



# Table des matières de l'ouvrage "l'évaluation des biens et services en droit fiscal"

publié le 21/03/2011, vu 2014 fois, Auteur : [Soufiane JEMMAR](#)

**Table des matières de l'ouvrage "l'évaluation des biens et services en droit fiscal"**

**L'évaluation des biens et services en droit fiscal**

**(Editions L'Harmattan, Collection Logiques juridiques)**

de Soufiane JEMMAR, Avocat en droit fiscal, Docteur en droit

Préface de Daniel GUTMANN

Avant-propos de Laurent CHATEL et Cathy GOARANT-MORAGLIA

## Table des matières

Liste des abréviations

Sommaire

Introduction

**Partie I- La détermination de la valeur en droit fiscal**

**Titre I- Les principes fiscaux de l'évaluation**

**Chapitre I- Les facteurs de la valeur en droit fiscal**

**Section 1- La valeur est tributaire de l'état du seul bien : principe de l'objectivité des caractéristiques intrinsèques considérées**

**§ 1- Etat de fait**

**§ 2- Etat de droit**

A- L'état de droit dû à l'occupation du bien

B- L'état de droit dû à l'indivision

C- L'état de droit dû aux inscriptions hypothécaires grevant le bien

D- L'état de droit dû aux facteurs juridiques portant atteinte au droit de propriété

**§ 3- Traitement des circonstances ignorées lors de l'évaluation : principe de l'évidence de l'état considéré**

**Section 2- La valeur est tributaire de la date de considération de l'état du bien : le principe d'antériorité**

**§ 1- Substance et effets du principe d'antériorité**

**§ 2- La particularité des dispositions testamentaires**

**Section 3- La valeur est tributaire des clauses contractuelles**

**§ 1- Problématique des actes juridiques ayant pour effet la modification de l'état du bien transmis : fausse problématique ?**

**§ 2- Les variations jurisprudentielles autour de la prise en compte des clauses d'inaliénabilité**

A- Les incohérences juridiques

B- Les incohérences économiques

C- Les atteintes aux droits fondamentaux du contribuable

**Conclusion du chapitre I**

**Chapitre II- Les déterminants de la méthodologie de l'évaluation en droit fiscal**

**Section 1- Le principe du recours exclusif à l'approche comparative**

**§ 1- La mise en œuvre de l'approche comparative**

A- Les exigences quant aux caractéristiques intrinsèques des termes de comparaison : principe de similarité relative

B- Les exigences quant à la date de survenance des termes de comparaison : vers la consécration nécessaire du principe de contemporanéité

C- Les exigences quant au nombre des termes de comparaison à retenir : la méconnaissance critiquable du principe de « multitude des comparables »

**§ 2- Les limites de l'approche comparative**

A- Les limites dues à une mise en œuvre inadéquate de l'approche comparative

B- Les limites dues à l'absence ou au caractère sporadique du marché

**Section 2- Le recours alternatif à l'approche multicritères**

**§ 1- La mise en œuvre de l'approche multicritères**

## A- Hiérarchisation des méthodes analytiques

- 1- Suprématie des méthodes alternatives faisant référence au jeu de l'offre et de la demande
- 2- Les limites grevant les méthodes alternatives se référant au jeu de l'offre et de la demande

## B- La relativisation des résultats issus des méthodes analytiques

- 1- Le principe (relatif) de combinaison des méthodes
- 2- La nécessité de prendre en compte les spécificités entourant le bien à évaluer
  - a- Les spécificités grevant l'état de droit ou de fait du bien à évaluer
  - b- Les spécificités grevant la mutation imposable

## **§ 2- De la priorité théorique de l'approche comparative à l'hégémonie effective de l'approche multicritères**

### A- L'hypothèse théorique de la « similarité parfaite » des termes de comparaison

### B- Le principe pragmatique de la « similarité relative » des termes de comparaison

## **Conclusion du chapitre II**

## **Conclusion du titre I**

## **Titre II- La technique fiscale de l'évaluation**

### **Chapitre I- L'évaluation fiscale des universalités**

#### **Section 1- L'évaluation fiscale des entreprises et de leurs titres**

#### **§ 1- L'usage fiscal des méthodes financières d'évaluation des titres non cotés**

##### A- Le caractère unilatéral d'une méthodologie fiscale privilégiant la « valeur à la vente »

- 1- Une méthodologie d'évaluation globale tournée vers le passé
  - a- Prééminence des méthodes offrant une vision historique de l'entreprise
    - a.1- *Tour d'horizon des méthodes utilisées par l'Administration fiscale*
      - a.1.1- *La méthode des comparables*
      - a.1.2- *La valeur patrimoniale*
      - a.1.3- *La valeur de rendement*
      - a.1.4- *La valeur de productivité*
      - a.1.5- *Le Goodwill*
    - a.2- *La combinaison des méthodes*

b- La timide projection fiscale vers les perspectives d'avenir de l'entreprise

*b.1- La circonspection fiscale vis-à-vis de la méthode « DCF »*

*b.2- La prise en compte des perspectives d'avenir en germe au moment de l'évaluation*

