

Accueil > Jurisprudence > Bulletin numérique des arrêts publiés ('P') des chambres civiles > Chambre commerciale, financière et économique > 2019 > Mars > Arrêt n°262 du 27 mars 2019 (18-10.933) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique - ECLI:FR:CCASS:2019:CO00262

Arrêt n°262 du 27 mars 2019 (18-10.933) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique - ECLI:FR:CCASS:2019:CO00262

Rejet

Demandeur : les consorts Y...

Défendeur : directeur général des finances publiques

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 novembre 2017), que M. et Mme Y... étaient propriétaires d'un hôtel particulier, constituant leur résidence principale ; qu'estimant que la valeur déclarée de ce bien devait être rehaussée, l'administration fiscale leur a notifié une proposition de rectification au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) dû pour les années 2005 à 2008 ; qu'après rejet de leur réclamation et mise en recouvrement, M. et Mme Y... ont assigné le directeur régional des finances publiques d'Île-de-France et du département de Paris Sud-Ouest en annulation de la décision de rejet et dégrèvement des droits réclamés ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de dire que la procédure de rectification était régulière et bien fondée et de rejeter leurs demandes alors, 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 ;*

Mais attendu que l'arrêt constate que la proposition de rectification décrivait le bien à évaluer en présentant sa localisation, son année de construction, sa structure et la distribution des pièces, sa surface développée pondérée hors oeuvre, dont le calcul était détaillé, la présence d'un jardin et son environnement immédiat, notamment l'accès à l'immeuble par une voie privée dont l'entrée est protégée ; qu'il relève que les termes de comparaison retenus par l'administration fiscale concernaient, pour chaque année fiscale, trois ventes d'immeubles intervenus dans le même arrondissement de Paris et pour lesquelles étaient précisés l'adresse, l'année, le matériau de construction, le nombre d'étages, la présence éventuelle d'une terrasse ou d'un jardin et la surface pondérée développée hors oeuvre ; qu'en cet état, la cour d'appel, qui a examiné de manière concrète les termes de comparaison proposés par l'administration, a pu déclarer la procédure régulière ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les deuxième et troisième moyens, réunis :

Attendu que M. et Mme Y... font le même grief à l'arrêt alors, selon le moyen :

1°/ que l'assiette de l'ISF est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant aux personnes assujetties à cet impôt, 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 ;

2°/ que pour juger que M. et Mme Y... n'étaient pas fondés à se prévaloir de l'état juridique d'indivision de leur immeuble pour obtenir l'application d'un abattement supplémentaire sur sa valeur vénale, la cour s'est fondée sur un motif hypothétique tiré de ce qu'il « était [

] peu probable que [M. et Mme Y...] envisage de céder sa quote-part indivise sur ce bien qui constitue leur résidence principale » ; qu'en fondant sa décision sur un motif hypothétique, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que pour déterminer l'assiette de l'ISF, doit être prise en compte la valeur vénale des immeubles qui composent le patrimoine imposable du contribuable ; qu'en refusant de prendre en considération la circonstance, pourtant déterminante en ce qu'elle réduit la valeur vénale de l'immeuble, que celui-ci est détenu de manière indivise par M. et Mme Y... et en refusant de lui faire application d'un abattement prenant en compte les conséquences de cette situation juridique, la cour n'a pas correctement apprécié cette valeur vénale et a donc méconnu les articles 761, 885 E et 885 S du code général des impôts ;

Mais attendu que la valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande sur un marché réel, compte tenu de la situation de fait et de droit dans laquelle l'immeuble se trouve lors du fait générateur de l'impôt ; que l'arrêt constate que M. et Mme Y... , mariés sous le régime de la séparation de biens, ont acquis conjointement le bien litigieux, qui constitue leur résidence principale et dont ils sont copropriétaires indivis ; qu'il relève que dans leurs déclarations, ils se sont abstenus de mentionner que le bien immobilier était détenu en indivision et ajoute qu'il est peu probable que l'un d'entre eux envisage de céder sa quote-part sur ce bien, qui constitue leur résidence principale ; que de ces constatations et appréciations, la cour d'appel, qui, comme le devait, a apprécié concrètement les possibilités de cession de l'immeuble litigieux, a pu déduire que l'état d'indivision du bien n'affectait pas sa valeur ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen, pris en sa première branche, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : Mme Mouillard
Rapporteur : M. Gauthier, conseiller référendaire
Avocat général : Mme Debacq
Avocat (s) : SCP Foussard et Froger, SCP L. Poulet-Odent

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology