

ANALYSE FISCALE

Comparaison d'immeubles par l'administration fiscale : le Conseil d'Etat reste vigilant



Par Jean-Christophe Bouchard, avocat associé



et Jean-Marc Valot, avocat, Franklin

Lorsque l'administration fiscale adresse au contribuable une proposition de rectifications, elle doit la motiver de manière à lui permettre de formuler ses observations ou de faire connaître son acceptation, conformément à l'article L. 57 du Livre des procédures fiscales. En particulier, l'administration peut contester la valeur d'un immeuble retenue par un contribuable si celle-ci s'écarte de sa valeur vénale, par exemple lors d'une cession à une personne apparentée. Pour ce faire, elle a généralement recours à une méthode d'évaluation par comparaison qui consiste, pour un bien donné, à se référer aux

prix constatés dans des transactions concernant un certain nombre de biens similaires. L'administration s'appuie alors soit sur des informations tirées de la cession d'immeubles soit sur la pratique d'autres contribuables. Dans cette hypothèse, l'administration est tenue de donner un certain nombre d'indications sur les éléments qu'elle estime comparables afin que le contribuable puisse les discuter utilement. Cette obligation paraît d'autant plus nécessaire que l'administration fiscale dispose, contrairement au contribuable, de pouvoirs très étendus pour obtenir des informations auprès

de tiers, et que ce dernier ne peut pas toujours vérifier l'origine de celles-ci.

Nous nous étions réjouis dans ces colonnes de la vigilance dont fait preuve le Conseil d'Etat qui exige de l'administration fiscale la fourniture d'informations relatives aux comparables permettant au contribuable de débattre utilement des valeurs locatives proposées (option finance du 18 décembre 2006).

Par un arrêt n° 307418 du 27 octobre 2009, le Conseil d'Etat confirme cette exigence. Dans cette espèce, une société avait versé des loyers pour la jouissance d'un local commercial. Leur déduction des résultats imposables était remise en cause par l'administration qui estimait leur montant anormalement élevé. Elle avait motivé ses redressements en citant des immeubles comparables productifs de revenus. Pour chaque

«comparable» mentionné, elle se contentait d'indiquer qu'ils étaient localisés dans la même galerie commerciale que le local litigieux et de mentionner leur surface, le loyer pratiqué et leur valeur au mètre carré.

Le Conseil d'Etat, cassant l'arrêt attaqué, juge ces indications insuffisantes et prononce la décharge des rappels d'impôts. Il précise que l'administration fiscale aurait dû «préciser, outre l'adresse et le taux de rentabilité moyen des immeubles retenus comme termes de comparaison, la date du contrat de bail, les activités exercées, ainsi que les principales caractéristiques physiques de ces bâtiments».

Gageons que cette jurisprudence, désormais confirmée s'agissant de comparaisons de loyers, trouvera toute sa portée dans le cas de comparaisons visant à remettre en cause la valeur d'un immeuble. ■