

**Arsene**  
Tax and

ASPIM

---

**TREMBLEMENT DE TERRE DANS LA VENTILATION  
TERRAIN/CONSTRUCTIONS**

---

Vers de nouvelles pratiques ?

---

06/06/2016

---



## SOMMAIRE

①	Introduction	3
②	Rappel des décisions du Conseil d'Etat	5
	2.1 Etat du droit et de la pratique	6
	2.2 Rappel des faits et des moyens soulevés	8
	2.3 Les méthodes sélectionnées par le Conseil d'Etat	10
③	Les recours du contribuable	12
④	Détail des méthodes utilisées par le Conseil d'Etat	14
	4.1 Evaluation du terrain nu par comparaison	15
	4.2 Méthode du coût de remplacement net	17
	4.3 Méthode des ratios comptables	20
⑤	La gestion de la survaleur	22
⑥	Méthodologie à suivre	24
⑦	Contact	26



1

# INTRODUCTION

## Enjeux et difficultés de la ventilation terrain/construction

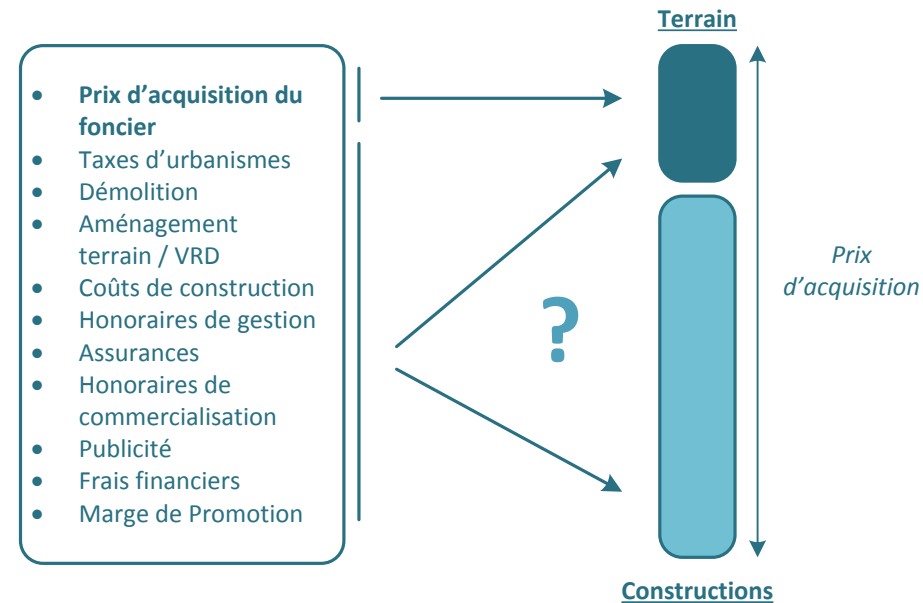
### ❖ Utilisation comptable et impact fiscal

- La ventilation entre le terrain et les constructions se fait au moment de l'inscription de l'actif au bilan ;
- L'enjeu concerne la base amortissable de l'actif.
  - ✓ Le terrain ne pouvait faire l'objet d'amortissements ;
  - ✓ On pourrait tenter d'optimiser la valeur des constructions afin de majorer le montant des amortissements.
- Impact sur le résultat comptable et par conséquent sur le résultat fiscal.

### ❖ Intensité du débat née de la divergence entre une approche physique et une approche économique de la valorisation d'un Actif

- L'immeuble ne peut se valoriser qu'en tant qu'unité de façon économique vs la dépréciation physique des éléments de l'actif ;
- Economiquement, on a une grande volatilité de la valeur du terrain et des constructions ;
- Comment tenir compte de la survalueur économique (i.e. bail ferme) ?

### ❖ Difficultés liées à l'affectation des composants



#### Commentaires :

- ✓ Beaucoup de composants à affecter ;
- ✓ Valorisation du foncier sur la base de transactions similaires ;
- ✓ Analyser le prix de revient des constructions si possible.

A large, light blue circle is partially visible on the left side of the slide, containing the number 2.

