Dernière mise à jour le 31 mars 2014

ISF : Évaluation d'un bien indivis

Dans un arrêt du 21 janvier 2014, la Cour de cassation évoque les conditions d'évaluation d'un bien indivis dans le cadre de la détermination de la base imposable à l'ISF ...

Sommaire

- ISF : Démembrement du droit de propriété et indivision
- L'arrêt de la Cour de cassation

Dans un arrêt du 21 janvier 2014, la Cour de cassation évoque les conditions d'évaluation d'un bien indivis dans le cadre de la détermination de la base imposable à l'ISF (impôt sur la fortune).

ISF : Démembrement du droit de propriété et indivision

Sont imposables à l'ISF, les foyers fiscaux dont la valeur du patrimoine net excède un certain montant au 1er janvier de l'année d'imposition (1.300.000 € pour l'ISF 2014).

Les biens immobiliers sont intégrés dans la base imposable à l'ISF. Le droit de propriété peut faire l'objet d'un démembrement. L'usufruitier bénéficie alors du droit d'usage du bien et du droit de percevoir les fruits issus de ce bien et le nu-propriétaire bénéficie du droit de disposer du bien. Selon l'article 885 G du CGI, c'est l'usufruitier qui est soumis à l'ISF pour la valeur du bien en pleine propriété, sans abattement.

En outre, un bien immobilier peut également faire l'objet d'une indivision. Le bien est alors possédé en commun par plusieurs personnes. Au regard de l'ISF, comme tout bien imposable, on retient comme base, la valeur vénale du droit (valeur probable de revente) au 1er janvier de l'année. L'évaluation d'un droit indivis sur un immeuble doit donc être faite à partir de comparaisons tirées de la cession de biens similaires.

L'arrêt de la Cour de cassation

L'affaire récemment jugée par la Cour de cassation concerne un cas d'indivision d'un bien immobilier appartenant pour partie à un redevable de l'ISF, Mme X. Cette dernière conteste la position de la Cour d'appel qui a jugé conforme pour déterminer la base imposable, la pratique d'un abattement de 10% pour tenir compte de l'état d'indivision. Mme X considère que la Cour d'Appel n'a pas tenu compte de la valeur vénale du bien et a procédé à une évaluation forfaitaire du bien, ce qui est contraire aux principes de l'ISF.

Malgré ce moyen légitime présenté devant la Cour de cassation, en l'absence sur le marché de biens similaires, Mme X réclamait un abattement de 30% au lieu de 10% (elle considère le taux validé par la Cour d'appel comme insuffisant). Le principe d'une évaluation forfaitaire étant conservé dans le moyen, la Cour de cassation l'a jugé irrecevable et a en conséquence rejeté le pourvoi.

Extrait arrêt n° 12-29690 de la Cour de cassation (chambre commerciale) du 21 janvier 2014 :

> Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande, alors, selon le moyen, que la détermination de la valeur vénale réelle d'un bien, qui correspond au prix qui pourrait en être obtenu sur un marché réel compte tenu de son état de fait et de droit, doit être faite de manière concrète et objective, à partir des seuls termes de comparaison tirés de la cession de biens similaires ; qu'en retenant que l'abattement de 10 % appliqué par l'administration fiscale pour tenir compte de l'état d'indivision de la nue-propriété correspondait à la diminution de valeur résultant de cette situation et en procédant ainsi à une évaluation forfaitaire au lieu de déterminer de

manière concrète la valeur vénale des biens sur le marché considéré, la cour d'appel a violé les articles 666 et 885 S du code général des impôts et l'article L. 17 du livre des procédures fiscales ;

Mais attendu que, dans ses conclusions d'appel, Mme X... avait demandé l'application d'un abattement de 30 % pour tenir compte de l'état d'indivision des biens litigieux, en l'absence de marché de biens similaires en fait et en droit, en soutenant que celui de 10 % pratiqué par l'administration était insuffisant ; que le moyen, qui est contraire à la thèse soutenue devant les juges du fond, n'est pas recevable ;