

La demande d'une expertise en matière d'enregistrement

Version février 13

Patrick Michaud
Avocat Paris

L'administration a le droit de remettre en cause les valeurs déclarées par le contribuable dans de nombreux domaines: droit de succession, Impôt sur la fortune, taxe de 3%, droits d'acquisition etc.

Ces redressements de valeur sont soumis au régime de droit commun du contentieux fiscal mais en plus, des règles particulières existent pour demander une expertise contradictoire.

I Demande d'expertise devant le tribunal de grande instance..... 1

II Demande d'expertise devant la commission de conciliation 2

I Demande d'expertise devant le tribunal de grande instance

Devant le TGI, le contribuable doit obligatoirement constituer un avocat fiscaliste.

La procédure spéciale d'expertise est de droit dans les instances au TGI, en matière de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière et d'impôt de solidarité sur la fortune, relatives à la détermination de la valeur vénale réelle des biens définis à l'article R 202-1, al. 2 du LPF (LPF art. R 202-3), c'est-à-dire :

- de biens immeubles, de fonds de commerce, y compris les marchandises neuves qui en dépendent, de clientèle, de navires ou de bateaux ;
- d'un droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ;

(Articles R 202-1 et R 202-3 du LPF) i

Cour de Cassation, Chambre commerciale, du 8 juillet 2003, 00-16.916,

en vertu des dispositions combinées de ces textes, dans les instances en matière d'enregistrement, **l'expertise est de droit si elle est demandée par le contribuable ou par l'Administration, lorsque l'action tend à contester les décisions prises par l'Administration sur les réclamations relatives notamment à la valeur vénale réelle d'immeubles ;**

Cour de Cassation, Chambre commerciale, du 28 novembre 1989, 88-11.113,

En vertu des articles R. 202-1 et 202-3 du Livre des procédures fiscales, l'expertise est de droit, dans les instances en matière d'enregistrement, si elle est demandée par le contribuable ou par l'Administration lorsque le litige tend à contester les décisions prises par l'Administration sur les réclamations relatives à la valeur vénale des parts d'une société exploitant un fonds de commerce.

L'expertise est faite par un seul expert. (Article R 202-4 LPF)

La demande d'expertise présentée par le contribuable au TGI **ne peut être pas refusée au motif**

- qu'elle n'est pas opportune en l'espèce ni probablement réaliste en raison de l'ancienneté des faits ;

Cass. com. 15 décembre 1987, n°86-16969 Sofinarex

- que les arguments invoqués par le contribuable ne justifient pas une expertise, laquelle serait de toute manière difficile à diligenter en raison des modifications subies par l'immeuble depuis la date de son acquisition,

Cass. com. 25 avril 1989 n°88-11578

- que l'administration a adopté l'avis exprimé par la commission départementale de conciliation ;

Cass. com. 4 décembre 1990 n°89-15917, Sté des téléphones

- que l'expertise n'avait pas été demandée dans la réclamation préalable et qu'elle tendait non à contester la valeur vénale des biens mais à s'opposer à la répartition de ces biens nécessaire à la détermination des taux applicables entre terres agricoles et immeubles bâtis, alors qu'était nécessairement en cause la valeur des différents biens constituant l'assiette de l'impôt ;

(Cass. com. 22 octobre 1991 n° 89-14794, Boyer)

- que les critiques formées par le contribuable contre l'estimation du fonds de commerce retenue par l'administration n'étaient corroborées par aucun justificatif sérieux ;

(Cass. com. 10 mai 1994 n°92-19620, Clergue)

Par ailleurs, lorsque la contestation de la valeur de droits sociaux (actions, parts sociales) implique une contestation de la valeur du fonds de commerce de la société, l'expertise est de droit si elle est demandée au TGI par le contribuable ou par l'administration ;

Cass. com. 28 novembre 1989 n°88-10973 P, Pierron;

Cass. com. 9 mars 1993 n° 91-12117, Lanctuit).

Le juge ne peut refuser d'ordonner l'expertise demandée par le contribuable lorsque ce dernier fait valoir, sans soulever de contradiction sur ce point, que la valeur des titres litigieux dépendait, au moins en partie, de celle du fonds de commerce exploité par la société ;

(Cass. com. 3 juin 1998 n°96-18794° D, Gautier)

Nouveau

II Demande d'expertise devant la commission de conciliation

Cette procédure peu connue implique que la commission ait été saisie dans les règles càd dans les délais et en absence de taxation d'office.

Le président de la **commission départementale de conciliation** peut solliciter, sur **demande du contribuable** et aux **frais** de celui-ci, toute personne dont l'**expertise** est susceptible d'éclairer la commission. Le président peut faire appel à des **experts** publics ou privés, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales

Article 1653 BA GCI

Créé par [LOI n°2007-1824 du 25 décembre 2007 - art. 17 \(V\)](#)

Le président de la commission de conciliation prévue à [l'article 1653 A](#) peut solliciter, à la demande du contribuable et aux frais de celui-ci, toute personne dont l'expertise est susceptible d'éclairer la commission.

