

## ANALYSE FISCALE

# Le Conseil d'Etat précise les règles d'évaluation de titres de sociétés à prépondérance immobilière



Par **Antoine Colonna**  
d'Istria,  
partner, Norton  
Rose Fulbright

Le Conseil d'Etat dans trois décisions du 26 février 2016 vient d'apporter un éclairage important sur la méthode d'évaluation à retenir pour déterminer la valeur des titres de société à prépondérance immobilière. Il s'est prononcé dans le cadre de la détermination des plus-values réalisées à l'occasion de l'option pour le régime des SIIC prévu à l'article 208C du CGI déclenchant à cette occasion la constatation des plus-values latentes sur les titres des filiales détenant des immeubles.

La haute assemblée a, dans un premier temps, considéré qu'alors même que ces sociétés n'avaient pas vocation à céder immédiatement les immeubles sous-jacents puisqu'elles ont, en principe, comme objet social de les détenir en vue de les louer sur des périodes plus ou moins longues, la valeur des actifs sous-jacents devait être appréciée comme en cas de cession, et dès lors, tenir

compte de l'impôt latent qui pourrait être dû.

Elle a ainsi admis que cette valeur correspond à la valeur d'expertise de l'immeuble sous-jacent diminuée d'une décote correspondant aux droits d'enregistrement et frais de notaire qui pourraient être dus en cas de cession de cet immeuble. En outre, la haute assemblée a estimé qu'il était possible de réduire la valeur des titres de la filiale d'une seconde décote correspondant à la fiscalité latente estimée supportée par moitié par l'acquéreur et le vendeur dans l'hypothèse de la cession de l'immeuble détenu par celle-ci. En revanche, elle a refusé de tenir compte d'une deuxième décote correspondant au montant des droits d'enregistrement que supporterait un éventuel acquéreur des titres de ces mêmes sociétés, considérant que le contribuable ne pouvait pas se prévaloir «d'une pratique de marché» la justifiant.

Ainsi, pour le Conseil d'Etat

une double décote peut être admise, mais pas n'importe laquelle puisqu'il faut qu'elle soit justifiée par l'existence de pratiques de marché dont il ne détermine pas précisément la source laissant aux juges du fond et à l'administration, voire au contribuable, toute latitude pour en faire la démonstration.

La décote pour les droits de mutation au niveau de l'immeuble a été considérée comme étant une pratique de marché conformément d'ailleurs à la position exprimée par l'administration dans sa propre doctrine publiée. Celle consistant à tenir compte des plus-values latentes afférentes à la détention des immeubles par des sociétés intermédiaires n'a pas été rejetée par la cour suprême et fera l'objet d'un nouvel examen devant le juge administratif. En revanche, la seconde décote liée aux droits d'enregistrement sur les titres a été rejetée bien que la société ait semblé-t-il mentionné que cette pratique

constituait une pratique de place fondée sur une lettre de la Fédération des Sociétés Foncières et Immobilières en date du 11 juin 2003 recommandant une telle méthode à ses membres.

Cette jurisprudence incitera les contribuables et leurs conseils à collecter tout élément démontrant l'existence d'une pratique reconnue par le marché de décote pour fiscalité latente afin de déterminer la valorisation des titres de sociétés à prépondérance immobilière y compris lorsque ceux-ci n'ont pas vocation à être cédés immédiatement.

L'admission formelle par la haute assemblée de telles décotes est la bienvenue, mais la difficulté à faire admettre de façon claire par l'administration voire par le juge de l'impôt les pratiques de place les justifiant devrait inciter les évaluateurs professionnels à préciser officiellement les règles applicables en la matière. ■