biens dans leur état de fait et de droit. Elle a ainsi considéré dans son arrêt Leflaive en 1999 que « *le juge ne peut refuser de tenir compte de la perte de valeur vénale des biens litigieux du fait de l'existence d'une indivision portant sur la nue-propriété, alors que l'article 885 G du CGI, qui dispose que, pour l'établissement de l'impôt de solidarité sur la fortune les biens grevés d'un usufruit sont, en principe, comptés pour leur valeur en pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier ne déroge que sur ce point à la règle selon laquelle la valeur vénale des biens sur laquelle est assis l'impôt est le prix qui pourrait en être obtenu sur un marché réel compte tenu de son état de fait et de droit* »¹²⁸.

Cet arrêt, qui portait sur l'évaluation de parcelles de grands crus de Bourgogne en matière d'ISF, a permis de dissiper les doutes apparus suite aux précédentes décisions en matière d'évaluation de valeurs mobilières cotées¹²⁹. Ces arrêts étaient fondés sur le principe selon lequel l'art. 885 T bis du CGI prévoyant que ces dernières devaient être évaluées selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des trente derniers cours qui précèdent la date d'imposition, ne souffrait d'aucune dérogation. Elles conduisaient ainsi, comme l'avaient souligné les commentateurs, à retenir une « *assiette fictive non conforme à l'exigence constitutionnelle d'une capacité contributive réelle* »¹³⁰.

Le doute est à présent écarté, s'agissant du moins de la détermination de la valeur vénale des immeubles, la Cour de cassation ayant par ailleurs considéré par la suite dans un arrêt Ferrière en 2000 que le juge ne pouvait pas limiter l'influence sur la valeur vénale des biens de leur caractère indivis en retenant le motif inopérant selon lequel l'indivision ne résulte pas d'une succession mais du choix délibéré des indivisaires¹³¹.

b – Les difficultés liées à la prise en compte de l'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer le bien immobilier

Dernière illustration des contradictions existant en matière d'évaluation immobilière, la jurisprudence applicable en matière de clauses limitant les droits du propriétaire, qui semble tout aussi surprenante dans son évolution.

126 . - Voir sur ce point l'étude de F. Douet, A la recherche de l'assiette des droits de mutation à titre gratuit, RJF 4/22, p. 13 et s.

127 . - Cass. com. 3 mai 2018, n° 16-15.488 F-D et n° 16-24.758 : RJF 10/18, n° 1027. Dans le même sens, Cass. com. 19 juin 1990 n° 867 P : RJF 8-9/90 n° 1130 ; Cass. com. 10 déc.1996 n° 2072 D : RJF 3/97 n° 274 ; Cass. com. 22 fév. 2000 n° 486 P : RJF 5/00 n° 721 ; Cass. com. 4 déc. 2001, n° 2034 FS-D : RJF 3/02 n° 344.

128 . - Cass. com. 14 déc. 1999, n° 97-18.810, *Leflaive* : RJF 04/00, n° 572.

129 . - Cass. com. 8 juillet 1997, n° 1839 P, *Desanges* : RJF 12/97, n° 1197.

130 . - Note sous Cass. com. 20 octobre 1998, n° 1675 P, *Lansard* : RJF 12/98, n° 1504.

131 . - Cass. com. 22 février 2000, n° 97-17.821, *Ferrière* : RJF 05/00, n° 721.

La définition issue de l'arrêt GFA de Plaimpied semblait pourtant très claire : « *la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et compte tenu des clauses de l'acte de vente* »¹³².

La Cour d'appel de Reims avait d'ailleurs considéré en 2002, en matière de droits de donation, que l'existence d'une inscription hypothécaire et la stipulation d'une clause de réserve du droit de retour avec interdiction d'aliéner et d'hypothéquer le bien pouvait justifier l'application de décotes sur la valeur vénale des biens transmis¹³³.

