



L'évaluation fiscale d'un immeuble : l'impact d'une clause de réméré

publié le **02/06/2011**, vu **3336 fois**, Auteur : [Soufiane JEMMAR](#)

La vente à réméré est d'un usage peu fréquent et la stipulation de la clause de réméré a des effets juridiques limités de sorte que la situation juridique particulière de la vente litigieuse ne permet pas de trouver des éléments comparables portant sur des ventes incluant une telle clause sur la même commune pour une construction de même nature dans les mêmes années. Dès lors la cour d'appel, en relevant que la vente était libre de toute occupation et que les éléments de comparaison retenus par l'administration fiscale, au nombre de cinq, portaient sur des ventes réalisées la même année sur la même commune pour des immeubles récents comparables au bien en cause, en a exactement déduit que l'administration fiscale avait, dans la notification de redressement, justifié d'éléments de comparaison intrinsèquement similaires, pertinents et satisfaisants. Seul l'abattement forfaitaire de 10 % pratiqué sur le prix de la cession du bien permettait de calculer la valeur vénale réelle du bien et tenait compte ainsi de la situation juridique spécifique du bien vendu.

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

*

La SCI R a acquis de M. et M^{me} P (les époux P), moyennant le prix de 125 000 F, un immeuble grevé d'une clause de réméré pendant un délai de quatre années et d'un droit d'habitation au profit des vendeurs. Par acte séparé du même jour, la SCI a donné à bail aux époux P l'immeuble qu'elle venait d'acquérir et a acquitté les droits d'enregistrement sur la somme de 125 000 F.

Par notification de redressement du 8 février 2001, la direction des services fiscaux a estimé la valeur vénale de l'immeuble à la somme de 725 000 F après un abattement forfaitaire de 10 % qui tenait compte de l'existence de la clause de réméré et a mis en recouvrement un rappel de droits d'enregistrement.

Par avis du 5 mars 2002, la commission de conciliation a confirmé l'évaluation faite et le redressement critiqué. Après rejet de sa réclamation, la SCI a assigné le directeur des services fiscaux afin d'obtenir la décharge des droits supplémentaires mis à sa charge.

Saisi du litige, la Cour de Cassation a considéré que c'est à bon droit que la Cour, après avoir relevé que la nature juridique de la vente à réméré et les effets qu'elle emporte n'excluent pas l'utilisation par l'administration de la méthode de comparaison avec les ventes pures et simples, a décidé qu'il n'y avait pas lieu de constater l'inexistence éventuelle de termes de comparaison portant sur des mutations avec clause de réméré ni d'énoncer dans la notification de

redressement les raisons d'une supposée impossibilité de comparaison.

La Cour avait retenu dans son jugement que la clause de réméré contenue dans un acte de vente est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue moyennant la restitution du prix principal et le remboursement des frais et loyaux coûts de la vente, des réparations nécessaires et de celles qui ont augmenté la valeur du fonds en application des articles 1659 et 1673 du Code civil.

Cette faculté de rachat, qui s'analyse en une condition résolutoire replaçant les parties en l'état où elles se trouvaient avant la vente, ne prive pas la vente de son caractère parfait puisqu'il y a accord sur la chose et sur le prix et que tous les droits attachés à la propriété du vendeur sont transférés à l'acheteur qui peut ainsi disposer de l'immeuble vendu, le louer ou l'hypothéquer ou même le revendre. Ainsi, seul le caractère irrévocable de la vente entre le vendeur et l'acheteur n'est pas acquis tant que le délai pour exercer le réméré n'est pas expiré.

La cour en a déduit qu'il ne résultait de ce régime aucun préjudice pour l'acheteur qui a toutes les prérogatives du propriétaire pendant ce délai et qui, en cas de rachat, est remboursé du prix payé et de toutes les dépenses engendrées par l'achat.

Par ailleurs, la vente à réméré étant d'un usage peu fréquent et la stipulation de la clause de réméré ayant des effets juridiques limités, la Cour en conclut que la situation juridique particulière de la vente litigieuse ne permet pas de trouver des éléments comparables portant sur des ventes incluant une telle clause sur la même commune pour une construction de même nature dans les mêmes années.

La Cour de Cassation a, ainsi, conforté la Cour dans son raisonnement en énonçant que dans la mesure où la vente était libre de toute occupation et que les éléments de comparaison retenus par l'administration fiscale, au nombre de cinq, portaient sur des ventes réalisées en 1998 sur la même commune pour des immeubles récents comparables au bien en cause, la Cour en a exactement déduit que l'administration fiscale avait, dans la notification de redressement, justifié d'éléments de comparaison intrinsèquement similaires, pertinents et satisfaisants, seul l'abattement forfaitaire de 10 % sur le prix de la cession du bien permettant de calculer la valeur vénale réelle du bien et tenant compte ainsi de la situation juridique spécifique du bien vendu.

Pour en savoir plus :

Cass. com. 20 novembre 2007 n° 06-13.055 (n° 1257 F-PB), SCI Remequinox