

Il y a indivision ... et indivision



Il est admis, en jurisprudence, que la valeur totale des quotes-parts indivises sur un immeuble n'égal pas la valeur vénale du bien lui-même dans la mesure où la situation d'indivision crée un obstacle à la vente ainsi que des difficultés de gestion, ce qui réduit la valeur desdites quotes-parts.

Pour tenir compte de cette difficulté, il est reconnu aux indivisaires la possibilité de pratiquer un abattement de 20% sur la valeur de leurs quotes-parts respectives.

Dans un récent arrêt du 30 septembre 2020 n° 18-15748, la Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur la décote qu'il convient d'appliquer dans le cas d'une indivision ne présentant pas de problème particulier.

LES FAITS

Monsieur X, déjà propriétaire de la moitié d'un immeuble, était devenu, à la suite d'une donation consentie par sa mère, nu-propriétaire de l'autre moitié, dont sa mère conservait l'usufruit. Dans l'acte de donation, il avait été appliqué un abattement de 20% sur la valeur vénale de l'immeuble en raison de la situation d'indivision entre la mère et son fils.

Le fisc n'ayant pas accepté cet abattement, il a été procédé à un redressement de 60 961 euros de droits d'enregistrement.

La Cour d'appel ayant rejeté le recours de Monsieur X, un pourvoi a été introduit par ce dernier auprès de la Cour de cassation.

L'ARRÊT

Tout comme la Cour d'appel, la Cour de cassation a rejeté la demande de Monsieur X.

Selon la Haute assemblée, un abattement de 20% "ne se justifie pas en présence d'une indivision simple entre une mère et son fils, laquelle ne présente aucune difficulté de gestion". Le requérant n'ayant pas démontré que l'indivision créait d'éventuelles difficultés de gestion, il a donc été débouté.

Il convient de souligner que dans son arrêt, la Cour n'a pas mentionné les obstacles à la vente créés par la situation d'indivision.

En conséquence, la Cour a estimé qu'un abattement de 5% était suffisant.

A noter que dans un autre arrêt du 27 mars 2019, la Cour de cassation avait déjà considéré, en matière d'ISF, qu'un immeuble détenu en indivision par deux époux mariés sous le régime de la séparation de biens ne subissait pas de perte de valeur et qu'aucune décote ne pouvait être pratiquée.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00