

2 septembre 2025

Tribunal judiciaire de Compiègne

RG n° 24/00911

Chambre 1 Section 1

Texte de la **décision**

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE COMPIÈGNE

MINUTE N° : 094/2025

N° RG 24/00911 - N° Portalis DBZV-W-B7I-CNT4
CONTENTIEUX - Chambre 1 Section 1

JUGEMENT DU 02 Septembre 2025

Entre :

Monsieur [B] [I] [H]

né le [Date naissance 2] 1951 à [Localité 8] (OISE)

[Adresse 6]

[Localité 4]

Rep/assistant : Maître Yves BONTE de la SELARL BONTE ET ASSOCIES, avocat au barreau de BEAUVAIS

Madame [L] [P] [Y] [W] épouse [H]

née le [Date naissance 1] 1948 à [Localité 7] (OISE)

[Adresse 6]

[Localité 4]

Rep/assistant : Maître Yves BONTE de la SELARL BONTE ET ASSOCIES, avocat au barreau de BEAUVAIS

Et :

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE DE FRANCE ET DE [Localité 9], prise en la personne de la directrice régionale des finances publiques d'Ile de France et de [Localité 9]
[Adresse 3]
[Localité 5]

Expédition le :
à Me Yves BONTE de la SELARL BONTE ET ASSOCIES
Direction régionale des finances publiques d'Ile de France et de [Localité 9]

Formule exécutoire le :
à Me Yves BONTE de la SELARL BONTE ET ASSOCIES
Direction régionale des finances publiques d'Ile de France et de [Localité 9]

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Madame Hélène JOURDAIN, magistrat chargé du rapport

Magistrats ayant délibéré :
Président : Madame Hélène JOURDAIN
Assesseurs : Madame Marine [Localité 10] et Monsieur Patrick ROSSI
Magistrat rédacteur : Monsieur Patrick ROSSI

Greffier : Madame Angélique LALOYER

Exposé du litige

N° RG 24/00911 - N° Portalis DBZV-W-B7I-CNT4 - jugement du 02 Septembre 2025

DEBATS :

A l'audience du 03 Juin 2025, tenue publiquement devant Madame JOURDAIN, magistrat chargé du rapport, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du code de procédure civile ;

Avis a été donné que l'affaire était mise en délibéré au 02 Septembre 2025 ;

JUGEMENT :

Mis à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile ;

La direction départementale des finances publiques de l'Oise a transmis une proposition de rectification à M. [B] [H] ou Mme [L] [H] datée du 7 mars 2022 et relative à leurs déclarations d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour les années 2020 et 2021.

L'administration proposait de rectifier les déclarations pour la SCI THINIPRO, d'une part, et, d'autre part la SCI JUGRALI. Pour cette dernière, la proposition de rectification a été abandonnée.

L'administration se fonde sur les dispositions de l'article 973-II du code général des impôts (CGI) qualifiée de « clause anti-abus » qui exclut des dettes déductibles certaines dettes pour la valorisation des parts d'une société et la détermination de l'assiette de l'IFI.

Dans leurs conclusions n°2, M. et Mme [H] demandent au tribunal

- de prononcer le dégrèvement supplémentaire au titre de l'IFI 2020 à hauteur de 5.965 euros à titre principal et 251 euros d'intérêts de retard, et, au titre de l'IFI 2021 à hauteur de 5.918 € à titre principal et 107 € d'intérêts de retard, soit la somme totale de 12.241 euros
- de rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions de la DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE DE FRANCE ET DE [Localité 9],
- de la condamner à payer aux requérants la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- et de la condamner aux dépens.

M. et Mme [H] reprochent à l'administration d'avoir fait une application erronée des dispositions du texte précité qui réservent l'hypothèse où le redevable de l'impôt justifie que le prêt à l'origine de la dette n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

Selon eux, l'opération concernant la SCI THINIPRO est identique à celle concernant la SCI JUGRALI et s'inscrit dans l'organisation globale de transmission du patrimoine des époux de leur vivant.