2

## RAPPEL DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ETAT



# 2

## RAPPEL DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ETAT

### 2.1 Etat du droit et de la pratique

#### Quels sont les textes applicables ? Quelle est la pratique courante ?

##### ❖ *Etat du droit :*

- Aucune règle du CGI ne précise comment doit être ventilée la valeur d'un ensemble immobilier entre le terrain et les constructions ;
- La doctrine de l'administration fiscale se contente d'énoncer que « *la répartition du prix de revient global entre le sol et l'élévation doit être effectuée d'après les circonstances de fait propres à chaque cas particulier* » (BOI-BIC-AMT-10-20 §230).

##### ❖ *Evolution pratique et orientation des contrôles :*

- Peu de remise en cause avant l'informatisation du dépôt des liasses ;
- L'administration croise les données tirées des différentes liasses des entreprises pour en tirer des pratiques dans la ventilation du prix du terrain et de la construction ;
- Il en résulte que la méthodologie de l'administration est généralement fondée sur la comparaison entre les différentes valorisations du terrain retenues par des entreprises disposant d'actif comparable situé dans une zone géographique proche.



# 2

## RAPPEL DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ETAT

### 2.2 Rappel des faits et des moyens soulevés



#### ❖ *Première espèce (CE, 15 février 2016, n°380400, Services) :*

- Acquisition en 1994 d'un appartement Avenue de l'Opéra à Paris ;
- Ventilation retenue par le contribuable : 10% / 90% ;
- Réévaluation par l'administration fiscale : 40% / 60% ;
- L'administration se fonde sur la méthode comparative/statistique :
  - ✓ 19 immeubles comparables ;
  - ✓ Sur 6 arrondissements parisiens présentant un marché immobilier similaire ;
  - ✓ Sur une période 15 ans (i.e. de 1988 à 2003).
- La société remet en cause l'absence de précision de ces éléments (sur la nature des immeubles, sur la zone géographique trop vaste et sur la durée de la période retenue alors que le prix a largement fluctué).

#### ❖ *Seconde espèce : (CE, 15 février 2016, n°367467, SARL Daves Place des Etats-Unis) :*

- Acquisition en 1999 d'un immeuble à usage de bureaux dans le 16e arrondissement de Paris pour 19 M€ et réalisation des travaux de démolition partielle et de reconstruction pour un montant de 15M€ ;
- Inscription à l'actif et amortissement à compter de 2002 ;
- Ventilation retenue par le contribuable : 30% / 70% ;
- Ventilation retenue par l'administration : 49% / 51% ;
- L'administration se fonde sur la méthode comparative/statistique (i.e. 15 opérations similaires) et applique le ratio retenu à l'ensemble du prix de revient de l'immeuble à date d'inscription à l'actif (i.e. 34 M€) ;
- La société remet en cause la date d'appréciation du valeur ainsi que la précision des éléments de comparaison retenus



# 2

## RAPPEL DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ETAT

### 2.3 Les méthodes sélectionnées par le Conseil d'Etat



*Le Conseil d'Etat pose un considérant de principe dans lequel il hiérarchise les méthodes à faire prévaloir pour valoriser le terrain et les constructions*

#1

#### Méthode de comparaison des transactions

- ❖ **Principe** : détermination de la valeur du terrain par référence à des transactions réalisées :
  - A des dates proches de celle de l'entrée de l'immeuble au bilan de l'entreprise ; et
  - Portant sur des terrains nus dans la même zone géographique.
- ❖ **Difficulté(s)** : faute de comparable, l'application de cette méthode est relativement compliquée dans les grandes aires urbains (e.g. Paris notamment). Dans ces cas là, la seconde méthode sera la plus souvent retenue

#2

#### Méthode du coût de revient des constructions

- ❖ **Principe** : détermination de la valeur de la construction à partir de son coût de reconstruction à la date de l'entrée de l'immeuble de l'entreprise avec prise en compte de sa vétusté et de son état d'entretien.
- ❖ **Difficulté(s)** : Cette méthode ne prend pas compte de l'un des critères fondamentaux de valorisation d'un immeuble de rapport : les conditions locatives. Cela conduit automatiquement à majorer la valeur du terrain au détriment de celles des constructions. En effet, la valeur des immeubles à usage professionnel tient compte de la valeur des baux commerciaux conclus lui conférant une valeur plus importante que l'immeuble vacant.