2- L'évaluation unitaire des titres à l'épreuve des évolutions du Code de commerce

a- L'instauration des « actions de préférence »

b- La démarche d'évaluation des « actions de préférence »

B- L'encadrement par la jurisprudence

1- Le statut juridique des Guides d'évaluation publiés par la DGI

2- Exclusion du recours incontournable à la méthode comparative

3- La combinaison de plusieurs méthodes : un principe d'évaluation fiscale des titres non cotés?

a- Le principe : l'insuffisance des méthodes d'évaluation prises isolément

b- L'exception : la validation du recours à une seule méthode d'évaluation

4- Le faisceau d'éléments à prendre en compte pour la détermination de la valeur vénale des titres

a- Le régime juridique des titres

b- Les perspectives d'avenir

c- Le secteur d'activité

d- La situation nette consolidée

5- Synthèse

## **§ 2- L'évaluation des entreprises cotées à l'épreuve de l'efficacité contestée des marchés financiers**

A- L'évaluation par la Cour de Cassation : « présomption irréfragable » d'efficacité des marchés financiers

B- L'évaluation par le Conseil d'Etat : « présomption simple » d'efficacité des marchés financiers

C- Le cours de bourse : une valeur potentiellement inefficace ?

1- Le principe de l'efficacité du marché boursier

2- L'inévitable éruption de cours erratiques sur le marché boursier

a- Le cours « hypothétique »

b- Le cours « faussé »

c- Le cours « manipulé »

3- Remise en cause de la « présomption irréfragable d'efficience des marchés financiers »

### **§ 3- L'imparable problématique de l'impact des *IFRS* sur l'évaluation des entreprises**

A- Neutralité des normes *IFRS* à l'égard de la valeur de l'entreprise

B- Impact des *IFRS* sur les agrégats utilisés dans le processus de l'évaluation

C- Impact des *IFRS* sur la retranscription comptable des opérations de regroupement d'entreprises et ses conséquences fiscales

1- Abolition du régime comptable optionnel de valorisation des apports

2- Conséquences de la déconnexion « valeur comptable/valeur fiscale » pour les opérations comptabilisées à la valeur nette comptable

### **Section 2- L'évaluation fiscale des fonds de commerce**

#### **§ 1- Les méthodes d'évaluation préconisées par l'Administration fiscale**

A- Prééminence des méthodes empiriques sur les méthodes mathématiques

1- L'utilisation à titre subsidiaire des méthodes mathématiques

2- La prééminence de l'approche empirique

a- L'évaluation par comparaison directe

b- L'évaluation par le bénéfice

c- L'évaluation par le chiffre d'affaires

B- Le droit au bail : valeur « plancher » du fonds de commerce

#### **§ 2- L'encadrement par la jurisprudence**

A- Le principe d'évaluation des fonds de commerce par comparaison

B- Prise en compte des caractéristiques particulières du fonds évalué

1- Impact de la mise en location gérance préalablement à la transmission

2- Expropriation antérieure, absence de droit au bail et faible importance des installations

3- La nécessité d'autorisations spéciales pour l'exploitation

### **Conclusion du chapitre I**

### **Chapitre II- L'évaluation fiscale des biens et services**

Section 1- L'évaluation fiscale des immeubles, des droits de propriété intellectuelle et de la propriété démembrée

