

ATELIER-FORMATION

CAMPUS 2024

6 & 7 novembre

Evaluations et fiscalité patrimoniale

Animé par :

JACQUES DUHEM

Président de...

FAC  Associés



Pour déterminer une assiette fiscale, il convient dans de nombreuses situations de procéder à une évaluation... et bien souvent c'est vers l'expert-comptable que le client et ses conseils vont se tourner pour réaliser ou valider cette dernière.

A posteriori, le fisc analysera de manière critique ce travail calculatoire. En cas de désaccord sur la détermination d'un prix ou d'une valeur, les conséquences fiscales peuvent être lourdes.

Nous effectuerons une synthèse de ces risques afin de tracer les pistes de sécurisation pour ces missions.

OPERATIONS
REALISEES PAR
LE CLIENT

VENTE

ACHAT

APPORT

REDUCTION
CAPITAL

DONATION

...

LETTRES DE
MISSION

COMPTABILISATION

DECLARATIONS
FISCALES

FAC&ASSOCIÉS 2024

EVALUATION
PAR LE
CLIENT



EVALUATION
PAR LE
CONSEIL



EVALUATION
PAR
LE FISC



CONTRÔLE VALEUR

**ACTE ANORMAL DE
GESTION**

**OUTILS A LA
DISPOSITION
DU FISC**

**ABUS DE DROIT
MINI ABUS DE DROIT**

**DONATIONS
INDIRECTES OU
DEGUISEES**

**EVALUATION
DES BIENS**

**CGI ARTICLE
666**

Les droits proportionnels ou progressifs d'enregistrement ainsi que la taxe de publicité foncière sont assis sur les valeurs des biens concernés.

En matière d'IFI, l'article 973 du CGI prévoit que la valeur des actifs imposables est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de succession.

**CONTRÔLE
VALEUR**

**LPF ARTICLE
L 17**

En ce qui concerne les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière ou la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle est due au lieu et place de ces droits ou taxe, l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations.

La rectification correspondante est effectuée suivant la procédure de rectification contradictoire, l'administration étant tenue d'apporter la preuve de l'insuffisance des prix exprimés et des évaluations fournies dans les actes ou déclarations.

**PRESCRIPTION
ABREGEE**

3

**PRESCRIPTION
LONGUE**

6

**RESCRIT
VALEUR**

**LPF ARTICLE
L 18**

Demande

6 MOIS

Réponse

3 MOIS

DONATION



FAC & ASSOCIÉS 2024

LE CONTRÔLE SUR
DEMANDE

LPF ARTICLE
L 21 B

DONATION
SUCCESSION

3 MOIS

DEMANDE
CONTROLE

12 MOIS

PRESCRIPTION
ACQUISE



FAC & ASSOCIÉS 2024

NOTION DE VALEUR VENALE

La valeur vénale d'un bien n'est pas définie par la loi. Cependant, la jurisprudence et la doctrine administrative considèrent qu'elle correspond au prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, abstraction faite de toute valeur de convenance.

**NOTION DE VALEUR
VENALE**

DECOTES ?

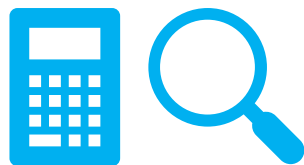
**BASE
BRUTE**

DECOTE

Aucune décote n'est prévue par la loi ni par la doctrine de l'administration fiscale. Toutefois, selon certaines jurisprudences une décote peut être envisagée dans certains cas particuliers.

NOTION DE VALEUR
VENALE

DETERMINEE PAR LE
CONTRIBUABLE



DETERMINEE PAR LE
FISC



ANALYSEE PAR LE JUGE



FAC & ASSOCIÉS 2024

NOTION DE VALEUR VENALE

APPLICATION VALORISATION DU FONCIER LOCATION EN MEUBLE

VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

PATRIM
Etalab.gouv



impots.gouv.fr
un site de la Direction générale des Finances publiques

Gérer mon profil <ul style="list-style-type: none">Modifier mon adresse électronique, mon mot de passe, mes numéros de téléphone ou mes optionsSignaler un changement d'adresseSignaler un changement de situation familiale	Déclarer <ul style="list-style-type: none">Mes revenus	Payer <ul style="list-style-type: none">Payer en ligne mes impôtsAdhérer au prélèvement (à récéance ou mensualisation)Modifier mes prélèvements, modifier mes mensualités
Consulter <ul style="list-style-type: none">Les dates de mise à jourMa situation fiscale personnelle (mes déclarations, avis, paiements...)	Données publiques <ul style="list-style-type: none">Rechercher des transactions immobilières pour estimer à estimer mon bienAccéder aux statistiques	Nous contacter <ul style="list-style-type: none">Questions fréquentesMa messagerie sécurisée (pour toutes mes demandes et démarches)Rechercher les coordonnées d'un service

Rechercher des transactions immobilières

Tous les champs saisis d'un minimum sont obligatoires (*)

Critères de recherche

Cocher

Caractéristiques du bien
Sélectionner le type de bien à estimer
Type de bien : Appartement
Surface (en m²)
Entre " " et " "

Niveau de recherche
Rechercher par : Adresse
Indiquez l'adresse du bien à estimer et la zone de recherche
Adresse :
Exemple : rue du centre, Nice
Localiser

Rechercher par : Cercle Polygone
Rechercher sur un rayon : 300 m

Niveau de recherche
Mois de début / Mois de fin (mm/aaaa)
Entre "11/2016" et "04/2017"



NOTION DE VALEUR VENALE

APPLICATION VALORISATION DU FONCIER LOCATION EN MEUBLE

Le Conseil d'État a précisé les méthodes que l'administration pouvait retenir afin de déterminer la valeur du terrain pour la distinguer de celle des constructions qui y sont édifiées.

1 En priorité, il convient de se fonder sur des comparaisons reposant sur des transactions réalisées à des dates proches de celle de l'entrée du bien au bilan sur des terrains nus situés dans la même zone géographique et présentant des droits à construire similaires.

2 À défaut, la valeur de la construction peut être évaluée à partir de son coût de reconstruction à la date de son entrée au bilan en lui appliquant les abattements nécessaires pour prendre en compte sa vétusté et son état d'entretien.