#3

#### Méthode de comparaison comptable - Subsidiaire

- ❖ **Principe** : détermination du pourcentage représentatif de la valeur du terrain et de la construction acquis par l'entreprise en se fondant sur la comptabilité d'autres entreprises disposant d'actifs comparables.
- ❖ **Difficulté(s)** : Le caractère représentatif de l'échantillon peut s'avérer problématique. L'échantillon doit prendre en considération les éléments suivants :
  - Localisation de l'actif ;
  - Type et nature des constructions ;
  - Etat d'entretien de l'actif ;
  - Date d'acquisition et d'inscription au bilan ;
  - Possibilité d'agrandissement de la structure.



# 3

## LES RECOURS DU CONTRIBUABLE

## Quels sont les recours du contribuables pour contrecarrer la position des services?

- ❖ **Le CE dans les deux décisions admet que le contribuable peut « démontrer soit que (i) le choix de la méthode retenue par l'administration ou sa mise en œuvre sont erronés au regard des principes définis, soit (ii) justifier l'évaluation qu'il a retenue en se référant à d'autres données que celles qui lui sont opposées par l'administration » ;**
  
- ❖ **La remise en cause de la méthode retenue ou de sa mise en œuvre**
  - Remise en cause de la méthode utilisée lorsque l'administration n'a pas recherché si les deux premières méthodes (« traditionnelles ») étaient utilisables ;
  - Remise en cause de la mise œuvre de la méthode utilisée lorsque l'échantillon choisi pour la méthode comptable se fonde sur un échantillon non représentatif.
  
- ❖ **Le contribuable peut également se fonder sur d'autres méthodes qui lui sont plus favorables**
  - Attention au déséquilibre réel d'accès aux informations dont peut disposer le contribuable versus auxquelles l'administration a accès ;
  - Possibilité d'utiliser une méthode proposant une logique économique plus réaliste, e.g. la méthode du bilan promoteur ou du coût de reconstruction.



# 4

## DÉTAIL DES MÉTHODES UTILISÉES PAR LE CONSEIL D'ETAT



# 4

## DÉTAIL DES MÉTHODES UTILISÉES PAR LE CONSEIL D'ETAT

### 4.1 Evaluation du terrain nu par comparaison

### 4.1 EVALUATION DU TERRAIN NU PAR COMPARAISON

#### ❖ Description de la méthode

- Utiliser des comparables portant sur des terrains nus. destinés à recevoir des immeubles de même nature et au même endroit ;
- Méthode la plus sûre et la plus fiable à partir du moment où il existe des références de ventes de terrains comparables, en termes d'emplacement, de consistance, de constructibilité et de surface.

#### ❖ Mode de calcul

*Valeur vénale (ou prix d'acquisition)*



*Prix comparable terrain €/m<sup>2</sup>*

*X surface terrain*



*Valeur des constructions*

#### ❖ Limite de la méthode

- Difficulté à trouver des comparables en milieu urbain dense (grandes agglomérations, Paris, etc...);
- Difficulté à connaître les conditions d'acquisition des fonciers comparables :
  - ✓ Nature du projet envisagé au moment de la transaction ;
  - ✓ Conditions suspensives ou pas ; et
  - ✓ Participation à des aménagements publics (e.g. charges foncières pouvant être très impacter en cas de participation d'un promoteur à des aménagements publics).
- La prix du foncier peut inclure des aménagements du terrain amortissables.

#### ❖ Pour quels biens ?

- Zones d'activités, logistiques, lotissements d'habitations ;
- Dans des zones où des aménageurs, des autorités locales ou des sociétés d'économie mixte vendent des charges foncières.





# 4

## DÉTAIL DES MÉTHODES UTILISÉES PAR LE CONSEIL D'ETAT

### 4.2 Méthode du coût de remplacement net

### 4.2 MÉTHODE DU COÛT DE REMPLACEMENT NET

#### ❖ Description de la méthode

- Il s'agit ici, à l'inverse de la méthode précédente de :
  - ✓ Déterminer une valeur de reconstruction à neuf des bâtiments existants sur la parcelle, à l'identique ou à l'équivalent ;
  - ✓ Impacter à ce coût de remplacement brut un coefficient d'abattement tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien, mais aussi de l'obsolescence des constructions en question.