Ils exposent être titulaires de la totalité des parts de la SCI THINIPRO et avoir eu recours à ce montage pour faciliter la transmission de biens immobiliers à leurs enfants, dans un cadre juridique plus adapté que celui de l'indivision à cet égard. A cette fin, la SCI THINIPRO est devenue propriétaire de biens appartenant en propres à Mme [H], situés à Paris, ce qui a eu pour effet, selon eux, de mieux équilibrer le patrimoine du couple, puisque, titulaire de la moitié des parts de la SCI, M. [H] a ainsi vu la valeur de son patrimoine modifié.

Ils expliquent que, contrairement à la première opération, celle concernant la SCI THINIPRO n'a pas été conduite à son terme immédiatement pour éviter que les donateurs ne se démunissent de leurs biens aussi rapidement à cause du coût de ces montages, puis que l'état de santé de M. [H], la crise sanitaire et une modification de structure de l'étude notariale ont été à l'origine de retards.

Ils ajoutent que le financement de l'opération s'est fait par un compte courant d'associés, et non par un emprunt bancaire, compte tenu du contexte et des objectifs du montage.

La DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE DE FRANCE ET DE [Localité 9] maintient sa position dans ses écritures du 9 décembre 2024. Elle expose que la SCI THINIPRO a été créée par M. et Mme [H] le 7 octobre 2019, de même que la SCI JUGRALI pour laquelle l'administration a renoncé à tout rehaussement de valeur des parts détenues par les intéressés et reprend les éléments de procédure qui ont conduit les époux [H] à verser les impositions supplémentaires litigieuses.

Elle s'appuie sur le II de l'article 973 du CGI selon lequel les parts détenues par le contribuable sont évaluées sans tenir compte des dettes contractées par la SCI lorsqu'elles correspondent à un prêt contracté pour l'acquisition d'un actif de cette société au redevable ou à un membre de son foyer fiscal, comme en l'espèce, précisant que la SCI a acquis de M. et Mme [H] un bien situé à LAGNY-LE-SEC, et, le même mois de novembre 1979, des biens situés à Paris et appartenant à Mme [H].

Elle relève que cette clause « anti-abus » concerne les dettes nées d'un emprunt bancaire, mais aussi les crédits accordés par le vendeur par l'intermédiaire d'un compte-courant d'un associé, de sorte, selon elle, que la valeur nette des parts déterminant la base de l'IFI doit être retenue pour 690.348,92 pour l'année 2020, après prise en compte des honoraires de l'acte de cession, et pour 685.584,80 pour 2021 ; ces calculs prennent en considération une décote pour illiquidité, mais réintègrent le montant des dettes litigieuses provenant d'un emprunt bancaire (à hauteur de 500.000 euros) et d'apports en compte courant d'associé (348.000 euros).

Elle soutient que M. et Mme [H] ne justifient pas que ces dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal et se réfère à la doctrine administrative BOI-PAT-IFI-20-30-30, précisant que l'opération juridique a permis de

réduire le montant des revenus fonciers du ménage, et de minorer la base imposable à l'IFI du foyer fiscal et que la donation partage n'a été effectuée que le 1er juin 2022, après les échanges relatifs à la proposition de rectification faite le 7 mars 2022. Elle en conclut que M. et Mme [H] ne justifient pas du caractère patrimonial de l'opération et de l'absence d'objectif fiscal.

*

La clôture de l'instruction résulte de l'ordonnance du juge de la mise en état du 13 mai 2025.

Motivation

SUR CE,

Selon les dispositions de l'article 965 du code général des impôts, l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année :

1° De l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes mentionnées à l'article 964 ainsi qu'à leurs enfants mineurs, lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci ;

2° Des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant aux personnes mentionnées au 1° du présent article, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Pour déterminer la fraction mentionnée au premier alinéa du présent 2°, il est appliqué à la valeur des parts ou actions déterminée conformément aux dispositions de l'article 973 un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme mentionné au premier alinéa du présent 2°.