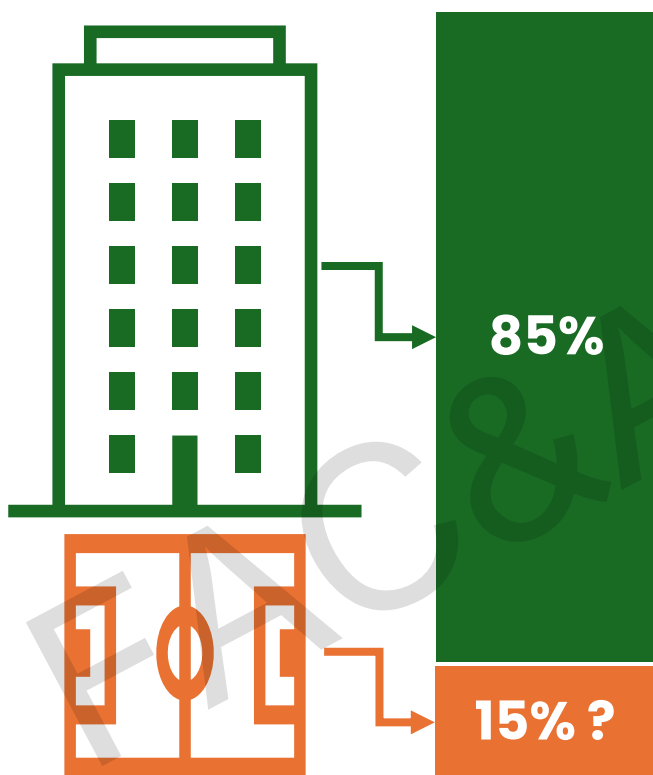
3 Si ces deux méthodes ne sont pas applicables, l'administration peut, à partir d'un échantillon pertinent reposant sur un nombre de données significatif, s'appuyer sur les données comptables issues du bilan d'autres contribuables

CE 15 février 2016, n° 367467

NOTION DE VALEUR VENALE

APPLICATION VALORISATION DU FONCIER LOCATION EN MEUBLE

TA DIJON 17 JANVIER 2023



Contribuable

VS

Administration



1

Méthode comparative
(Terrains nus – Même zone – Droits à
construction identiques – Dates proches)

Impossible en l'espèce

2

**Détermination du coût de
reconstruction**

Impossible en l'espèce

3

**Données comptables d'autres
contribuables**
Echantillon pertinent

NOTION DE VALEUR
VENALE

APPLICATION
VALORISATION DU FONCIER
LOCATION EN MEUBLE

3

Données comptables d'autres
contribuables
Echantillon pertinent

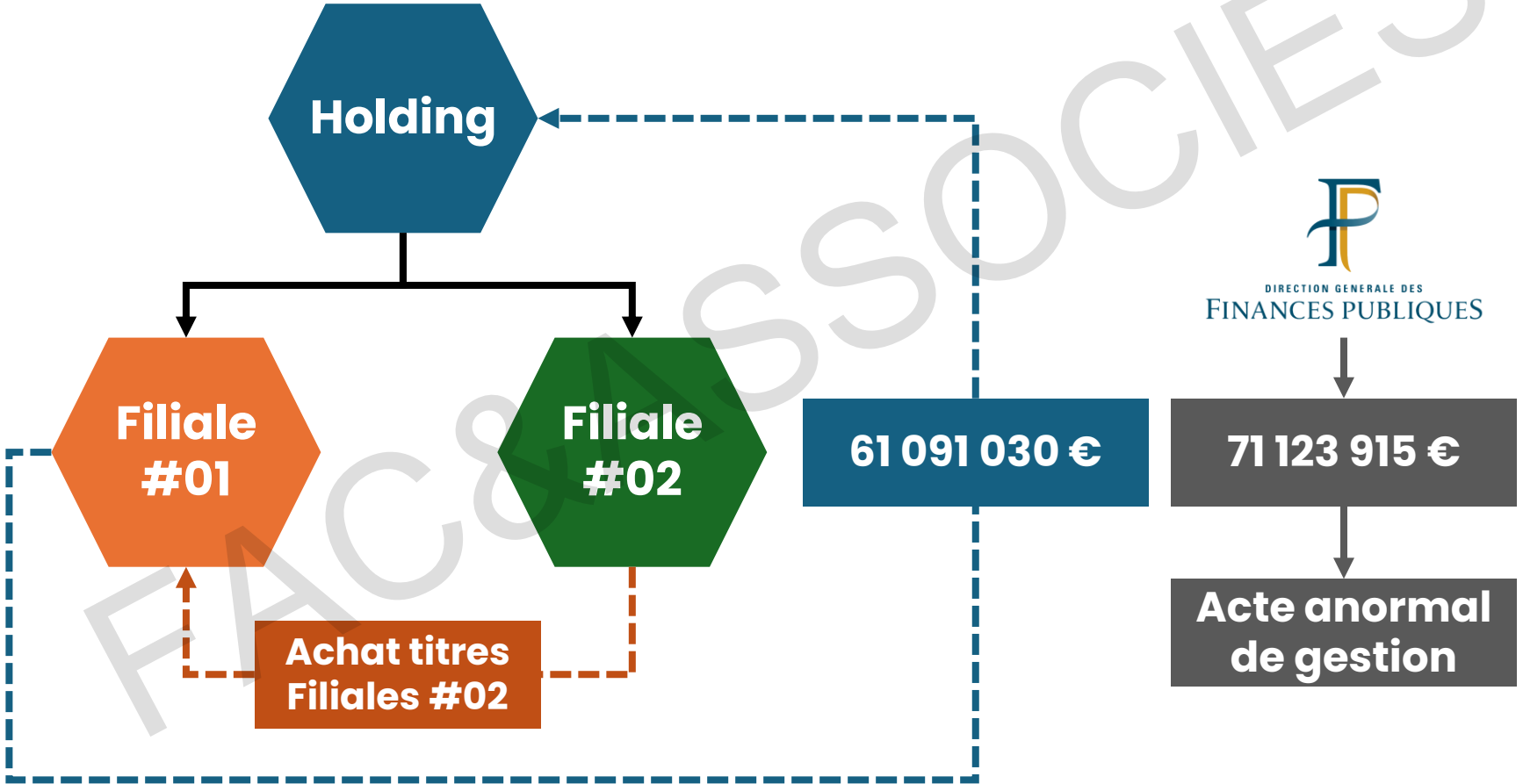


7 BIENS

MEME QUARTIER

TRANSACTIONS DANS LES
8 ANNEES PRECEDANTES

FOURCHETTE DE
45% A 68%




DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

71 123 915 €

Acte anormal de gestion

**Ecart de +10M€
ou de 14,1%
=
Aléa inhérent à
toute méthode
d'évaluation
=
Écart non
significatif**



CE n°466247 07/04/2023

NOTION DE VALEUR VENALE

Prix
de vente
61 091 K€

Valeur
estimée
71 124 K€

10 033 K€

Sur la valeur réelle

68 478 K€ de trésorerie
+ Cessation d'activité
= Pas de décote possible
= Valeur réelle par addition des actifs nets
= Valeur réelle 71 124 K€