**§ 1- L'évaluation fiscale des immeubles**

A- La valeur vénale des biens immobiliers

1- Méthode principale : l'évaluation par comparaison

a- Comparaison directe

b- Comparaison au m<sup>2</sup> SDPHO, terrain intégré

c- Comparaison au m<sup>2</sup> de surface utile

2- Méthodes accessoires

a- L'évaluation par le revenu

b- L'évaluation par l'actualisation des flux futurs

c- L'évaluation par réajustement des valeurs antérieures

d- L'évaluation par le coût de reconstruction

e- L'évaluation par le prix de revient

B- La valeur locative foncière

1- Evaluation des locaux commerciaux

a- Une méthode « par le loyer » en voie d'extinction

b- Une méthode « par comparaison » en mal de pérennité

*b.1- La détermination de la nomenclature-type*

*b.2- Le choix des termes de comparaison*

*b.2.1- Le principe fragilisé du choix intra-communal*

*b.2.2- L'exception généralisée du choix intercommunal*

c- Une méthode par « appréciation directe » en pleine ascension

2- Evaluation des locaux industriels

a- Détermination du prix de revient des locaux imposables

b- Revalorisation et majoration du prix de revient

c- Taux d'intérêt et abattement applicable

d- Encadrement de la valeur locative des établissements industriels dans les opérations de restructuration

## **§ 2- L'évaluation fiscale des droits de propriété industrielle et intellectuelle**

### A- L'évaluation des marques

1- Les méthodes d'évaluation préconisées par l'Administration fiscale

2- Les méthodes d'évaluation conçues par les praticiens

a- L'évaluation des marques par les coûts

b- L'évaluation des marques par la rentabilité

c- L'évaluation des marques par le marché

3- L'encadrement par la jurisprudence

### B- L'évaluation des brevets

1- La démarche d'évaluation des brevets telle que préconisée par l'Administration fiscale

2- Les méthodes d'évaluation élaborées par les praticiens

a- L'évaluation par les coûts

b- L'évaluation par le marché

c- L'évaluation par les bénéfices

3- L'encadrement par la jurisprudence

### C- L'évaluation de la propriété littéraire et artistique

### D- Les nouvelles règles de reconnaissance, d'évaluation et de dépréciation des actifs incorporels issues du référentiel IFRS

#### 1- Teneur des nouvelles règles comptables

a- Identification et évaluation des incorporels

b- Dépréciation et évaluations ultérieures des actifs incorporels

#### 2- Le dispositif d'adaptation fiscale aux nouvelles normes comptables

a- Identification des actifs incorporels

b- Evaluation des actifs incorporels

c- Amortissement et dépréciation des actifs incorporels

## **§ 3- L'évaluation fiscale de la propriété démembrée**

## A- « Cartographie » d'une méthode séculaire d'évaluation des droits démembrés

- 1- Une méthode basée sur une approche forfaitaire
- 2- Une méthode limitée aux transmissions à titre gratuit

## B- L'actualisation du barème légal d'évaluation des droits démembrés : un remaniement aussi superficiel qu'ébranlable

- 1- L'actualisation du barème de 1901 : une mesure positive mais superficielle
- 2- Plaidoyer pour un remaniement plus pertinent de la méthode fiscale d'évaluation des droits démembrés

## Section 2- L'évaluation fiscale des marchandises, des services et des incorporels dans le cadre des groupes internationaux

### **§ 1- Les problématiques structurelles du « principe de pleine concurrence »**

#### A- L'enjeu économique du « principe de pleine concurrence » : lorsque le « marché libre » n'est plus un « référentiel » mais une « espèce protégée » du droit fiscal

#### B- L'intégrité du « prix de pleine concurrence » face à l'assouplissement continu de ses conditions de mise en œuvre

#### C- La fragilité juridique du « bénéfice de pleine concurrence » : l'instauration critiquable d'un contrôle d'opportunité de la gestion des groupes internationaux

- 1- Le contrôle justifié de la normalité quantitative des actes par référence au « prix du marché »
- 2- Le contrôle contestable de la normalité quantitative des actes par référence au « bénéfice normal »

### **§ 2- Les défauts opérationnels des méthodes de détermination des prix et bénéfices de pleine concurrence**

#### A- La désuétude accélérée des méthodes fondées sur la comparabilité des prix

- 1- La méthode du prix comparable sur le marché libre
  - a- Une méthode simple et pragmatique dans son principe
  - b- Une méthode ardue dans sa mise en œuvre

#### 2- Les méthodes traditionnelles sur la marge brute

- a- La méthode du prix de revient majoré
- b- La méthode du prix de revente minoré

#### B- L'ascension contestée des méthodes transactionnelles sur les bénéfices

- 1- La méthode transactionnelle sur la marge nette : vers l'imposition d'un profit fictif minimal

a- La mise en œuvre de la méthode transactionnelle sur la marge nette

b- L'émergence d'une obligation fiscale de « profitabilité minimale »