La commission peut communiquer à cette personne, sans méconnaître la règle du secret professionnel, les renseignements destinés à lui permettre de remplir sa mission.

Les personnes consultées sont tenues au secret professionnel dans les conditions prévues par l'article L. 103 du livre des procédures fiscales.

Cette possibilité de recourir à un **expert** concerne les litiges dans lesquels la **proposition de rectification** est adressée **depuis le 1^{er} juillet 2008**.

Dans ce cadre, la commission peut communiquer à l'**expert** désigné les renseignements nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sans méconnaître la règle du **secret professionnel**. De son côté, l'**expert** est tenu au secret professionnel. L'**expertise** vise à « éclairer la commission ». Les conclusions de l'**expert** ne peuvent donc en aucune façon s'imposer à la commission qui restera libre de les suivre ou de les écarter

ⁱ C : **Procédure devant le tribunal de grande instance et la cour d'appel**

Article R*202-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel se trouve le bureau de l'administration chargé du recouvrement.

Toutefois, en matière de droits d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière, les décisions prises sur les réclamations indiquées à l'article R. 190-1 et relatives à la valeur vénale réelle d'immeubles, de fonds de commerce et des marchandises neuves qui en dépendent, de clientèles, de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, de navires et de bateaux, peuvent être attaquées devant le tribunal de grande instance du lieu de situation des biens ou d'immatriculations des navires et bateaux.

Lorsque des biens ne formant qu'une seule exploitation sont situés dans le ressort de plusieurs tribunaux, le tribunal compétent est celui dans le ressort duquel se trouve le siège de l'exploitation, ou, à défaut de siège, la partie des biens présentant le plus grand revenu d'après la matrice cadastrale.

Article R*202-2 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2012-634 du 3 mai 2012 - art. 19](#)

La demande en justice est formée par assignation.

L'instruction se fait par simples mémoires respectivement signifiés. Toutefois, le redevable a le droit de présenter, par lui-même ou par le ministère d'un avocat inscrit au tableau, des explications orales. La même faculté appartient à l'administration. Les modes de preuve doivent être compatibles avec le caractère écrit de l'instruction.

Les parties ne sont pas obligées de recourir au ministère d'un avocat.

Le tribunal accorde aux parties ou aux agents de l'administration qui suivent les instances, les délais nécessaires pour présenter leur défense. Cette disposition est applicable, devant la cour d'appel, à l'égard des avocats constitués.

Les notifications sont valablement faites au domicile réel du contribuable alors même que celui-ci aurait constitué mandataire et élu domicile chez ce dernier. Si le contribuable est domicilié hors de France, la notification est faite au domicile élu en France par lui.

Article R*202-3 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°98-127 du 4 mars 1998 - art. 3 JORF 5 mars 1998](#)

Dans les instances qui, en matière de droits d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière, font suite aux décisions prises sur les réclamations indiquées au deuxième alinéa de l'article R. 202-1, l'expertise est de droit si elle est demandée par le contribuable ou par l'administration.

L'expertise n'est pas accordée de droit en appel si elle est demandée par la partie l'ayant obtenue devant le tribunal de grande instance ou si aucune des parties ne l'a demandée en première instance.

Article R*202-4 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2012-634 du 3 mai 2012 - art. 19](#)

L'expertise est faite par un seul expert.

La décision qui ordonne l'expertise et désigne l'expert fixe sa mission ainsi que le délai dans lequel il est tenu de déposer son rapport au secrétariat-greffe.

Le secrétaire-greffier informe les parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou en appel les avocats constitués, du dépôt du rapport au secrétariat-greffe. Les observations du contribuable et de l'administration sur ce rapport sont formulées par conclusions régulières dans les deux mois qui suivent cette notification.

La juridiction saisie statue à l'expiration de ce délai.

Article R*202-5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2008-295 du 1er avril 2008 - art. 2](#)

Le jugement du tribunal est exécutoire de droit à titre provisoire. En cas d'appel, l'exécution provisoire peut toutefois être arrêtée, si elle risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives, ou aménagée, dans les conditions prévues aux articles [517 à 524](#) du code de procédure civile.

NOTA:

Modification effectuée en conséquence de l'article 26 IV premier alinéa de la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007.

Article R*202-6 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2008-295 du 1er avril 2008 - art. 2](#)

Sous réserve de l'application des dispositions des alinéas 2 et 4 de l'article [R 202-2](#) et de celles des articles [R 202-3](#) et [R 202-4](#), l'appel est formé, instruit et jugé selon les règles de la procédure avec représentation obligatoire prévue au code de procédure civile.

La demande d'une expertise en matière d'enregistrement

NOTA:

Modification effectuée en conséquence de l'article 26 IV premier alinéa de la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007.