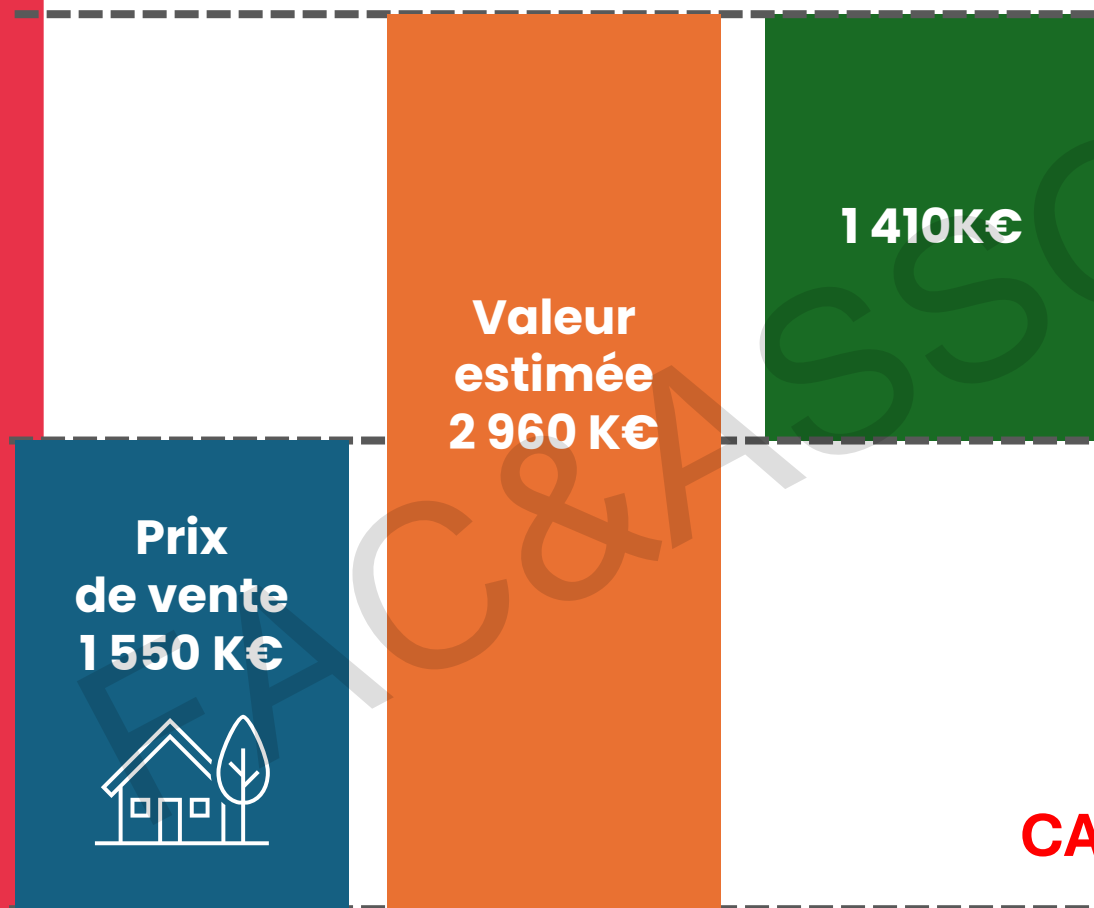
CE n°466247 / 07/04/2023

Sur l'écart de valorisation

Écart de 14,10%
= Acte anormal de gestion
= Libéralité imposable
= Régime des titres de participations impossible

Cession à prix minoré d'un immeuble et AAG :
critique de la méthode d'évaluation retenue par l'administration

NOTION DE VALEUR VENALE



Surface utile moyenne pondérée = 761 m²
(602 m² dont piscine intérieure de 45m² et salle de sport de 40m² + caves + garages + terrasses)
x
Prix moyen au m²
(9 biens n'ayant aucune caractéristique commune)



**Méthode non valable
faute d'éléments de
comparaison
similaires**

CAA Paris n°21PA05550 21/04/2023



NOTION DE VALEUR VENALE

**AAG : Vente à prix minoré avec un écart de 33 %
avec la valeur réelle sans contrepartie**

CAA Paris n°21PA06191 17/11/2023

**Méthode d'évaluation
par comparaison
valable
= 33% d'écart
= AAG**

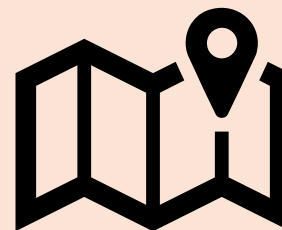


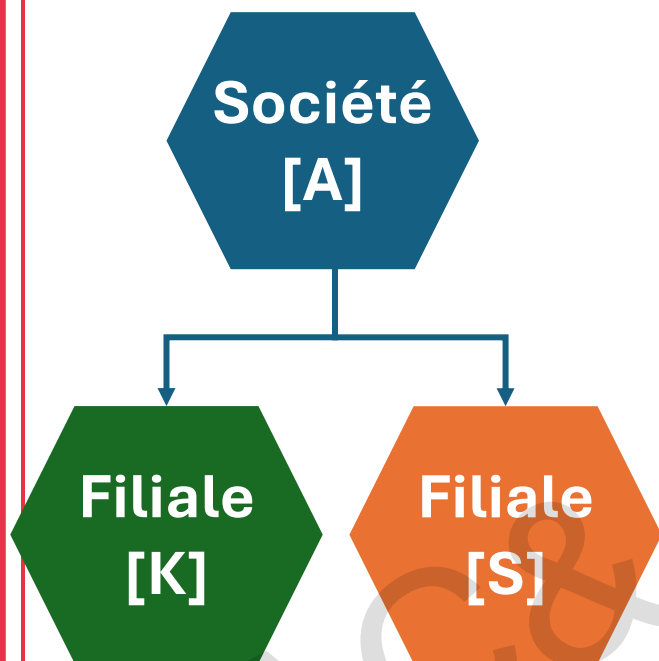
1 754 754 €

**Valeur
estimée
5 204 745 €**

**Prix
de vente
3 450 000 €**

**Comparaison avec 14
cessions sur la même
période dans le même
arrondissement**





14 mars 2009

Promesse de vente (valable 5 ans) de la société [A] à Monsieur [G] portant sur 233 964 actions max de la société [S] (6% du capital) au prix unitaire de

1,00 €

24 février 2011

Achat 120 270 actions de [S] à 1 €
+
Revente des 120 270 actions à une filiale de la société [A] pour

3,838 €

**1,00 € = Valeur 2009
Intéressement de Monsieur [G] dans la prise de valeur de la société [S]**

Pas d'acte anormal de gestion, pas de libéralité



Monsieur [G]

Directeur commercial



**ABUS DE DROIT FISCAL
MINI ADF**

L 64 LPF

ABUS DE DROIT

FICTIVITE

**FRAUDE A LA LOI +
BUT EXCLUSIVEMENT FISCAL**

L 64 A LPF

**MINI
ABUS DE DROIT**

**FRAUDE A LA LOI +
BUT PRINCIPALEMENT FISCAL**

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

PRINCIPE

L'administration n'a pas à s'immiscer dans le gestion d'une entreprise.
Elle n'a pas à formuler d'observations sur ses choix, ses résultats, sa
gestion financière et commerciale.