2- Les méthodes de répartition du profit : tentative d'objectivisation du processus de contrôle des prix de transfert

a- La mise en œuvre des méthodes du partage du bénéfice

b- Appréciation critique des méthodes de répartition du bénéfice

## **Conclusion du chapitre II**

## **Conclusion du titre II**

## **Conclusion de la première partie**

# **Partie II- Le contrôle de la valeur en droit fiscal**

## **Titre I- La prédominance fiscale du prix du marché sur le prix contractuel**

### **Chapitre I- L'atteinte aux garanties juridiques entourant la liberté contractuelle**

#### **Section 1- Substitution du prix du marché au prix contractuel : un rempart juridique révolu contre la fraude fiscale**

**§ 1- Les contractants sont libres de fixer un prix (proclame le civiliste)... égal ou supérieur à la valeur vénale (précise le fiscaliste)**

**§ 2- La valeur vénale, unique rempart contre la fraude fiscale : la loi de frimaire**

A- L'adoption de la loi de frimaire sous la pression d'une fraude fiscale grandissante

B- La jurisprudence de la loi de frimaire : consécration d'une présomption irréfragable de fraude à l'égard du prix contractuel

1- L'adjudication publique présente toutes les garanties de sincérité du prix...

2- ...Contrairement à l'adjudication volontaire et aux conventions contractuelles présumées mensongères

3- Vigueur de la jurisprudence portant sur la loi du 22 frimaire an VII dans la documentation administrative actuelle

**§ 3- La valeur vénale, un rempart révolu contre la fraude fiscale : l'adoption du dispositif anti-dissimulation**

A- Le dispositif civil de répression de la dissimulation de prix

B- Le dispositif fiscal de répression de la dissimulation de prix

C- Le dispositif pénal de répression de la dissimulation de prix

## **Section 2- Substitution du prix du marché au prix contractuel : un rempart budgétaire maintenu contre le déséquilibre contractuel**

**§ 1- L'idée d'un déséquilibre contractuel préjudiciable aux recettes publiques : une inspiration fiscale de la théorie du prix lésionnaire ?**

A- L'usage la valeur vénale en droit civil : protection dérogatoire

du contractant victime d'un déséquilibre contractuel

B- Le recours à la valeur vénale en droit fiscal : protection systématique des recettes publiques contre le déséquilibre contractuel

**§ 2- La démonstration fiscale du déséquilibre contractuel**

A- La dialectique de la preuve

B- Les modes de démonstration de l'insuffisance de prix

C- La motivation en droit et en fait de la proposition de rectification

## **Section 3- La dimension patrimoniale du prix contractuel : l'inadéquation de la valeur vénale comme assiette de taxation des biens en détention**

**§ 1- Genèse du principe d'imposition selon les capacités contributives**

**§ 2- L'inadéquation conceptuelle d'une « valeur liquidative » comme référence à l'évaluation des « biens en détention »**

**§ 3- Faut-il substituer le prix d'acquisition (actualisé) à la valeur vénale dans l'assiette d'imposition à l'ISF ?**

**Conclusion du chapitre I**

## **Chapitre II- La consolidation de l'impératif juridique d'intérêt social**

### **Section 1- La relativité du principe de « non-immixtion dans la gestion des entreprises »**

**§ 1- La primauté de l' « intérêt social » dans le cadre des transactions conclues par les personnes morales**

**§ 2- Le pendant fiscal de la notion d' « intérêt social » : la théorie de l'acte anormal de gestion**

### **Section 2- Le prix de marché : critère de normalité des actes de gestion**

**§ 1- Les conséquences fiscales de la non-conformité des transactions au prix de marché**

A- Les conséquences fiscales chez la société victime de la non-conformité des transactions au prix de marché

1- Acquisition d'immobilisations à un prix jugé excessif

a- Neutralité fiscale de l'inscription à l'actif d'une immobilisation surpayée

b- La remise en cause des charges et pertes consécutives à un surpaiement d'actif

2- Cession d'immobilisations à un prix jugé insuffisant

B- Les conséquences fiscales chez le bénéficiaire de la non-conformité des transactions au prix de marché

1- L'appréhension fiscale de l'avantage accordé par voie de minoration ou majoration de prix

a- Les revenus réputés distribués par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés

b- Les revenus réputés distribués par les sociétés de personnes

2- Le risque de double imposition en cas d'acquisition d'une immobilisation pour un prix inférieur à la valeur vénale

**§ 2- L'insuffisance de la « disproportion entre le prix convenu et le prix de marché » comme critère de qualification de la normalité des actes**

