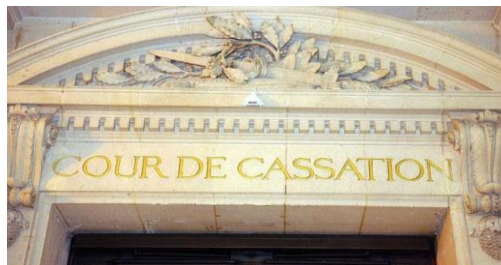


# Tentative de rectification de la valeur d'un bien déclarée dans une succession: Une analyse stricte de la Cour de cassation

NEWSLETTER 13 149 du 7 NOVEMBRE 2013



**Cour de cassation, Chambre commerciale, 22 octobre 2013, 12-24034**

Analyse par  
**JACQUES DUHEM**

## Les faits :

Robert X. décède, le 7 février 2005, son héritier unique, Jacques X..., dépose une déclaration de succession faisant état d'un immeuble qu'il évalue de manière optimiste à 1 100 000 euros.

Jacques revend ce bien le 23 juillet 2007 au prix de 900 000 euros. Suite à cette vente, il demande à l'administration de lui restituer une partie des droits de mutation (environ 64 000 €) correspondant à la surévaluation de l'immeuble dans la déclaration de succession.

L'administration malheureusement rejette cette demande, puis obtient gain de cause devant la juridiction suprême.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

## L'analyse de la Cour de Cassation

La haute Cour précise qu'il appartient au contribuable de rapporter la preuve du caractère exagéré de l'imposition lors de la succession.

Le requérant soutenait dans sa réclamation, que la valeur vénale de l'immeuble au, jour du décès, n'était que de 900 000 euros. Il produisait à fin de preuve, des offres d'acquisition postérieures à cette date.

Les juges relèvent que ces offres constituaient des propositions susceptibles d'être discutées, et qu'elles ne constituaient pas des termes de comparaison permettant d'établir la valeur vénale effective du bien à la date du fait générateur de l'impôt.

La circonstance de la vente au prix de 900 000 € en 2007, n'était pas de nature à établir qu'à la date de la succession, intervenue le 7 février 2005, soit plus de deux ans auparavant, l'immeuble qu'il avait été évalué à 1. 100. 000 € par le contribuable ne valait en réalité que 900. 000 €.

## Notre analyse

La vente d'un bien immobilier pour un prix inférieur à l'estimation faite dans la déclaration de succession est cependant susceptible d'ouvrir droit à une restitution des droits indument payés.

Un héritier doit, en principe, s'acquitter de droits de succession. En cas de revente rapide, il peut, lorsque la vente se réalise pour un prix inférieur à l'estimation faite dans la déclaration de succession, demander la restitution des droits payés en trop.

L'administration fiscale précise dans sa doctrine, qu'il appartient au contribuable de rapporter la preuve du caractère exagéré de l'évaluation du bien. Sachant que le bien doit être évalué au jour de l'ouverture de la succession et qu'il ne peut donc être tenu compte d'éléments de preuve postérieurs à la date du décès.

Nous pouvons donc en déduire que ce type de réclamation n'est recevable que lorsque la vente est réalisée très peu de temps après la succession.

**La décision est sévère. Le contribuable ayant surévalué la valeur du bien se trouve pénalisé deux fois. Il aura payé trop de droit de mutation à titre gratuit d'une part et réalisera une moins-values non prise en compte au plus fiscal.**

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

## Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 5 avril 2012) rendu sur renvoi après cassation (chambre commerciale, financière et économique, 15 mars 2011, pourvoi n° S 10-14. 729), qu'à la suite du décès de Robert X..., le 7 février 2005, son héritier, M. Jacques X..., a déposé une déclaration de succession faisant état d'un immeuble évalué à 1 100 000 euros ; que ce bien a été vendu le 23 juillet 2007 au prix de 900 000 euros ; que, le 4 décembre suivant, l'administration fiscale a rejeté la demande de M. Jacques X... tendant à la restitution d'une partie des droits de mutation correspondant à la surévaluation de l'immeuble dans la déclaration de succession ; que M. Jacques X... a assigné le directeur des services fiscaux de la Gironde aux fins d'annulation de sa décision de rejet et de restitution de la somme de 63 924 euros avec intérêts au taux légal à compter de sa requête du 23 juillet 2007 ; Attendu que M. Jacques X... fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les immeubles, quelle que soit leur nature, étant estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, les héritiers, demandeurs à la restitution de droits de mutation par décès payés par erreur sur une base d'évaluation des biens hérités trop élevés, peuvent apporter la preuve de l'erreur commise lors de l'établissement de la déclaration de succession ainsi que la preuve de la valeur réelle des biens à la date du décès, par tous moyens tels que la production d'éléments de comparaison concomitant à la transmission ; que dans ses conclusions d'appel, sollicitant la confirmation du jugement de ce chef, M. X... s'était prévalu d'offres de promoteur d'achat de l'immeuble transmis, émises au mois de juin 2005, soit concomitamment au moment du décès de son père, survenu en février 2005, pour établir la surévaluation du prix indiqué par erreur dans la déclaration de succession ; qu'en affirmant, pour les priver de portée, que ces offres ne pouvaient être prises en considération pour déterminer la valeur vénale réelle de l'immeuble car postérieures au jour de la transmission, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations desquelles se déduisait la concomitance de ces offres, au regard des articles 761 du code général des impôts et R-194 (en réalité R. \* 194-1) du livre des procédures fiscales pris ensemble qu'elle a ainsi violés ;

