Dernière mise à jour le 29 novembre 2018

Plus-values latentes et évaluation de parts de SCI au regard de l'IFI

Cass 14 novembre 2018 n°17-15.167 Les parts de SCI entraient dans le patrimoine taxable à l'ISF. Elles entrent également dans l'assiette de l'IFI, car il s'agit de ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Cass 14 novembre 2018 n°17-15.167
- Extraits de l'arrêt
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Cass 14 novembre 2018 n°17-15.167

Les parts de SCI entraient dans le patrimoine taxable à l'ISF. Elles entrent également dans l'assiette de l'IFI, car il s'agit de biens immobiliers.

Elles doivent être évaluées en fonction de leur valeur vénale, soit en référence aux prix auxquelles ont été conclues d'autres transactions portant sur les mêmes titres ou sur les titres de sociétés similaires exerçant la même activité.

En l'espèce, les associés d'une SCI translucides firent l'objet d'un contrôle fiscal à l'issu duquel l'administration considéra que les parts de la société furent sous évaluées pour le calcul de l'ISF.

Devant les juges du fond puis la Cour de cassation, les requérants firent valoir que les plus-values latentes devaient venir en déduction de la valeur des parts, arguant le fait que celle-ci doit être appréciée compte tenu de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande à la date du fait générateur.

En effet, les immeubles figurant à l'actif de la société ne peuvent pas être amortis concurrence de ces plus-values et s'ils sont ensuite vendus, l'acquéreur sera imposé sur celles-ci. Cela réduit donc la valeur des parts.

La Cour de cassation rejette cette argumentation, au motif que la cession des immeubles est purement hypothétique.

Extraits de l'arrêt

6°/ que la valeur vénale des titres d'une société non cotée doit être appréciée compte tenu de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande à la date du fait générateur ; que pour évaluer les titres d'une SCI non cotée, différents abattements peuvent être pratiqués, en particulier pour tenir compte, selon les usages du marché, de la fiscalité latente ; que celle-ci résulte de l'inconvénient que présente, pour l'acquéreur de titres d'une société civile immobilière, l'existence de plus-values latentes sur les immeubles qui figurent à l'actif de ladite société, dès lors qu'à concurrence desdites plus-values, lesdits immeubles ne pourront pas être amortis par l'acquéreur et que s'ils sont ensuite vendus, il sera imposé sur ces plus-values ; qu'en refusant la prise en compte de la fiscalité latente afférente à la plus-value latente des immeubles figurant à l'actif des SCI à évaluer, sous prétexte que la plus-value latente invoquée repose sur la fiction d'une cession des immeubles appartenant aux SCI, bien que cette fiscalité latente existe, que les immeubles ou les parts sociales soient ultérieurement cédés, les juges d'appel ont violé les dispositions des articles 885 D et 885 S du code général des impôts et l'article L. 17 du livre des procédures fiscales ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant rappelé, par motifs propres et adoptés, que
la commission départementale de conciliation avait estimé qu'il n'y avait pas lieu de prendre en compte les impositions latentes
invoquées sur les immeubles appartenant aux SCI pour la détermination de la valeur des parts de celles-ci, dès lors d'abord qu'il ne s'agissait pas d'un passif réel pour le

détenteur de titres, qu'ensuite leur estimation par la méthode de la valeur de productivité excluait la prise en compte du passif, et enfin retenu que l'avis émis par la commission procédait d'un raisonnement précis et explicite, permettant au juge de l'impôt d'en vérifier la pertinence, la cour d'appel en a exactement déduit que la procédure suivie avait été régulière ;

Cour de cassation du 14 novembre 2018, arrêt **n°17-15.167**

Commentaire de LégiFiscal

Cette solution est applicable à l'IFI, dont l'assiette est exclusivement composée de biens immobiliers, et aux droits de mutation à titre gratuit, qui obéissent à des règles similaires en matière d'évaluation.

Ainsi, la fiscalité latente ne peut réduire la valeur des biens car son poids est hypothétique.