A- L'existence d'une contrepartie compensant la disproportion « prix de marché / prix contractuel »

1- L'appréciation de l'équilibre des prestations échangées

2- Variations autour du traitement fiscal des conventions intragroupe

a- La possibilité encadrée de conclure des opérations à un prix préférentiel

b- La résistance juridique de l'intérêt propre d'une entité membre d'un groupe (même fiscalement intégré)

B- Normalité du prix et taxe sur la valeur ajoutée : impact du principe communautaire de « proportionnalité »

**Conclusion du chapitre II**

**Conclusion du titre I**

**Titre II- L'imprévisibilité de la charge fiscale assise sur le prix du marché**

**Chapitre I- Les outils de dialogue et de conciliation dans le dispositif fiscal de l'évaluation**

**Section 1- Les dispositif de rescrit-valeur et d'accord préalable**

**§ 1- Le rescrit-valeur**

A- Aperçu général du dispositif du rescrit-valeur

1- Champ d'application de la procédure

2- Conditions d'application de la procédure

3- Déroulement de la procédure

4- Portée de la procédure

B- Un dispositif perçu comme un « cadeau fiscal empoisonné »

## **§ 2- L'accord préalable en matière de prix de transfert**

A- Le déroulement de la procédure d'accord préalable

1- Ouverture de la procédure

2- Instruction de la demande d'accord préalable

3- Conclusion de l'accord préalable

4- Suivi et renouvellement de l'accord préalable

B- Analyse critique du dispositif

## **Section 2- La commission départementale de conciliation : une simple escale dans l'ascension contentieuse**

### **§ 1-La composition contestée de la commission départementale**

A- Un magistrat qui assure la fonction de président

B- Les représentants de l'Administration

C- Le notaire et les représentants des contribuables

### **§ 2-Un domaine de compétence aussi limité qu'ambigu**

A- La compétence « *ratione materie* »

B- La compétence « *ratione loci* »

### **§ 3- Des modalités de saisine offrant peu de sécurité juridique au contribuable**

A- Les conditions de fond de la saisine

B- La forme de la saisine

### **§ 4- La procédure devant la commission départementale de conciliation**

### **§ 5- L'avis de la commission départementale de conciliation**

### **§ 6- Les conséquences de l'intervention de la commission départementale de conciliation**

**Conclusion du chapitre I**

## **Chapitre II- Le rôle de l'expertise privée dans le dispositif fiscal de l'évaluation**

## **Section 1- L'inadéquation du caractère judiciaire de l'expertise avec le besoin de prévisibilité en matière d'évaluation fiscale**

### **§ 1- Champ d'application de la procédure spéciale d'expertise**

### **§ 2- Procédure préliminaire à l'expertise**

### **§ 3- Le déroulement des opérations d'expertise**

A- La marge de manœuvre de l'expert dans l'exécution de sa mission

B- La procédure des opérations d'expertise

### **§ 4- Le jugement statuant sur les résultats de l'expertise**

## **Section 2- L'article L.103 du LPF : une révolution à canaliser pour assurer la prévisibilité en matière d'évaluation fiscale**

### **§ 1- L'échec de l'ancienne procédure de recours à des conseils techniques**

A- Conditions de recours aux conseils techniques

B- La portée de l'avis des conseils techniques

C- Secret professionnel

### **§ 2- L'article L.103 A du LPF : un axe de symétrie entre la valeur vénale fiscale et la pratique financière de l'évaluation**

A- Un nouveau dispositif animé particulièrement par la problématique de la valeur en droit fiscal

B- Assouplissement et élargissement des modalités et conditions de recours à l'expertise par l'Administration fiscale

C- Maintien du caractère facultatif de la procédure d'expertise et des modalités d'observation du secret professionnel

### **§ 3- Propositions pour assurer l'efficacité d'un usage préventif de l'expertise en matière d'évaluation fiscale**

A- Institution d'une procédure généralisée de rescrit-valeur fondée sur l'expertise

1- Réorientation des objectifs de la procédure de rescrit-valeur à travers l'élargissement de son champ d'application

2- L'encadrement du dialogue « Administration/contribuable » autour de la valeur par un rapport d'expertise

B- Intégration de l'expertise dans le fonctionnement des commissions départementales de conciliation

## **Conclusion du chapitre II**

**Conclusion du titre II**

**Conclusion de la deuxième partie**

**Conclusion générale**

**Bibliographie**

**Index alphabétique**

**Table des matières**