L'article 974 du même code dispose :

« I.-Sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables les dettes, existantes au 1er janvier de l'année d'imposition, contractées par l'une des personnes mentionnées au 1° de l'article 965 et effectivement supportées par celle-ci, afférentes à des actifs imposables et, le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable :

1° Afférentes à des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;

2° Afférentes à des dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année du départ du locataire ;

3° Afférentes à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement;

4° Afférentes aux impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dues à raison desdites propriétés. Ne relèvent pas de cette catégorie les impositions dues à raison des revenus générés par lesdites propriétés ;

5° Afférentes aux dépenses d'acquisition des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965 au prorata de la valeur des actifs mentionnés au 1° du même article 965.

II.-Les dettes mentionnées au I correspondant à des prêts prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat contractés pour l'achat d'un actif imposable sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt.

Les dettes mentionnées au même I correspondant à des prêts ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital, contractés pour l'achat d'un actif imposable, sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

III.-Ne sont pas déductibles les dettes mentionnées aux I et II correspondant à des prêts :

1° Contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès du redevable, de son conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin notoire mentionnés à l'article 964, des enfants mineurs de ces personnes lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci ;

2° Contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes

interposés, auprès d'un ascendant, descendant autre que celui mentionné au 1°, frère ou sœur de l'une des personnes physiques mentionnées au même 1°, sauf si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ;

3° Contractés par l'une des personnes mentionnées au 1° auprès d'une société ou organisme que, seule ou conjointement avec son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire mentionnés à l'article 964, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et sœurs, elle contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés, sauf si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

IV.-Lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 millions d'euros et que le montant total des dettes admises en déduction en application des I, II et III au titre d'une même année d'imposition excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Ne sont pas retenues pour l'application du premier alinéa du présent IV les dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal ».

Aux termes du II de l'article 973 du même code : « Pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme :

1° Pour l'acquisition d'un actif imposable à une personne mentionnée au 1° de l'article 965 qui contrôle, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au 1° de l'article 965, la société ou l'organisme mentionné au premier alinéa du présent II ;

2° Auprès d'une personne mentionnée au 1° de l'article 965, pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article 974 afférentes à un tel actif, à proportion de la participation que détient cette personne dans la société ou l'organisme, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au 1° de l'article 965 ;

3° Auprès d'une personne mentionnée au 2° du III de l'article 974, pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses mentionnées aux 2° et 3° du I du même article 974 afférentes à un tel actif, à proportion de la participation que détient cette personne dans la société ou l'organisme, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au 1° de l'article 965 ;

4° Auprès d'une société ou d'un organisme contrôlé, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés, par l'une des personnes mentionnées au 1° de l'article 965, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au même 1°, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et sœurs, pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article 974 afférentes à un tel actif, à proportion de la participation que détient cette personne dans la société ou l'organisme, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au 1° de l'article 965.

Les 1°, 2° et 4° du présent II ne s'appliquent pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

Le 3° du présent II ne s'applique pas si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ».

L'objet du présent contentieux a trait à la notion d'objectif principalement fiscal.

Il appartient au redevable d'apporter la démonstration que le prêt n'a pas été contracté dans un tel objectif.

Selon la doctrine administrative applicable à la présente affaire et invoquée par l'administration (BOI-PAT-IFI-20-30-30), la notion d'objectif principalement fiscal est plus large que la notion de but exclusivement fiscal au sens de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales (LPF), relatif à l'abus de droit fiscal (BOI-CF-IOR-30). Elle s'apprécie au regard de la charge d'IFI à laquelle est assujettie le redevable.

Ainsi, peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1^{er} janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt.