Cette solution était conforme au principe posé par la Cour de cassation dans son arrêt Laurent en 1999 selon lequel les droits de mutation à titre gratuit portent sur les biens tels qu'ils sont reçus par le bénéficiaire de la mutation¹³⁴. Si le donataire souhaite vendre un bien grevé d'une hypothèque, le prix obtenu sera diminué de la somme revenant au créancier et s'il souhaite obtenir un prêt il ne pourra pas offrir l'immeuble en garantie de la même façon que s'il était libre de toute sûreté. De la même façon, la clause emportant interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer le bien restreint fortement les droits du donataire qui, par définition, ne pourra ni le transmettre, ni le donner en garantie. L'abattement pratiqué sur la valeur vénale du bien était donc pleinement justifié.

C'est en matière **d'évaluation de valeurs cotées en bourses dans le cadre de l'ISF** que la jurisprudence a néanmoins commencé par évoluer, la Cour de cassation ayant considéré que l'obligation posée par l'article 885 T du CGI de les évaluer en fonction du cours de la bourse s'opposait à la prise en compte d'une clause limitant la liberté d'aliéner ces titres stipulée dans l'acte de donation¹³⁵. La Haute juridiction a ensuite étendu cette solution en matière de droits de donation portant sur des titres non cotés, en considérant que « *la limite apportée par le donateur à la liberté de disposer de ces titres n'affecte pas leur valeur vénale réelle* »¹³⁶. C'est finalement dans l'arrêt Leusse de Syon qu'elle a transposé cette jurisprudence en matière immobilière s'agissant de l'évaluation d'un immeuble au titre de l'ISF, estimant, dans une formulation similaire, que « *la limite apportée par le donateur à la liberté d'aliéner un immeuble dont il se réserve l'usufruit n'affecte pas sa valeur vénale* »¹³⁷. Il s'agissant en l'espèce d'un contribuable qui avait fait donation à ses enfants d'un bien immobilier assorti d'une clause de réserve d'usufruit avec réversion au profit du conjoint survivant et interdiction d'aliéner et d'hypothéquer le bien pendant la vie entière de l'usufruitière et de son époux.

Cette solution est relativement surprenante. Pour reprendre les termes du commentateur sous cet arrêt, elle semble contraire à la fois à la réalité juridique et à la réalité économique : « *comment un bien inaliénable peut-il avoir une valeur vénale qui suppose une aliénation ?* »¹³⁸. Il est en effet difficile de comprendre les arguments juridiques qui ont sous-tendu cette décision. La transposition de l'article 885 T bis du CGI qui semble avoir inspiré cette jurisprudence est

132 . - Cass. com., 23 oct. 1984, n° 83-12.568, *GFA de Plaimpied*, précité.

133 . - CA Reims, ch. civ., 7 janv. 2002, n° 00-1206, *M. Lacroix* : Dr. fisc. 2002, n° 41, comm. 796. La transmission portait en l'espèce sur des parcelles de vignes.

134 . - Cass. com. 19 octobre 1999, n° 97-15.255, *M. Laurent*, précité.

135 . - Cass. com. 7 janv. 2004, n° 00-16 786, *Cts Despature* : Dr. fisc. 2004, n° 11, comm. 332 ; RJF 4/04 n° 433. Voir sur cette question A. Grevet, *Le juge de l'impôt et l'évaluation fiscale des titres non cotés* : Dr. fisc. 2020, n° 2, comm. 54.

136 . - Cass. com. 6 février 2007, n° 05-12.939, *DGI c/ Pérouse* : Defrénois 2007, p. 1236, note A. Chappert ; Dr. sociétés 2007, n° 5, comm. 105 ; RJF 6/07 n° 759.

137 . - Cass. com. 27 oct. 2009, n° 08-11.362, *Leusse de Syon*, précité.

138 . - *Ibid.*

déjà difficile à justifier en matière d'évaluation de titres non cotés¹³⁹, autant dire qu'elle ne peut tout simplement pas l'être en matière d'évaluation de biens immobiliers.