#### ❖ Mode de calcul



#### ❖ Limite de la méthode

- Difficulté à apprécier la valeur des constructions à neuf pour des immeubles anciens ou des biens classés. Quels éléments affectés ? En principe cela doit incorporer les honoraires techniques, etc... On prend vraiment le prix de revient.
- L'appréciation de l'obsolescence peut être relativement subjective. Elle nécessiterait en théorie un audit technique complet.
- Il n'existe pas grilles établies permettant de mesurer les abattements à prévoir et les rythmes d'obsolescence.
- Volatilité sensible de la valeur des constructions en fonction des paramètres d'obsolescence retenus.
- Risque de déverser la survaleur dans le terrain en minimisant le prix de remplacement net au prix de revient des constructions.

#### ❖ Pour quels biens ?

- Applicables à tous les biens en théorie, mais plus difficile à appliquer pour les immeubles anciens.
- Lorsque la méthode d'évaluation du terrain par comparaison n'est pas applicable.
- A la suite de la méthode par comparaison lorsque celle-ci est applicable.

### Différences entre la méthode par le coût de remplacement net et le bilan promoteur

#### Cout de remplacement net

Valeur de l'existant



Valeur des constructions à neuf après abattements pour obsolescence



Valeur du terrain

#### Bilan promoteur

Valeur de reconstruction à neuf à l'identique



Taxes / Coûts de constructions à neuf / honoraires / Frais financiers



**Marge**



Valeur du terrain

#### ❖ Commentaires

- Cette méthode est plus proche de la réalité économique de la valorisation de l'actif grâce à l'appréhension de la marge ;
- La méthode du bilan promoteur prend comme hypothèse que le nouveau bâtiment constructible est identique à celui présent et qu'il aura le même usage ;
- Attention cette méthode n'est pas toujours plus favorable. Ex : terrain avec un bel immeuble neuf mais qui ne peut se louer facilement.

#### ❖ Analyse fiscale de la méthode

- Aucun argument comptable ou fiscal justifiant l'affectation de la marge aux constructions ;
- Peut être intéressant pour nourrir le débat avec l'administration fiscale et apporter des preuves démontrant l'intérêt d'une valorisation fondée sur une approche économique



# 4

## DÉTAIL DES MÉTHODES UTILISÉES PAR LE CONSEIL D'ETAT

### 4.3 Méthode des ratios comptables

## 4.3 MÉTHODE DES RATIOS COMPTABLES

### ❖ Description de la méthode

- Les arrêts du Conseil d'Etat sont très précis pour décrire cette approche :  
« *comparaison avec des données comptables issues du bilan d'autres entreprises ayant acquis à des dates proches des immeubles comparables en terme de localisation et de type de construction* »
- Il n'est plus possible d'utiliser des grilles pré-établies (notamment celle de l'AFREXIM)

### ❖ Mode de calcul

*% constaté dans d'autres bilans*



*Valeur vénale (ou prix d'acquisition)*



***Valeur du terrain***

Et par différence on obtient la valeur des constructions

### ❖ Limites

- Très difficile à mettre en œuvre pour le contribuable car il est difficile de trouver des bilans de sociétés possédant un actif similaire ;
- Cela reste une méthode subsidiaire.



# 5

## LA GESTION DE LA SURVALEUR

### ❖ Cas visé :

- Immeuble loué pour une durée ferme longue (bail de 9 ou 12 ans) ; et/ou
- Avec un loyer supérieur à la valeur du marché.
- ➔ **Survaleur de l'actif créée par les conditions locatives.**

### ❖ Comment constater la survaleur ?

- **Méthode 1** : Evaluation du terrain nu par comparaison ainsi les constructions devraient être survvalorisées ;
- **Méthode 2** : Evaluation des constructions au prix de revient et donc la survaleur se retrouve *de facto* dans le terrain ;
- **Méthode 3** : Ventilation limitée à des comparables, traitement de la survaleur dépendant des pratiques d'autres acteurs.

