

Dernière mise à jour le 13 août 2019

Marié sous le régime de la séparation de biens, et redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune.

Marié sous le régime de la séparation de biens, et redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune. Ils sont copropriétaires indivis de leur résidence principale, un hôtel particulier acquis ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

Marié sous le régime de la séparation de biens, et redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune.

Ils sont copropriétaires indivis de leur résidence principale, un hôtel particulier acquis conjointement. Dans leurs déclarations, ils n'ont pas mentionné que ce bien était détenu en indivision.

Ils précisent par ailleurs, le cas peu probable d'une cession par l'un des deux de sa quote-part sur ce bien.

En appel, la Cour précise, que la valeur du bien n'est pas affectée par le fait de l'indivision.

Pour l'administration fiscale, la valeur déclarée de ce bien devait être rehaussée, et à ce titre, elle a notifié au couple une proposition de rectification au titre de l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune) dû pour les années 2005 à 2008.

Le couple porte réclamation, qui est rejetée. Puis, ils assignent le directeur régional des finances publiques, en annulation de la décision de rejet et dégrèvement des droits réclamés par les finances publiques.

Pour le couple Y.. la procédure de rectification n'est pas fondée,

selon le moyen, que pour apprécier la similitude intrinsèque entre l'immeuble taxé au titre de l'ISF et les immeubles retenus comme termes de comparaison par l'administration fiscale, le juge de l'impôt doit prendre en compte, non seulement la date de construction de l'immeuble et les matériaux de construction, mais également ses autres caractéristiques essentielles ; qu'en ne se fondant, pour apprécier le bien-fondé des termes de comparaison retenus par l'administration pour évaluer la valeur vénale de l'immeuble, que sur la date et la nature des matériaux de construction des immeubles retenus comme termes de comparaison, à l'exclusion des autres éléments relatifs à la structure de ces immeubles (état d'entretien de l'immeuble, qualité technique et architecturale, emplacement et état de la construction), la cour, qui n'a pas été en mesure d'apprécier la similitude intrinsèque entre l'immeuble de M. et Mme Y... et les immeubles retenus par l'administration dans la notification de redressement à titre de termes de comparaison, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 17 du livre des procédures fiscales ;

En l'espèce, l'arrêt décrit le bien à évaluer en présentant un ensemble de caractéristiques, avec des termes de comparaison pour chaque année fiscale, divers et variés.

La cour d'appel, a examiné les termes de comparaison proposés par l'administration, a pu déclarer la procédure régulière ; et donc qu'en l'état, que le moyen n'est pas fondé.

Cour de cassation du 27 mars 2019, arrêt n°Arrêt n°262 du 27 mars 2019 (18-10.933) - Cour de cassation

Commentaire de LégiFiscal

[Arrêt n°262 du 27 mars 2019 \(18-10.933\) - Cour de cassation](#)

L'assiette de l'ISF est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année,(...) d'où il ressort qu'en matière de biens immobiliers indivis, cette assiette est constituée, non par la valeur vénale de l'immeuble sur lesquels portaient ces droits, mais par la valeur vénale desdits droits ; qu'en appréciant, pour évaluer l'assiette de l'ISF, la valeur vénale de l'immeuble constituant la résidence principale de M. et Mme Y... et non les valeurs respectives des droits indivis qu'ils détenaient sur cet immeuble et en écartant comme inopérante la circonstance que cette résidence était détenue en indivision par les contribuables, la cour a violé l'article 885 E du code général des impôts ;

Le couple n'étaient pas fondés à se prévaloir de l'état d'indivision pour obtenir un abattement supplémentaire sur sa valeur vénale,

Le pourvoi est rejeté ; Les époux Y sont condamnés aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande et les condamne à payer au directeur général des finances publiques la somme globale de 3 000 euros.