L'impermanence potentielle de cette clause d'inaliénabilité peut être considérée par ailleurs comme une autre forme de justification. L'article 900-1 du Code civil dispose en effet que « *les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime* » et précise que « *même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige* ». Il est également possible de considérer que le donateur puisse par la suite lever cette interdiction d'aliéner, mais une telle solution ne saurait être envisageable si les biens sont transmis dans le cadre d'une mutation par décès. Quoi qu'il en soit, une telle analyse revient à fonder l'évaluation sur le comportement futur du donateur alors que, comme le souligne Sandrine Quilici, « *seule devrait être prise en considération la situation de droit ou de fait existant au jour du fait générateur de l'impôt, et en aucun cas la réalisation d'un événement hypothétique* »¹⁴⁰.

Considérer enfin que le bien ne peut pas être affecté par cette interdiction d'aliéner revient à admettre que la valeur de ce bien puisse se fonder sur le seul usus, autrement dit la valeur d'usage de ce bien, ce dernier étant dépourvu d'abusus, correspondant à sa valeur d'échange. Or comme l'indique Soufiane Jemmar dans sa thèse¹⁴¹, c'est bien la notion d'échange qui apparaît comme centrale dans l'évaluation, dans la mesure où elle donne naissance à la valeur : « *une chose a une valeur économique parce qu'elle est échangée* »¹⁴². Nier la valeur d'échange du bien revient donc à priver ce dernier de toute valeur réelle.

Il reste donc à s'interroger sur les arguments d'opportunité qui auraient pu conduire le juge à adopter une telle solution. Les éléments factuels étaient effectivement particulièrement caricaturaux : le bien immobilier était un château situé sur les bords du lac Léman avec parc d'agrément et dépendances. Il avait été évalué à 1 690 000 francs alors que l'administration fiscale avait retenu une valeur de 20 000 000 francs, ramené en dernier lieu par la cour d'appel à 12 998 000 euros suite notamment aux observations du contribuable. L'écart était donc singulièrement notable. L'évaluation retenue par la Cour d'appel de Chambéry était par ailleurs très largement favorable aux intérêts des contribuables, puisqu'outre une décote de 40% lié au caractère exceptionnel du bien, elle retenait un abattement pour chacun des motifs évoqués par ces derniers. Le premier de 20 % concernait le caractère indivis de la nue-propriété, le deuxième de 15 % celui de la clause d'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer pendant la vie de l'usufruitière et de son époux et le troisième de 20 % en considération de l'occupation familiale du château.

La Cour a-t-elle vu dans ces clauses contractuelles un moyen de parvenir à diminuer artificiellement la valeur retenue dans le seul but de minorer l'assiette de l'impôt ? Il serait effectivement possible d'imaginer que ces clauses seraient susceptibles d'être levées par les parents si les enfants souhaitent par la suite vendre le bien. Il ne s'agit en l'espèce, il est vrai,

139 . - La Cour de cassation considérait jusque-là que cette évaluation devait s'effectuer « en tenant compte de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir une évaluation aussi proche que possible de celle qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande dans un marché réel » (Cass. com. 23 avril 2003, n° 99-19.901, *M. Charlot* : Dr. fisc. 2003, n° 30, comm. 581. Dans le même sens CE, 26 mai 1982, n° 29 053 : Dr. fisc. 1983, n° 5, comm. 123, concl. D. Léger ; RJF 7/82, n° 636 ; 29 déc. 1999, n° 171 859, *M. Robardey* : Dr. fisc. 2000, n° 21, comm. 427, concl. J. Courtial ; RJF 2/00, n° 153).

140 . - S. Quilici, La casse-tête du contentieux de l'évaluation, précité.

141 . - S. Jemmar, L'évaluation des biens et services en droit fiscal, précité, p. 20 et s.

