

Jusqu'où peut-on décoter les parts de ses SCPI ?



Dans un arrêt du 7 novembre 2023 n°23-01048, la Cour d'appel de Montpellier a eu à statuer, dans le cadre d'un contentieux en matière d'ISF, sur la question de la valorisation de parts de SCI détenues en usufruit par un couple, la nue-propiété étant par ailleurs détenue en indivision par leurs trois enfants.

1- Rappel des faits

Les parents soutenaient qu'une décote pour illiquidité de 30% pouvait être appliquée à la valeur des parts, eu égard à la détention d'un immeuble via une société et à l'existence d'une clause d'agrément dans les statuts de ladite société, ce que le fisc contestait.

Les premiers juges du fond avaient donné raison au fisc. Les parents s'étant pourvus en cassation, la Cour de cassation avait cassé l'arrêt de la première Cour d'appel.

Dans son arrêt, la Cour de cassation avait rappelé que si aucune décote ne pouvait être retenue au titre du démembrement de propriété, le démembrement ne faisait pas obstacle à l'application de décotes pour illiquidité des parts du fait de l'existence d'une indivision entre les trois enfants d'une part, et d'une clause d'agrément d'autre part.

C'est dans ce contexte que l'affaire a été renvoyée devant la Cour d'appel de Montpellier.

2- L'arrêt

La Cour a donc dû se prononcer sur les éventuelles décotes applicables au cas particulier.

Tout d'abord, la Cour d'appel a retenu une décote de 10% au titre de la clause d'agrément qui limite la cessibilité des parts et de l'existence d'une indivision, les droits dans une indivision ayant une valeur inférieure à la fraction qu'ils représentent dans la valeur totale du bien.

Ensuite, la Cour a admis une autre décote de 10% au titre de l'occupation effective du bien par les parents usufruitiers. A cet égard, la Cour a écarté la prétention des parents à bénéficier d'une décote de 30% au titre de leur résidence principale dans la mesure où le bien était détenu par l'intermédiaire d'une société. Sur ce point, rappelons que le Conseil constitutionnel a validé, dans une décision du 17 janvier 2020, la différence de traitement entre un contribuable détenant sa résidence principale en direct et celui la détenant par l'intermédiaire d'une société.

En conclusion, en présence d'un bien occupé à titre de résidence principale détenu via une société pour l'usufruit par les parents et pour la nue-propriété par les enfants, il s'avère donc possible d'appliquer une décote totale de 20%.

Cette décision, rendue dans le cadre de l'ISF, nous semble transposable à l'IFI.

Vous voulez prendre contact avec notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

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