



Détermination de la valeur vénale d'un immeuble acquis par succession

publié le **07/08/2013**, vu **10673 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 16 avril 2013, la Cour de cassation a jugé qu'à défaut d'élément de comparaison antérieur ou concomitant au décès, il est possible, pour déterminer la valeur vénale d'un bien à la date du décès, de prendre en considération une transaction postérieure (Cass. Com., 16 avril 2013, n° 12-16266).

Pour les personnes bénéficiaires de biens immobiliers à l'occasion d'une succession ou d'une donation, la question se pose souvent de savoir quelle valeur doit être déclarée à ce titre pour le calcul des droits auprès de l'administration fiscale.

En matière de droits de succession, la valeur à déclarer pour chaque bien immobilier doit correspondre à sa valeur vénale réelle.

Selon la jurisprudence, la valeur vénale peut être définie comme le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de demande dans un marché réel compte tenu de l'état de l'immeuble.

Cette question de la détermination de la juste valeur des biens transmis revêt un caractère fondamental dans la mesure où l'erreur d'évaluation peut être sanctionnée par l'administration fiscale.

En effet, au cas où la valeur déclarée serait inférieure à la valeur vénale réelle, l'administration fiscale pourrait procéder à un redressement fiscal pour insuffisance d'évaluation et exiger le paiement d'un complément de droits.

Ainsi, dans le cadre du règlement des successions, l'administration fiscale peut être amenée à contester la valeur du bien déclarée par les héritiers en retenant une méthode d'évaluation différente.

Dans ce cas, l'administration fiscale retient prioritairement la méthode de comparaison directe qui consiste à procéder par comparaison, à partir des prix pratiqués pour des biens de même nature et de même état, situés dans le même secteur.

En principe, les juges ne prennent en compte que les ventes ayant eu lieu à une date antérieure à l'événement qui déclenche le paiement des droits, c'est-à-dire le décès en cas de succession.

Cependant, en l'absence d'élément de comparaison antérieur ou concomitant au décès, il est possible, pour déterminer la valeur vénale du bien à la date du décès, de prendre en considération une transaction postérieure.

En l'espèce, à la suite du décès de Madame X, ses héritiers ont déposé une déclaration de succession estimant à une certaine somme la valeur de l'immeuble dont la défunte était propriétaire.

Contestant l'abattement de 20 % qui était appliqué, l'administration fiscale a adressé à l'un des

héritiers une proposition de rectification.

Les héritiers ont estimé que la valeur de l'immeuble avait été surestimée et devait être réduite.

Leur réclamation ayant été rejetée par l'administration, ils ont alors saisi le tribunal de grande instance.

La cour d'appel a confirmé le jugement du tribunal en retenant, pour fixer la valeur vénale du bien litigieux, une cession postérieure au fait générateur de l'impôt.

Considérant au contraire que la valeur vénale de l'immeuble devait être déterminée à la date du fait générateur de l'impôt, l'administration fiscale a formé un pourvoi en cassation.

Cet argument ne séduit pas la Cour de cassation qui a estimé qu'en ne disposant d'aucun élément de comparaison antérieur ou concomitant au décès, la cour d'appel a pu, pour déterminer la valeur vénale du bien à la date du décès, prendre en considération une transaction postérieure.

Toutefois, l'arrêt d'appel est cassé, mais seulement en ce qu'il a annulé en totalité les avis de mise en recouvrement émis par l'administration fiscale à l'encontre de chacun des héritiers.

Cette décision démontre ainsi que dans le cadre d'une succession, en cas de différence entre la valeur vénale retenue par l'administration fiscale et celle déclarée par les héritiers, il est tout à fait possible pour ces derniers, avec l'assistance d'un avocat spécialisé, d'échapper aux conséquences défavorables d'un éventuel redressement fiscal.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com