

## Valeur locative des immeubles commerciaux : le Conseil d'État précise les modalités de l'appréciation directe

*Transparents n° 7 à 9*

**Ce qu'il faut retenir** *Conseil d'État, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> ss-sect, avis du 24 novembre 2006, SCI Paris Montreuil*

Dans un avis, SCI Paris Montreuil du 24 novembre 2006, le Conseil d'État apporte d'importantes précisions sur les modalités de l'appréciation directe qui permet dans certains cas de déterminer la valeur locative des immeubles commerciaux (article 1498-3° du CGI) qui sert de base aux taxes professionnelle et foncière sur les propriétés bâties.

Cette décision revêt d'autant plus d'importance que l'administration fiscale tend aujourd'hui à appliquer de plus en plus systématiquement la méthode de l'évaluation directe en se retranchant derrière l'obsolescence des locaux types référencés sur les procès-verbaux d'évaluation foncière pour écarter le recours à la méthode par comparaison (article 1498-2° du CGI).

Ainsi que l'a relevé le commissaire du gouvernement Laurent OLLEON dans ses conclusions, le contribuable avait en l'espèce proposé pas moins de onze locaux types, tous réfutés par l'administration fiscale, si bien que la juridiction saisie a validé le principe du recours à la méthode de l'appréciation directe.

*Les faits : la cour administrative d'appel de Versailles, avant de statuer sur la requête de la SCI Paris Montreuil qui conteste le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties mise à la charge de son établissement hôtelier Campanile de Montreuil, a décidé en application des dispositions de l'article L. 133-1 du Code de justice administrative de solliciter l'avis du Conseil d'État.*

*Il était ainsi demandé au Conseil d'État d'indiquer si l'administration fiscale, lorsqu'elle détermine la valeur locative d'un immeuble par appréciation directe sur le fondement du premier alinéa de l'article 324 C de l'annexe III du Code général des impôts, doit se référer à des immeubles de nature comparable ayant fait l'objet de transactions récentes à la date des impositions en litige ou si elle doit nécessairement se référer à ceux de ces immeubles, ayant fait l'objet de transactions récentes à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 1970.*

En l'espèce, l'administration fiscale avait proposé de déterminer la valeur locative de l'hôtel litigieux à partir de la valeur vénale de cinq immeubles similaires ayant fait l'objet de transactions au début des années 1990.

Le caractère particulièrement laborieux de la méthode de l'appréciation directe réside dans ce qu'en application des dispositions de l'article 324 AB de l'annexe III du CGI, il convient de déterminer la valeur vénale d'un immeuble à la « date de référence », laquelle, faute de toute révision générale des valeurs cadastrales, reste aujourd'hui encore le 1<sup>er</sup> janvier 1970, puis d'appliquer à cette valeur vénale le taux des placements immobiliers constatés dans la région à cette même date de référence.

Pour sa part, l'article 324 AC de l'annexe III du CGI indique qu'à défaut de disposer d'acte ou de données récentes permettant d'appréhender directement la valeur vénale de l'immeuble considéré, il est possible de se référer à la valeur vénale d'autres immeubles d'une nature comparable ayant fait l'objet de « transactions récentes ».

En l'espèce, la question que devait trancher le Conseil d'État était de savoir si une transaction devait être récente par rapport à la date de référence, soit le 1<sup>er</sup> janvier 1970, par rapport à l'année d'imposition ou bien encore par rapport à la date de construction de l'immeuble considéré.

Dans son avis rendu le 24 novembre 2006, la Haute Juridiction a considéré que, pour procéder à une telle reconstitution de la valeur vénale, l'administration peut se référer à des transactions portant sur des immeubles de nature comparable à la condition que celles-ci soient intervenues à une « date la plus proche possible du 1<sup>er</sup> janvier 1970 ».

***Précisions :** il ressort de la lecture des conclusions du commissaire du gouvernement que, juridiquement, la solution ne posait aucune difficulté et découlait d'une simple exégèse des textes.*

*Bien plus, dans ses écritures, l'administration fiscale elle-même convenait que par « transactions récentes », il convenait d'entendre « transactions récentes au 1<sup>er</sup> janvier 1970 », mais arguait de la difficulté pour ses services d'exhumer des transactions de cette période, qui plus est concernant des immeubles comparables.*

*Autrement dit, l'administration fiscale demandait ni plus ni moins au Conseil d'État de statuer en équité et non en droit !*

*Refusant de pallier les difficultés engendrées par l'absence de toute révision générale, le Conseil d'État s'en est tenu à une lecture orthodoxe du Code général des impôts et de ses annexes.*

## **Précisions**

---

Dans son avis, le Conseil d'État apporte également d'autres précisions.

Tout d'abord, il convient de relever qu'avant de répondre à la question posée, le Conseil d'État a pris soin de rappeler que les trois méthodes prévues à l'article 1498, soit respectivement, la méthode du bail, de la comparaison et de l'appréciation directe, sont clairement hiérarchisées, ce dont il résulte que l'appréciation directe ne peut être utilisée par l'administration qu'en cas d'impossibilité avérée de recourir aux deux autres méthodes d'évaluation, comme nous venons de le voir.

Ensuite, par la rédaction de son avis, le Conseil d'État semble également vouloir souligner avec force, et selon nous à juste titre, que la détermination de la valeur vénale par référence à des transactions portant sur des immeubles comparables ne peut intervenir que dans la mesure où l'immeuble considéré n'a pas fait l'objet d'une transaction à une date proche du 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Pour autant, il convient de relever que toutes les interrogations en matière d'appréciation directe ne sont pas tranchées par l'avis ainsi rendu par le Conseil d'État.

En effet, si les contribuables ont gagné une première manche, force est de constater qu'une victoire définitive reste suspendue à l'interprétation que feront les juridictions du fond de la notion de transaction « dont la date est la plus proche possible du 1<sup>er</sup> janvier 1970 », même s'il semble difficile d'admettre que des transactions intervenues dans les années 1990 puissent être considérées comme « récentes ».

***Précisions :** enfin, en exigeant que les transactions retenues soient le plus proche possible du 1<sup>er</sup> janvier 1970, le Conseil d'État résout en partie une difficulté née de la pratique de l'administration fiscale de reconstituer la valeur vénale de 1970 en utilisant l'indice trimestriel INSEE du coût de la construction, indice aujourd'hui très critiqué comme ne reflétant que très imparfaitement l'évolution du prix de l'immobilier.  $\theta$*