LIMITE

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

*Acte par lequel une entreprise décide de s'appauvrir à des fins étrangères
à son intérêt*

Conseil d'Etat plénière 21 déc 2018 n° 402226

*Perte intentionnelle de valeur, non justifiée par l'intérêt de l'exploitation,
ayant pour effet une diminution du résultat imposable*

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

FISCALITE PRO

RESULTAT

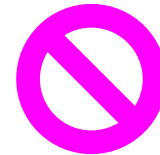
IS BIC BNC BA

PLUS-VALUES PRO

IS BIC BNC BA

FISCALITE PERSO

REVENUS FONCIERS



PLUS VALUES DES
PARTICULIERS

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

**AVANT
REDRESSEMENT**

**APRES
REDRESSEMENT**

1
VENTE PAR UNE
PERSONNE PHYSIQUE DE
TITRES POUR 12 ET
ACQUIS POUR 2
(Valeur réelle = 50)

PLUS VALUE DES
PARTICULIERS
BASE BRUTE = 10

PLUS VALUE DES
PARTICULIERS
BASE BRUTE = 10

**PAS
D'AAG**

DMTO DUS PAR
ACQUEREUR
BASE = 12

DMTO DUS PAR
ACQUEREUR
BASE = 50

L 17 LPF

2
VENTE PAR UNE SAS DE
TITRES POUR 12
ET ACQUIS POUR 2
(Valeur réelle = 50)

PLUS VALUE PRO
BASE BRUTE = 10

PLUS VALUE PRO
BASE BRUTE = 48

AAG

DMTO DUS PAR
ACQUEREUR
BASE = 12

DMTO DUS PAR
ACQUEREUR
BASE = 50

L 17 LPF

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

BAIL REGULIER

LOYER ANORMALEMENT BAS

+

ABSENCE DE MOTIFS NOBLES

AAG (PRC)
Taxation loyer normal
Déductibilité des charges

BAIL FICTIF OU (TRES) ANORMAL

ABUS DE DROIT (L64)
Pas de taxation de loyer
Pas de déduction de charges



Location à un enfant à un tarif privilégié (loyer anormalement bas)

Question: Quelles incidences sur la fiscalité des revenus en cas de location d'un immeuble à un prix inférieur à la valeur du marché ?

Réponse

Bercy a répondu sur les incidences sur l'impôt sur le revenu dans l'hypothèse où le loyer est *notoirement* inférieur à la valeur de marché.
Deux situations sont à distinguer

Le bail est écarté *

Aucune imposition en revenus fonciers (CGI, article 15 II)
Le propriétaire est réputé se réserver l'usage du bien.

Les charges payées ne sont pas admises en déduction des revenus fonciers

L'administration utilise la procédure de répression des abus de droit (L64 du LPF) – Le bail est considéré comme fictif

Le bail n'est pas écarté *

La *libéralité* consentie est taxée en revenus fonciers (alors même que le revenu n'a pas été perçu)

Les charges payées restent admises en déduction des revenus fonciers

L'administration utilise la procédure de redressement contradictoire

** D'une manière générale, un bail ne saurait être écarté pour le seul motif qu'il comporterait un prix de loyer atténué. Toutefois, le Conseil d'État a admis que le prix des loyers stipulés dans les baux doit être augmenté du montant de la libéralité que le propriétaire a entendu faire à son locataire, lorsque ce prix est anormalement bas.*

À cet égard, doit être considéré comme anormalement bas le loyer qui est notoirement inférieur à la valeur locative des propriétés données en location, sans que le propriétaire puisse justifier d'aucune circonstance indépendante de sa volonté de nature à faire obstacle à la location des immeubles pour un prix normal.

Location à un enfant à un tarif privilégié (loyer anormalement bas)

**Impact sur les DMTG ?
Sujet non abordé par la réponse**

Le bail est écarté

Le bail n'est pas écarté

Pour les deux cas de figure l'opération peut s'analyser comme une *libéralité* consentie entre bailleur et locataire

L'existence de la libéralité peut être soulevée par l'administration et aussi par les héritiers s'estimant lésés

L'administration utiliserait alors la procédure de redressement contradictoire

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

**PRINCIPE = Toute transaction doit être réalisée à un prix
normal**

**Acquisition par une société
d'une immobilisation pour
un prix sur-évalué**

Pour le cessionnaire

La société commet un AAG.

Le bien est comptabilisé pour la valeur sur-évaluée.

Au plan fiscal:

- **Une partie des amortissements ne sera pas déductible;**
- **Une partie des charges liées à l'acquisition ne sera pas déductible;**
- **Lors de la revente, pour le calcul de la plus-value, le prix d'acquisition à retenir sera la valeur réelle**

Pour le cédant

Il bénéficie d'une *libéralité*.

Il sera taxé au titre des plus-values sur le prix fixé.

Même solution que le cédant soit une personne physique ou une société

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

Acquisition par une société d'un terrain pour un prix sur-évalué.

Valeur du bien réelle = 200 000 €

Prix de cession = 400 000 € Frais d'acquisition = 32 000 €

Revente in fine = 450 000 €

Pour le cessionnaire

**50% des frais d'acquisition non déductibles;
(16 000 €)**

**Lors de la revente, prix d'acquisition à retenir =
200 000 €**

Plus-value:

$450\,000 - (200\,000 + 16\,000) = 234\,000\text{ €}$

Pour le cédant

**Plus value taxée sur la base d'un prix de cession
de 200 000 €;**

Avantage occulte = 200 000 €

Taxation en RCM = 250 000 €

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

PRINCIPE = Toute transaction doit être réalisée à un prix normal

**Vente par une société
d'une immobilisation pour
un prix sous-évalué**

Pour le cessionnaire

Il bénéficie d'une libéralité.

Pour une personne physique

Taxation d'une distribution occulte Pour une société

L'administration peut substituer au prix d'acquisition, la valeur vénale du bien.

L'augmentation de l'actif net a pour contrepartie la constatation d'un produit imposable.

Attention, on pourrait aussi y voir une donation taxable au taux de 60%.