142 . - M. Mercier, L'apport du droit des valeurs mobilières à la théorie générale du droit des biens, PUAM, 2005. Voir également P. Jouary, Contribution à l'étude de la valeur en droit privé des contrats, Thèse Paris I, 2002.

que d'une inaliénabilité contractuelle relative et non d'une inaliénabilité légale absolue, telle que celle qui frappe les rentes viagères versées à titre de prestations compensatoires qui prive le bien de toute valeur patrimoniale, ce qui l'exclut de droit de l'assiette de l'impôt sur la fortune¹⁴³. Mais comme l'indique fort justement Frédéric Douet, « *l'incessibilité légale absolue et l'inaliénabilité contractuelle relative affectent l'une comme l'autre la valeur vénale des biens ou des droits sur lesquels elles portent. Juger le contraire à l'égard de l'inaliénabilité contractuelle relative laisse entendre que celle-ci est un artifice uniquement destiné à minorer l'assiette de l'impôt sur la fortune. Lorsque le donateur et le donataire sont des parents ou des alliés, il est permis de croire que le second obtiendra sans difficulté du premier l'autorisation de céder les biens ou les droits donnés. Toutefois, rien ne permet de le penser avec certitude. Il faudrait donc admettre l'application d'une **décote** afin de tenir compte de la particularité inhérente aux biens donnés avec interdiction de les aliéner et de les hypothéquer* »¹⁴⁴.

La jurisprudence de la Cour de cassation est pourtant restée constante depuis lors, même si les arrêts rendus sur ce point de droit sont plutôt rares. La Haute Cour a ainsi censuré en 2012, dans un arrêt Gerber, la décision d'une Cour d'appel ayant validé l'application d'un abattement de 10% sur la valeur vénale de la nue-propriété transmise par une mère à son fils avec interdiction faite au donataire d'aliéner ou d'hypothéquer le bien¹⁴⁵. Comme le souligne le commentateur de cet arrêt, son intérêt réside principalement dans le fait que la Cour de cassation n'a pas repris les motifs du moyen présenté par l'administration fiscale. Cette dernière avait soutenu dans son pourvoi que « *la notion de valeur vénale réelle s'entend d'une valeur objective du bien correspondant à une valeur de marché, du point de vue d'un acheteur quelconque ; que par hypothèse, si la valeur du bien est celle du marché, cela suppose que ce bien est disponible à la vente et donc que l'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer ne doit pas être prise en compte* ». Or, comme nous l'avons indiqué, cette hypothèse va à l'encontre de la définition même de valeur vénale consacrée par la Cour de cassation depuis 1984 selon laquelle cette dernière est fixée compte tenu de l'état de fait et de droit du bien au jour de la mutation¹⁴⁶. Retenir une solution vraisemblablement fondée sur le fait que le donateur pourra éventuellement lever cette option ne nous semble pas pertinente. Elle ne saurait valablement prospérer puisqu'appliquée à des biens frappés d'une inaliénabilité absolue ou d'une incessibilité légale, elle conduirait à donner une valeur patrimoniale à des biens qui en sont dépourvus et qui à ce titre sont notamment exclus de l'assiette de l'impôt sur la fortune.

Conclusion

Le contentieux fiscal de l'évaluation constitue certes l'illustration quasi parfaite de ce que constitue un contentieux de pleine juridiction au sens où l'entendait Laferrière¹⁴⁷. Les pouvoirs du juge y sont extrêmement étendus et la Cour de cassation le rappelle régulièrement. Dans une espèce particulièrement caractéristique où le contribuable reprochait au juge d'avoir retenue une valeur au m² supérieure à celle estimée par l'administration, elle a ainsi considéré que « *le tribunal pouvait, au lieu de se borner à l'examen de chaque détail spécialement contesté du calcul de la valeur sur lequel l'administration se fondait, reprendre totalement le*

143 . - Voir notamment Cass. com. 19 avril 2005 n° 665 FS-PB : RJF 8-9/05 n° 973 ; Cass. com. 31 mai 2005 n° 824 F-D : RJF 11/05 n° 1321.

144 . - F. Douet, A la recherche de l'assiette des droits de mutation à titre gratuit, RJF 04/22, p. 13 et s.

145 . - Cass. com. 11 sept. 2012 n° 11-21.234, *Directeur général des finances publiques c/ Gerber* : RJF 12/12 n° 1168 ; Voir également Cass. com. 20-10-2015 n° 14-19.491 F-D.