### ❖ Risque : vouloir rattacher la survaleur aux constructions afin de l'amortir

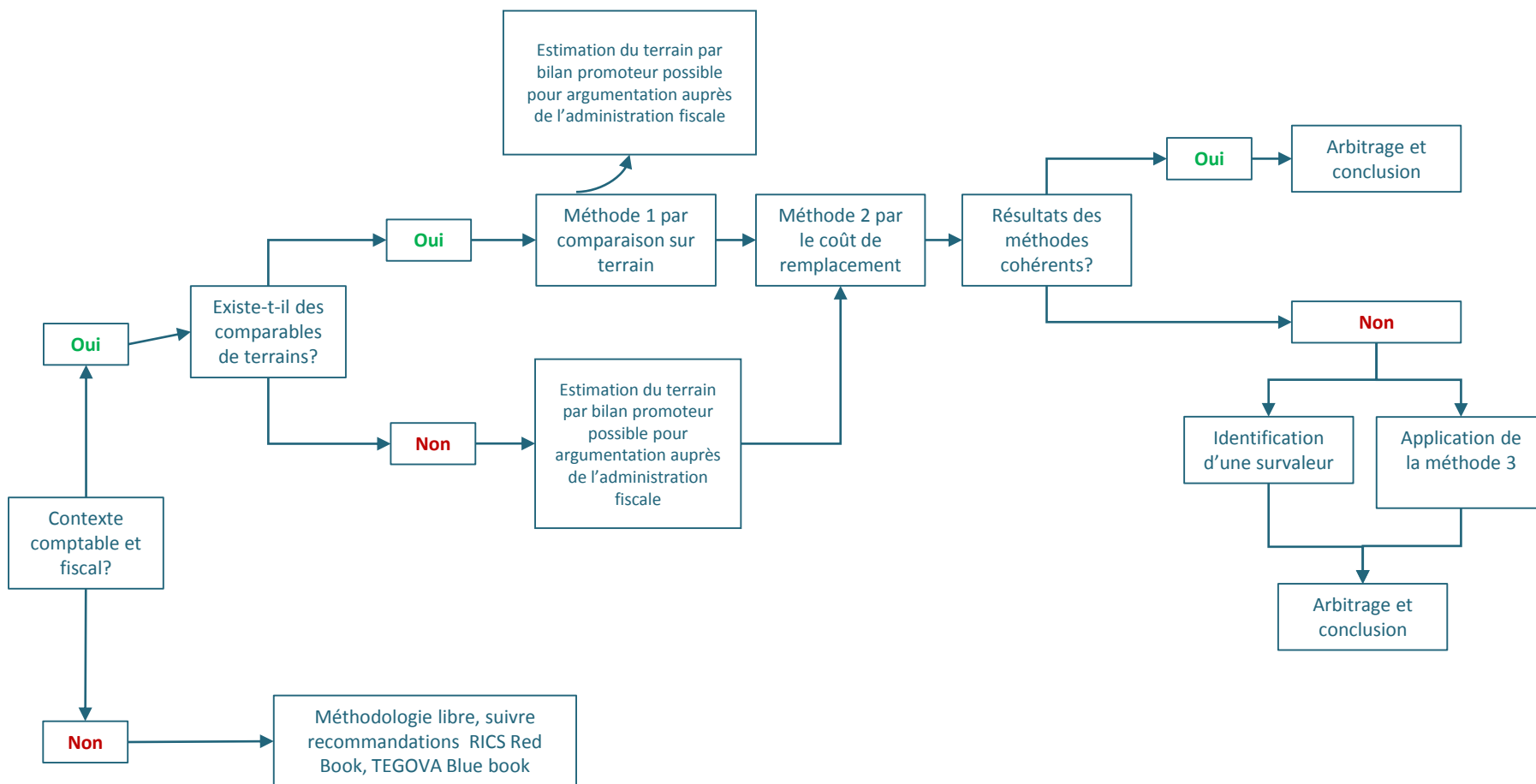
- Très compliqué de détacher l'analyse de la ventilation sans réfléchir sur la valeur économique de l'ensemble de l'actif ;
- Sur le plan comptable, la survaleur n'est pas identifiée en tant que composant en tant que tel ;
- Le traitement par la méthode du bilan promoteur rattache « *la marge* » aux coûts des constructions ;
- Tout est une question de présentation et de justification de l'affectation – il faut s'appuyer sur un rapport d'évaluation ;
- La question n'a pas été posée au CE.



# 6

## MÉTHODOLOGIE À SUIVRE







## CONTACT



**François Lugand**

**Avocat Associé**

 +33 1 70 38 88 21

 +33 6 26 56 50 23

 [francois.lugand@arsene-taxand.com](mailto:francois.lugand@arsene-taxand.com)