Pour le calcul des DMTO, l'article L 17 du LPF permet au Fisc de substituer au prix de cession la valeur vénale

Pour le cédant

Il réalise un acte anormal de gestion.

Pas de conséquence s'il s'agit d'une personne physique

(Pas de correction de la plus-value des particuliers)

Taxation du manque à gagner s'il s'agit d'une personne morale.

L'ACTE ANORMAL DE GESTION

Acquisition d'un terrain pour un prix sous-évalué (hors PV privées).

Valeur du bien réelle = 400 000 €

Prix de cession = 200 000 €

Frais d'acquisition = 16 000 €

Revente in fine = 450 000 €

Pour le cessionnaire

Personne physique :

Taxation d'une distribution occulte (250 000 €)

Et/ou libéralité taxable au titre des DMTG (60%) (200 000 €)

Personne physique BIC et/ou société :

Produit imposable = 200 000 €;

Et/ou libéralité taxable au titre des DMTG (60%) (200 000 €)

+ Complément de DMTO (Base 200 000 €)

Pour le cédant

Personne physique relevant des PV des particuliers :

Pas de correction de la plus value

Personne physique BIC et/ou société :

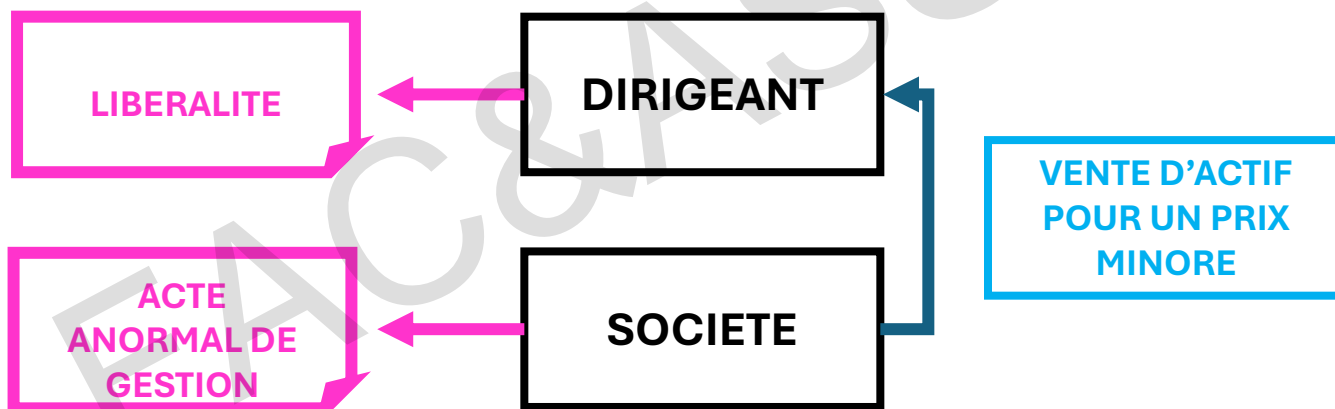
**Plus value taxée sur la base d'un prix de cession de
400 000 €**