146 . - Cass. com., 23 oct. 1984, n° 83-12.568, *GFA de Plaimpied*, précité.

147 . - E. Laferrière, *Traité de la juridiction administrative et des recours contentieux*, 2^{ème} éd., t. 1, p. 15 et s.

travail d'évaluation, à partir des éléments fournis par l'administration pour rejeter le prix énoncé à l'acte, en examinant, à défaut d'accord entre parties sur la valeur d'un élément particulier, la valeur de chaque élément devant concourir à la fixation d'un prix et en déterminant la valeur vénale de l'ensemble immobilier, après prise en considération de tout fait invoqué de nature à influencer, en plus ou en moins, le résultat brut des comparaisons »¹⁴⁸.

Ce caractère de plein contentieux « *par nature* »¹⁴⁹ confère au juge le pouvoir d'apprécier souverainement les circonstances de chaque espèce qui lui est soumise, ce qui s'exprime de façon particulièrement notable en matière d'évaluation. Comme l'indiquait Gilles Bachelier « *le principe du réalisme guide la jurisprudence et, en cette matière de l'évaluation des biens en matière fiscale, la part des faits revêt une importance telle qu'au-delà des quelques règles de droit posées par le juge, la conviction de celui-ci se forgera au vu des pièces qui lui seront soumises* »¹⁵⁰. La place accordée aux faits, ou plus encore à l'intention supposée des parties, ne saurait toutefois conduire à priver de substance les dispositions légales et jurisprudentielles fondant le régime de l'évaluation immobilière. Le contentieux de l'évaluation constitue certes un contentieux de pleine juridiction, mais il est avant tout un contentieux objectif¹⁵¹.

Les atteintes portées à la sécurité juridique du contribuable qui ne peut « *raisonnablement ni prévoir avec certitude la quotité d'impôt dont il doit s'acquitter, ni mesurer le risque fiscal inhérent aux montants portés sur sa déclaration* »¹⁵², semblent pourtant entrer en contradiction avec la situation légale et réglementaire qu'il tire de son statut.

Une stabilisation des solutions jurisprudentielles en conformité avec les principes dégagés de façon constante et cohérente autour de la notion de valeur vénale serait à cet égard grandement souhaitable. Il serait également envisageable d'accorder une place plus importante au recours à l'expertise, qui demeure assez peu utilisée en matière d'évaluation immobilière¹⁵³. La technicité de la matière et des compétences économiques et financières que convoque la notion de valeur de marché serait effectivement à même de justifier dans les cas les plus complexes l'intervention d'un expert, ce qui permettrait tout à la fois d'objectiver l'évaluation et de sécuriser la situation du contribuable. En d'autres termes, certes plus imagés et beaucoup moins académiques, comme Marius le suggérait à César : « *là où ce sera trop profond, laisse un peu mesurer les autres* »¹⁵⁴...

148 . - Cass. com. 5 oct. 1999 n° 97-15.105, *SNC Pierre Homsy et Cie*, précité.

149 . - CE Sect., 29 juin 1962, n° 53.090, *Sté des aciéries de Pompey*, Rec. p. 438.

150 . - G. Bachelier, *L'évaluation fiscale des biens et des services*, précité.

151 . - Cf. L. Duguít, *Traité de droit constitutionnel*, Bocard, 3^{ème} éd. 1928, t. 2, p. 458 et s. ; M. Waline, « Vers un reclassement des recours du contentieux administratif ? », *RDP* 1935, p. 205 ; Ch. de la Martinière, *Recours pour excès de pouvoir et contentieux administratif de l'impôt*, LGDJ, 2002, p. 39.

152 . - S. Jemmar, *op. cit.*, p. 505.

153 . - *Ibid.* Voir notamment Cass. com. 8 juillet 2003, n° 1260 F-D, *Sokolowsky* : *RJF* 12/03, n° 1456.

154 . - M. Pagnol, *Fanny*, Paris, Fasquelle, 1932.