2°/ qu'en affirmant, pour priver ces offres d'acquisition d'effet juridique comme éléments de comparaison inopérants, que celles-ci n'avaient pas débouché sur des ventes effectives, la cour d'appel, qui s'est prononcée par un motif inopérant, une offre pouvant être prise en considération nonobstant son absence de concrétisation en une cession, a privé son arrêt de base légale au regard des articles 761 du code général des impôts et R-194 (en réalité R. \* 194-1) du livre des procédures fiscales pris ensemble ;

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE**

**[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)**

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**

Mais attendu que l'arrêt énonce qu'il appartient au contribuable de rapporter la preuve du caractère exagéré de l'imposition contestée en établissant que, comme il le soutenait dans sa réclamation, la valeur vénale de l'immeuble au 7 février 2005, jour du décès, n'était que de 900 000 euros ; qu'il relève que les offres d'acquisition produites par lui étaient toutes postérieures à cette date et constituaient des propositions susceptibles d'être discutées ; que la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la seconde banche, que ces offres ne constituaient pas des termes de comparaison permettant d'établir la valeur vénale effective du bien à la date du fait générateur de l'impôt ; que le moyen n'est pas fondé ;  
**PAR CES MOTIFS :**

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Jacques X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et le condamne à payer la somme de 3 000 euros au directeur général des finances publiques ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux octobre deux mille treize.

## **MOYEN ANNEXE au présent arrêt :**

Moyen produit par la SCP Boutet, avocat aux Conseils, pour M. X.... Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté un contribuable, Monsieur X..., de sa demande d'annulation de la décision de l'Administration fiscale de rejet de sa réclamation en restitution d'un trop-perçu, à hauteur de 63. 924 €, de droits de mutation portant sur un immeuble cédé à un prix inférieur à l'évaluation effectuée dans la déclaration de succession ;  
**AUX MOTIFS QUE** selon la déclaration de succession que Monsieur X... a déposée le 13 septembre 2005, la valeur vénale de l'un des immeubles dépendant de la succession de son père et situé à Bègles était de 1. 100. 000 € à la date de la transmission ; que pour obtenir la réduction des droits de succession calculés sur la base de cette déclaration, il appartenait au contribuable de rapporter la preuve du caractère exagéré de l'imposition contestée, et partant, d'établir que, comme il le soutenait dans sa réclamation du 23 juillet 2007, la valeur vénale de l'immeuble au jour de la succession n'était en réalité que de 900. 000 € ; qu'à cet égard, Monsieur X... ne pouvait obtenir la réduction de l'imposition au motif qu'il n'avait vendu l'immeuble le 23 juillet 2007 qu'au prix de 900. 000 €, cette circonstance n'étant pas de nature à établir qu'à la date de la succession, intervenue le 7 février 2005, soit plus de deux ans auparavant, l'immeuble qu'il avait lui-même évalué à 1. 100. 000 € ne valait en réalité que 900. 000 € ; que par ailleurs, outre le fait qu'elles sont toutes postérieures à la succession, les offres d'acquisition d'autres promoteurs que Monsieur X... verse aux débats ne constituent pas des termes de comparaison permettant d'établir la valeur vénale effective du bien à la date de la

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE**

**[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)**

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**

transmission, s'agissant seulement de propositions susceptibles d'être discutées et non de transactions effectivement menées à terme ; que le bien était situé dans une zone sensible ; ALORS D'UNE PART QUE pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les immeubles, quelle que soit leur nature, étant estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, les héritiers, demandeurs à la restitution de droits de mutation par décès payés par erreur sur une base d'évaluation des biens hérités trop élevés peuvent apporter la preuve de l'erreur commise lors de l'établissement de la déclaration de succession ainsi que la preuve de la valeur réelle des biens à la date du décès, par tous moyens tels que la production d'éléments de comparaison concomitant à la transmission ; que dans ses conclusions d'appel, sollicitant la confirmation du jugement de ce chef, Monsieur X... s'était prévalu d'offres de promoteur d'achat de l'immeuble transmis, émises au mois de juin 2005, soit concomitamment au moment du décès de son père, survenu en février 2005 pour établir la surévaluation du prix indiqué par erreur dans la déclaration de succession ; qu'en affirmant pour les priver de portée que ces offres ne pouvaient être prises en considération pour déterminer la valeur vénale réelle de l'immeuble car postérieures au jour de la transmission, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations desquelles se déduisait la concomitance de ces offres, au regard des articles 761 du code général des impôts et R-194 du livre des procédures fiscales pris ensemble qu'elle a ainsi violés ; ALORS D'AUTRE PART QU'en affirmant, pour priver ces offres d'acquisition d'effet juridique comme éléments de comparaison inopérants, que celles-ci n'avaient pas débouché sur des ventes effectives, la cour d'appel qui s'est prononcée par un motif inopérant, une offre pouvant être prise en considération nonobstant son absence de concrétisation en une cession, a privé son arrêt de base légale au regard des articles 761 du code général des impôts et R-194 du livre des procédures fiscales pris ensemble.

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE**

**[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)**

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**