LIBERALITE



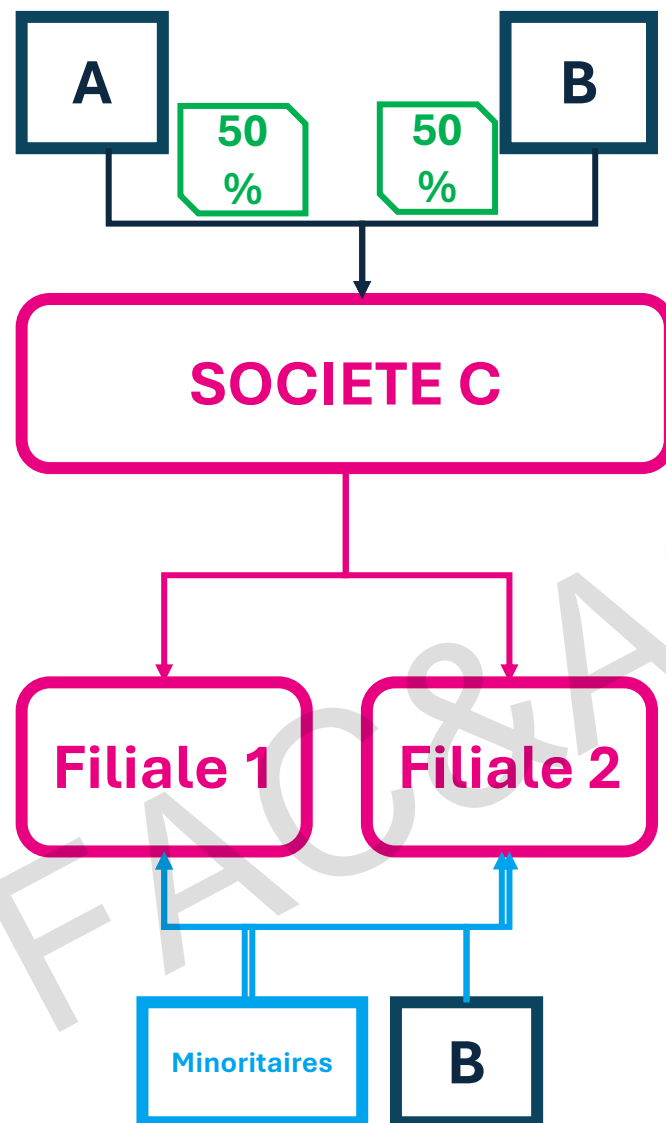
COUR DE CASSATION

Cour de cassation 7 mai 2019, n° 17-15.621



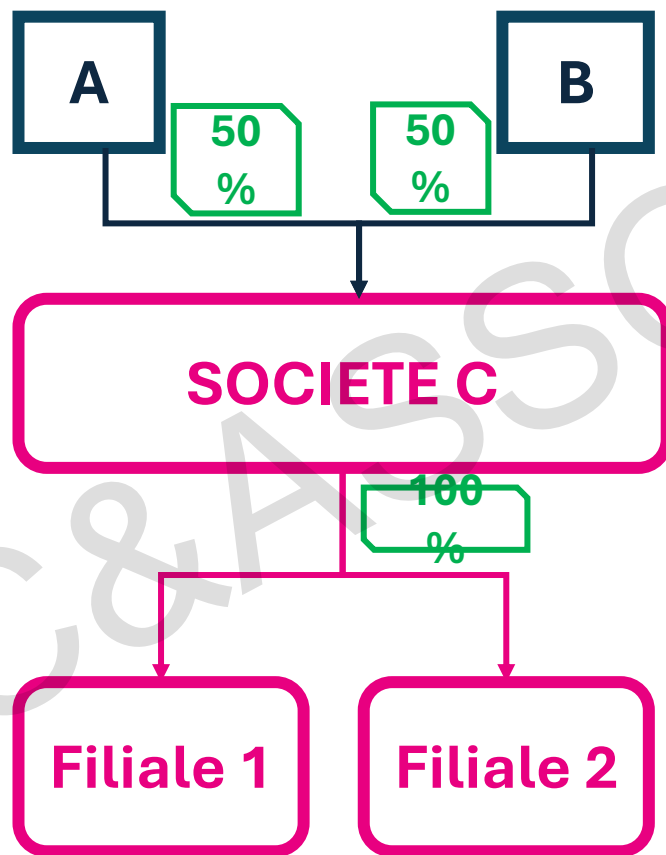
... « l'article 902 du code civil, selon lequel toutes personnes, sauf celles déclarées incapables, peuvent disposer par donation entre vifs ou par testament, **n'exclut pas les personnes morales** et retenu, par motifs propres et adoptés, que l'article 777 du code général des impôts, qui vise notamment les dons et legs faits aux établissements publics ou d'utilité publique pour les soumettre aux tarifs fixés pour les successions entre frères et soeurs et qui prévoit **un taux pour les personnes non-parentes, est également applicable par nature aux personnes morales**, la cour d'appel en a, à bon droit, déduit que la donation dont avait bénéficié M. V... de la part de la société H était soumise aux dispositions de ce dernier texte ».

