



# L'évaluation fiscale d'un fonds de commerce situé dans l'enceinte d'un centre commercial

publié le 11/06/2011, vu 3145 fois, Auteur : [Soufiane JEMMAR](#)

**La valeur vénale réelle du fonds de commerce cédé à la société pouvait être déterminée par comparaison avec d'autres cessions, intervenues en nombre suffisant et à des dates relativement proches de la cession litigieuse, de fonds de même nature et situés dans des villes de taille et de tissu économique semblables, la pertinence de cette évaluation n'étant pas affectée par la circonstance que certains termes de comparaison correspondaient à des fonds situés hors d'un centre commercial, dans la mesure où la situation privilégiée du fonds litigieux au sein d'un tel centre induisait un afflux régulier de clientèle.**

*Soufiane JEMMAR, Avocat en droit fiscal*

*Auteur de l'ouvrage « L'évaluation des biens et services en droit fiscal », L'Harmattan, Coll. Logiques Juridiques, 548 pages*

\*

Par acte du 18 mai 1996, la société Casino cafétéria (la société) a acquis de la société Guyenne et Gascogne un fonds de commerce de restaurant-café dépendant d'un fonds d'hypermarché.

Estimant la valeur portée dans l'acte inférieure à la valeur réelle des biens, l'administration a procédé à un redressement, puis a émis un avis de mise en recouvrement.

Après rejet de sa réclamation, la société a assigné le directeur des services fiscaux des Landes pour obtenir décharge des impositions litigieuses et des pénalités.

La société faisait grief à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande, alors, selon le moyen, que le redressement à la valeur vénale réelle du bien implique la prise en considération des éléments spécifiques, économiques et financiers, du fonds cédé et non pas seulement, comme pour les immeubles, les éléments patrimoniaux extérieurs à l'exploitation ; qu'en se limitant à examiner, dans les points de comparaison retenus, des critères purement statiques, exclusifs de l'exploitation réelle du fonds, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 666 du CGI et L 17 du LPF.

La Cour de Cassation a confirmé la solution retenue par les juges du fond en considérant que l'arrêt attaqué :

- relève, en premier lieu, que la valeur vénale réelle du fonds de commerce cédé à la société pouvait être déterminée par comparaison avec d'autres cessions, intervenues en nombre suffisant et à des dates relativement proches de la cession litigieuse, de fonds de même nature et situés

dans des villes de taille et de tissu économique semblables, la pertinence de cette évaluation n'étant pas affectée par la circonstance que certains termes de comparaison correspondaient à des fonds situés hors d'un centre commercial, dans la mesure où la situation privilégiée du fonds litigieux au sein d'un tel centre induisait un afflux régulier de clientèle.

- en second lieu, retient, d'un côté, que le chiffre d'affaires moyen du fonds acquis et ceux des fonds de comparaison les plaçaient dans une même catégorie d'importance d'activité, de l'autre, que la valeur du ratio entre le prix de vente et le chiffre d'affaires retenue par l'administration était inférieure à celle des termes de comparaison, pour en déduire que le redressement était justifié.

Pour en savoir plus :

Cass. com. 6 février 2007 n° 05-16.448 (n° 176 F-PB), Sté Casino cafétéria