

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ François BIZIEUX, inscrit dans la spécialité judiciaire « estimations immobilières »
- ◆ Droits de mutation et cessions d'usufruit : le barème fiscal prime
- ◆ Droits de mutation des biens loués par bail à long terme
- ◆ Evaluation d'un bien indivis occupé : cumul des décotes

François BIZIEUX, inscrit dans la spécialité judiciaire « estimations immobilières »

Le Cabinet CDH Experts regroupe 3 experts dont 2 titulaires foncier et immobilier, inscrits sur la liste des experts de justice près la Cour d'Appel d'Agen.

Ainsi par décision du 14 novembre 2016, François BIZIEUX, déjà agréé dans différentes spécialités agricoles, dont l'estimation foncière, figure désormais sur la liste des experts en **estimations immobilières**. Cette catégorie englobe tous types d'évaluations, de biens à caractère résidentiel, artisanal commercial et industriel.

Droits de mutation et cessions d'usufruit: le barème fiscal prime

L'article 669 du Code Général des Impôts, issu de la Loi de finances de 2004, prévoit un barème pour le calcul des droits de mutation des biens démembrés.

Il s'applique aux mutations à titre gratuit comme à titre onéreux.

Contrairement aux successions, le calcul des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, dans le cas d'une vente, se base sur le prix conclu et non sur sa valeur vénale estimée.

Dans le cas où la valeur estimée dépasse le prix de vente, l'article L 17 du Livre des procédures fiscales permet à l'administration de la retenir.

Un arrêt de Cour d'appel relate un litige ayant eu lieu sur une cession d'usufruit, vendu pour un montant de 4 130 000 € entre 2 SCI. Celui-ci devait prendre fin au décès de l'usufruitier ou de la nu-propriétaire, respectivement gérants des 2 SCI.

Pour l'enregistrement de l'acte, l'usufruitier avait déclaré un montant de 2 400 000 €, correspondant à sa côte part (40% au vu de son âge, en application du barème) dans l'évaluation du bien en pleine propriété (6 000 000 €).

L'enregistrement avait été refusé par le conservateur des hypothèques, ce dernier retenant le prix de cession de 4 130 000 €.

Saisie de l'affaire, la Cour d'appel de Paris, fit une application stricte du barème fiscal et retint non pas le prix de cession mais la quotité de l'usufruit sur l'estimation du bien en pleine propriété.

Décision : CA Paris, 13 sept. 2016, n° 2013/13840 (*nous n'avons pas d'information à ce jour sur un éventuel pourvoi en cassation*).

Droits de mutations des biens loués par bail à long terme

Les biens donnés à bail à long terme bénéficient d'une exonération des frais de mutation à titre gratuit s'ils sont conservés par le donataire pendant au moins 5 ans (art 793 et 793 bis du CGI). Une cession partielle par le bénéficiaire, avant ce terme, pose question. Ainsi, 2 frères avaient reçu diverses parcelles de terre. Suite au partage, chacun avait ensuite cédé à une EARL, dont ils étaient tous deux les uniques associés, une partie de ces biens. En 1^{ère} instance, le TGI confirmait le bien fondé du redressement proposé par l'administration. Il indiquait que la remise en cause de l'exonération valait pour l'ensemble des biens transmis puisque les parcelles faisaient l'objet du même bail. La Cour d'appel, à l'appui de la doctrine administrative, censurait cette décision en précisant que l'exonération portait non pas sur le bail mais sur les biens donnés à bail. Les parties avaient en outre pris le soin de les faire évaluer séparément.

Décision : CA Reims, 13 sept. 2016, n° 15/01515 (*nous n'avons pas d'information à ce jour sur un éventuel pourvoi en cassation*).

Evaluation d'un bien indivis occupé : cumul des décotes

Un récent jugement avait à statuer sur l'évaluation d'un immeuble indivis occupé, dans le cadre d'une déclaration d'ISF.

Lors d'une rectification, la DGFIP avait appliqué un abattement de 20% pour occupation sur la valeur du bien, estimée à partir de 3 termes de comparaison. Elle n'avait pas appliqué de décote supplémentaire pour indivision puisque les immeubles qu'elle avait pris en référence étaient déjà des biens indivis.

Cet argument a été censuré par la Cour d'appel au motif que « *les droits sur une indivision ont une valeur inférieure à la fraction qu'ils représentent sur la valeur totale du bien* » et que, en l'espèce, les immeubles pris en référence, bien qu'indivis, avaient été cédés en totalité.

La Cour de cassation, confirmant cette décision, a permis au contribuable d'appliquer successivement 2 décotes de 20% chacune, aboutissant à un abattement de 36% sur la valeur du bien.

Décision : Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 16 février 2016, 14-23.301, Inédit

CDH Experts

Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières

AGEN

6, Bd. Scaliger
05.53.87.77.42

AUCH

18, Av. de la Marne
05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@gmail.com