8^{ème} et 3^{ème} chambres réunies 21 OCTOBRE 2020
N° 434512



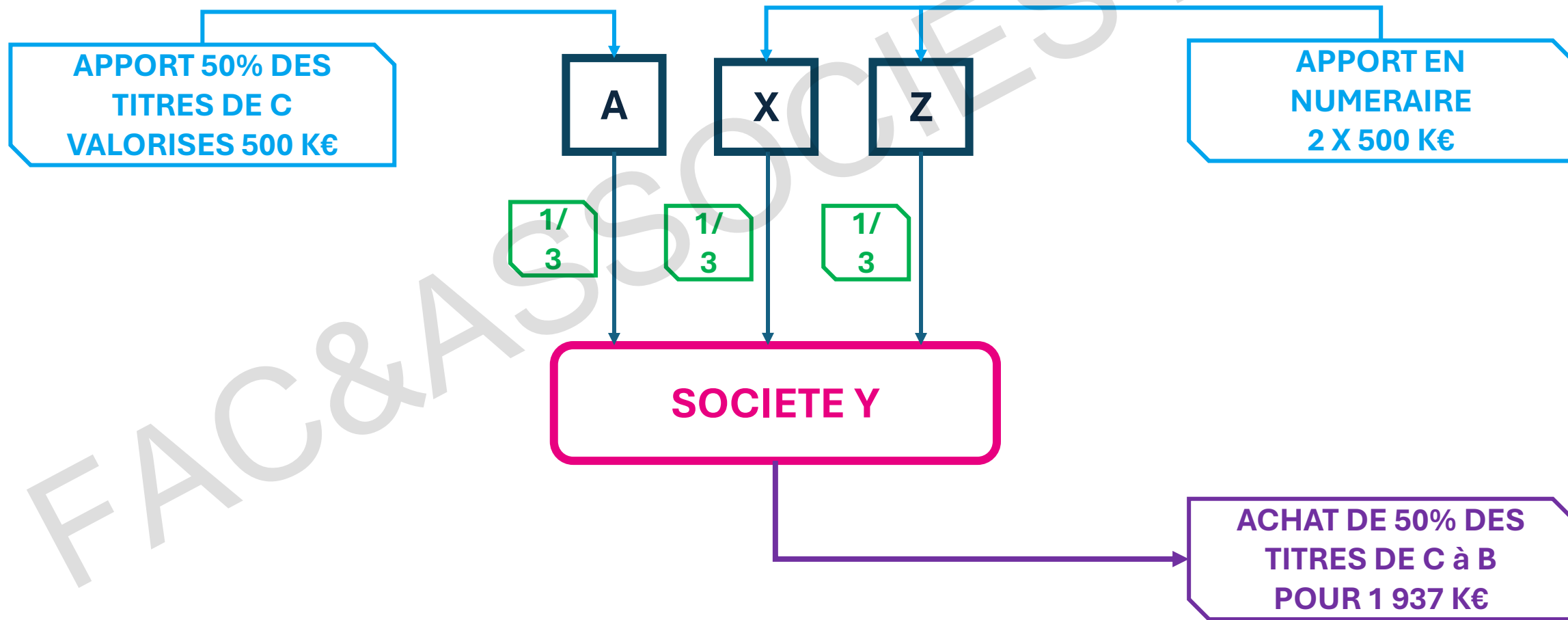
PARTICIPATIONS
MAJORITAIRES

PARTICIPATIONS
MINORITAIRES



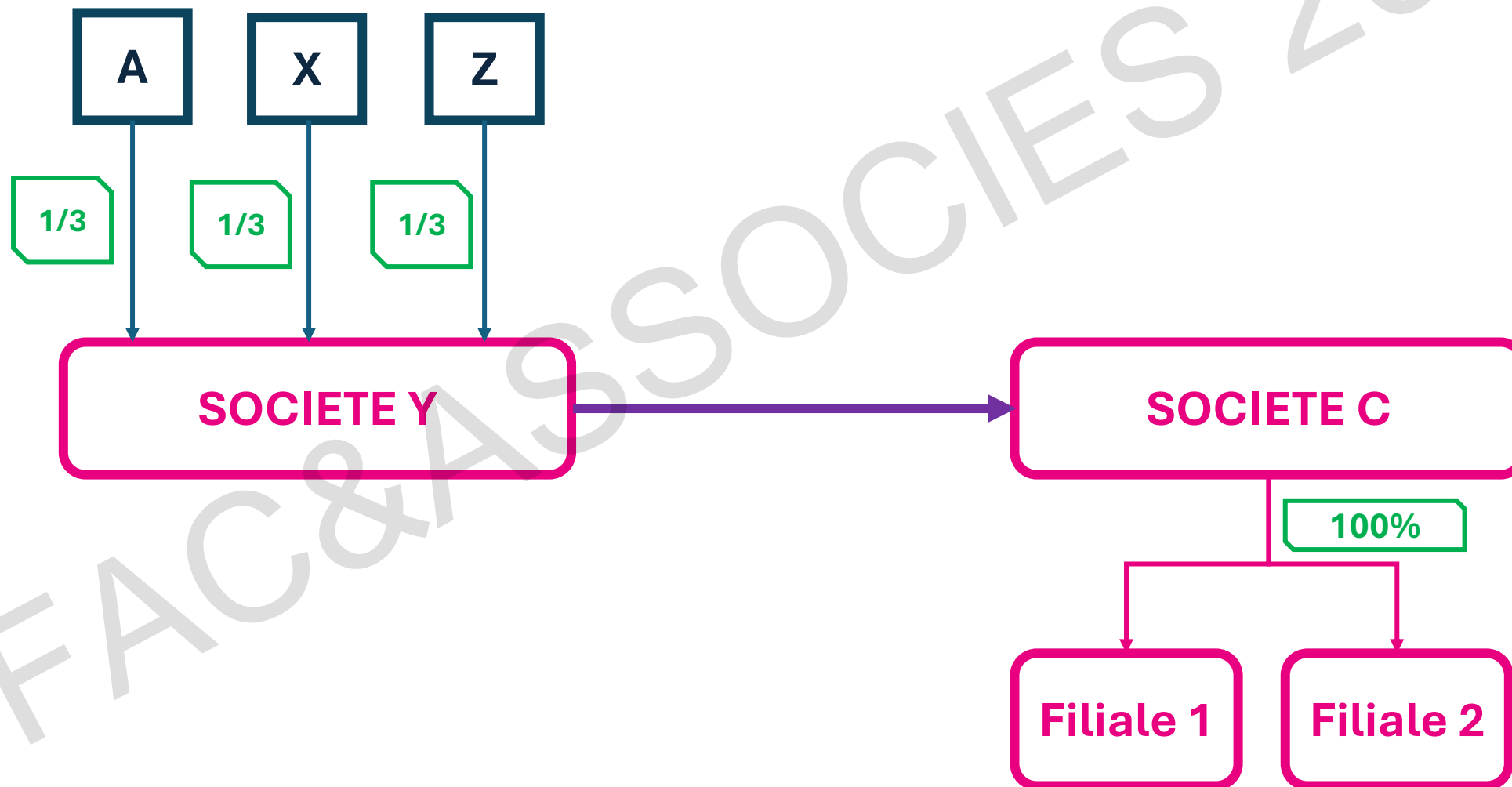
DETENTION A 100%

FAC&ASSOCIÉS 2024



FAC&A

SCENARIOS 2024



Redressement d'impôt sur les sociétés pour la société Y

Libéralité liée à un apport pour une valeur minorée
Redressement en base : $1\,937\text{ K€} - 500\text{ K€} = 1\,437\text{ K€}$

La revalorisation de l'actif ayant pour effet de provoquer un produit exceptionnel pour la société bénéficiaire de l'apport.

Bercy fonde son redressement sur le simple écart entre la valeur d'apport et le prix d'achat des titres de C.

Le Conseil d'Etat prend en compte les circonstances dans lesquelles se sont déroulées les opérations.

L'objectif était:
d'obtenir le retrait de B;
d'obtenir le contrôle intégral de C par Y;
de permettre l'entrée de X et Z au capital de Y

Compte tenu des circonstances, l'administration n'apporte pas la preuve d'une intention libérale. La valeur d'apport minorée ne suffit pas à matérialiser la libéralité

EVALUATION DES DROITS DEMEMBRES

EVALUATION
FISCALE

EVALUATION
ECONOMIQUE

CGI ARTICLE 669

VALEUR REELE

DMTO / DMTG / IFI
TVA IMMO

EVALUATION DES DROITS DEMEMBRES

EST-ON EN TRAIN DE
CALULER UN IMPOT ?

NON

EVALUATION
ECONOMIQUE

OUI

DMTO / DMTG / IFI
TVA IMMO

BAREME
ARTICLE 669 CGI

AUTRE

EVALUATION
ECONOMIQUE

FAC&ASOCIÉS 2024

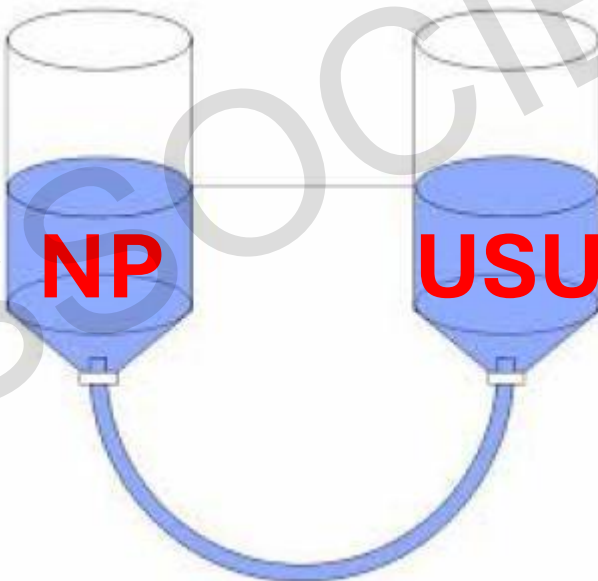
EVALUATION DES DROITS DEMEMBRES

BAREME FISCAL CGI ART 669

SEXE DE L'USUFRUITIER

AGE DE L'USUFRUITIER

RENDEMENT DE L'ACTIF



EVALUATION ECONOMIQUE

DUREE DE L'USUFRUIT

RENDEMENT DE L'ACTIF

TAUX DE
REVALORISATION

EVALUATION DES
DROITS DEMEMBRES

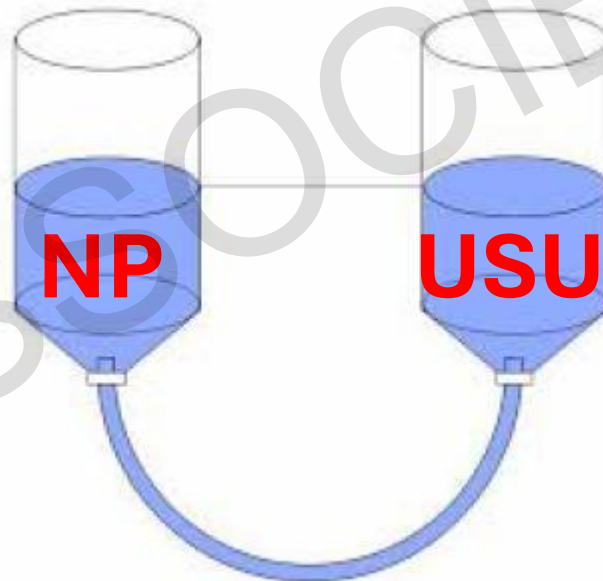
55 ANS



BAREME FISCAL
CGI ART 669

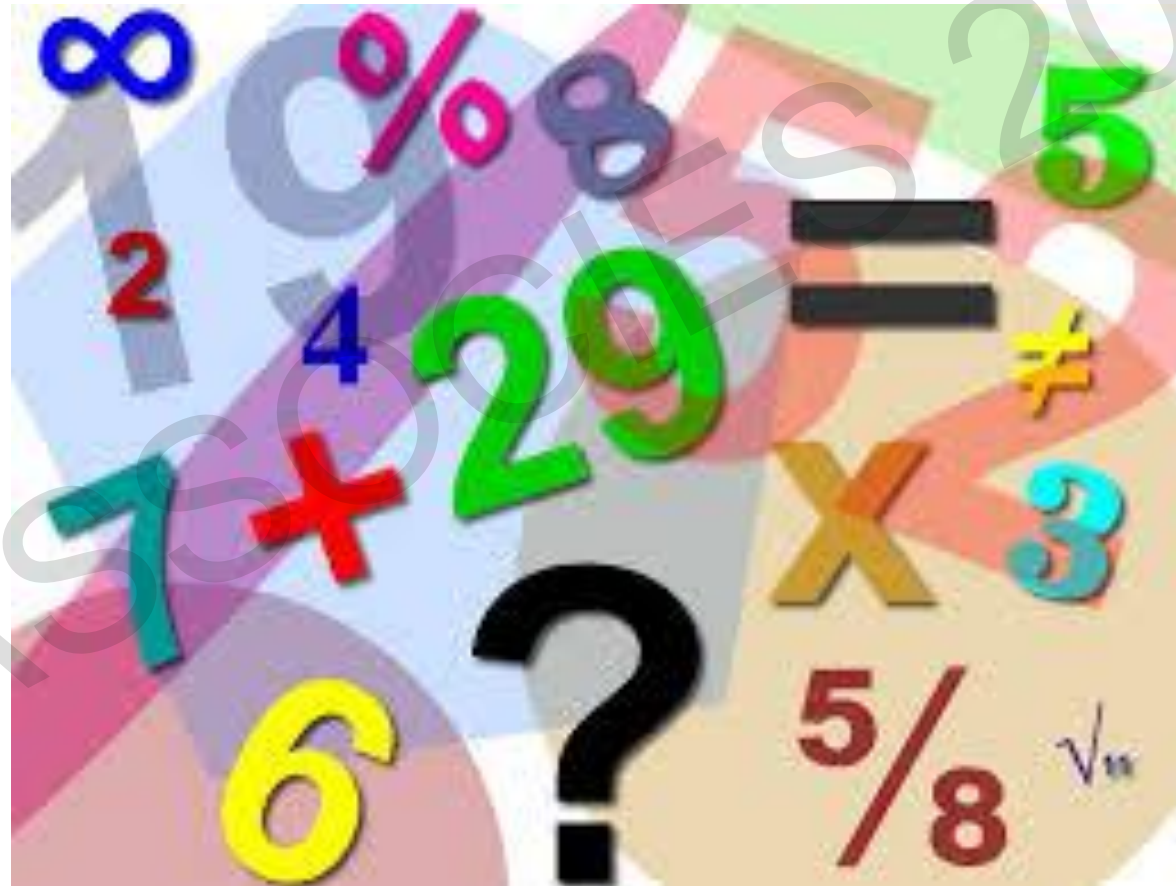
EVALUATION
ECONOMIQUE

50 %



84 %

FAC&ASSOCIÉS 2024



Au fait...

Sous évaluer la base taxable à l'IFI c'est *rentable* ?

1



**PATRIMOINE
IMMOBILIER
NET
5 M€**

DECLARATION
IFI
5M€

$35\ 690 \times 10 = 356\ 900 \text{ €}$

DECES
CGI ART 1133



DONATION
NP
40%

$212\ 962 \times 2 = 425\ 924 \text{ €}$

FAC&ASSOCIÉS 2024

2



**PATRIMOINE
IMMOBILIER
NET
5 M€**

$842\ 000 \times 2 = 1\ 684\ 000\ €$

DECLARATION
IFI
NEANT

NEANT

DECES
CGI ART 1133

10 ANS

DONATION
NEANT

REDRESSEMENT IFI
 $35\ 000 \times 6 = 210\ 000\ €$

NEANT



**PATRIMOINE
IMMOBILIER
NET
5 M€**

3

**DECLARATION
IFI
3 M€**

$15\ 690 \times 10 = 156\ 900 \text{ €}$

DECES



**DONATION
NEANT**

NEANT

**DMTG
 $842\ 000 \times 2 = 1\ 684\ 000 \text{ €}$**

**REDRESSEMENT IFI
 $20\ 000 \times 3 = 60\ 000 \text{ €}$**




**PATRIMOINE
IMMOBILIER
NET
5 M€**

	CAS 1	CAS 2	CAS 3
IFI	356 900	0	156 900
DMTG DONATION	425 924	0	0
DMTG SUCCESSION	0	1 684 000	1 684 000
REDRESSEMENT IFI	0	210 000	60 000
TOTAL	782 824	1 894 000	1 900 900




QUESTIONS 2024

DES QUESTIONS ?



MERCI POUR VOTRE
ATTENTION



FAC & ASSOCIÉS 2024

Restez connectés à l'actualité juridique, fiscale et sociale grâce à la FACBOX

4 outils pédagogiques pour vous informer au quotidien :

1

BRÈVES

Analyse synthétique et opérationnelle de sujets d'actualité

2

NEWSLETTERS

Traitement en profondeur de sujets transversaux liés à l'actualité.

3

Webconférences

Classes virtuelles dédiées à nos abonnés sur des sujets d'actualité avec plus de 20 heures de replays déjà disponibles.

4

FICHES PRATIQUES

Synthétiques et pratiques, elles abordent les grands thèmes de la gestion de patrimoine. Véritable support dans le cadre de rendez-vous client.

Pour plus de renseignements

SCANNEZ LE QR CODE ci-dessous
ou contactez-nous par mail ou au 06 46 78 02 35



NOTRE OFFRE DE FORMATION

PUBLIC

Expert-comptable, Notaire, Avocat, Conseiller en gestion de patrimoine, Banquier, Assureur et les collaborateurs de ces derniers

FORMAT

*Présentiel (dans toute la France)
Webinaire – E-learning
Inter ou intra (au sein de votre entreprise)*

DURÉE

Flexible en fonction des thèmes : 3h – 7h – cycle de formation

CONSTITUEZ VOTRE GROUPE

Adaptation en fonction des attentes et objectifs

OUTILS PEDAGOGIQUES

*Supports – exemples chiffrés – simulateurs Excel selon les thèmes –
fiches patrimoniales*

Consultez nos prochaines formations en
présentiel, webinaire et e-learning en
scannant le QR code :