Lorsque la dette contractée par la société ou l'organisme mentionnée aux 1°, 2° et 4° du II de l'article 973 du CGI est mise en place avec plusieurs objectifs différents, l'analyse du caractère principal de l'un des objectifs résulte d'une appréciation de fait tenant notamment compte du montant de l'économie d'impôt résultant de la minoration de

l'assiette imposable à l'IFI rapporté à l'ensemble des gains ou avantages de toute nature obtenus du fait du montage. L'administration fiscale a précisé : Lorsque la dette contractée par la société ou l'organisme mentionnée aux 1°, 2° et 4° du II de l'article 973 du CGI est mise en place avec plusieurs objectifs différents, l'analyse du caractère principal de l'un des objectifs résulte d'une appréciation de fait tenant notamment compte du montant de l'économie d'impôt résultant de la minoration de l'assiette imposable à l'IFI rapporté à l'ensemble des gains ou avantages de toute nature obtenus du fait du montage.

Il convient donc de retenir, comme élément de comparaison, l'économie de l'impôt résultant de la minoration de l'assiette imposable à l'IFI, et non, comme le fait l'administration, le montant des revenus fonciers générés par la mise en location des immeubles acquis par la SCI et qui appartenaient initialement aux redevables.

En outre, il convient de prendre en compte les avantages autres que fiscaux résultant du montage, et d'effectuer une balance qui ne peut, eu égard à la rédaction des textes applicables, être purement mathématique.

Or, en l'espèce, le montage s'inscrit dans une opération patrimoniale plus large qui repose sur la création de deux SCI et l'organisation de la succession du redevable.

La SCI THINIPRO a certes acquis des biens appartenant à M. et Mme [H] et ceci grâce à un financement reposant en partie sur des apports en compte courant d'associé effectués par eux, mais ces opérations ont été suivies d'une donation-partage par acte authentique du 1er juin 2022 au profit des enfants du couple. Le décalage chronologique entre cette donation-partage et la constitution de la SCI se justifie par des circonstances de fait liées à l'état de santé de M. [H], notamment, et les dispositions précitées n'imposent pas une unité de temps. La reprise, dans l'acte notarié précité, de l'ensemble des opérations confirme, au demeurant, que ces montages s'inscrivent dans la même cohérence. M. et Mme [H] précisaient, par lettre de juillet 2023 destinée au Centre des Finances Publiques de [Localité 11], qu'ayant été agriculteurs, leur patrimoine était essentiellement immobilier, qu'ils souhaitaient pouvoir disposer de liquidités pour leur retraite, et qu'il était nécessaire de mieux équilibrer les patrimoines des époux pour faciliter les opérations de transmission futures.

Comparé à la charge fiscale économisée au titre de l'IFI, le coût de ces opérations et les avantages recherchés permettent de considérer que le redevable a apporté la démonstration que l'objectif principalement recherché n'était pas principalement fiscal au sens des dispositions citées ci-dessus.

Il convient, dès lors, de faire droit à leur demande principale.

Selon l'article L. 207 du Livre des Procédures Fiscales, lorsqu'une réclamation contentieuse est admise en totalité ou en partie, le contribuable ne peut prétendre à des dommages-intérêts ou à des indemnités quelconques, à l'exception des intérêts moratoires prévus par l'article L. 208.

Toutefois, l'article R.207-1 ni ce texte ne permettent d'écarter l'application de l'article 700 du code de procédure civile ([Localité 12], 24 janv. 2002 : Gaz. Pal. 1er-3 déc. 2002, 20, obs. J. C.)

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire en premier ressort,

PRONONCE le dégrèvement supplémentaire au titre de l'IFI 2020 à hauteur de 5.965 euros à titre principal et 251 euros d'intérêts de retard, et, au titre de l'IFI 2021 à hauteur de 5.918 € à titre principal et 107 € d'intérêts de retard, soit la somme totale de 12.241 euros ;

CONDAMNE la DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE DE FRANCE ET DE [Localité 9] à payer à M. et Mme [H] la somme de 800 euros au titre de leurs frais irrépétibles ;

MET À LA CHARGE DE l'Etat les frais mentionnés à l'article R. 207-1 du livre des procédures fiscales ;

REJETTE la demande de condamnation aux dépens.

Et ont signé Hélène JOURDAIN, Président et Angélique LALOYER, Greffier.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT