



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Evaluation des biens

Question écrite n° 40472

Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget sur une évolution récente de la jurisprudence en matière de prise en compte de l'habitation principale dans le calcul de l'ISF. Il lui rappelle que, selon les déclarations de tous les experts, l'ISF ne produit qu'un faible rendement. En effet, l'administration considèrerait jusqu'à présent que l'habitation principale devait être appréciée comme libre d'occupation, alors qu'elle était occupée par le propriétaire, son épouse et, le cas échéant, ses enfants et autres personnes à charge. Par un arrêt de la Cour de cassation du 13 février 1996, cette dernière refuse cet argument. En se basant sur les articles 855-S et 761 du CGI et concluant à la prise en compte de la valeur venale réelle et non pas théorique, il convient de tenir compte de la situation, c'est-à-dire de l'occupation du bien par le propriétaire et son conjoint au jour du fait générateur de l'impôt. La Cour de cassation, en se référant à l'article 215 du Code civil, rappelle dans son jugement que le bien est frappé d'indisponibilité car l'un des conjoints ne peut en disposer seul. Il convient donc de prendre cet état de fait en considération pour l'appréciation de la valeur réelle. Ce jugement de la plus haute instance judiciaire n'est pas sans conséquences dans la mesure où les immeubles donnés en location bénéficient d'abattements importants. Il lui demande s'il envisage de prendre cette décision de la Cour de cassation en compte dans le cadre de la prochaine loi de finances et de donner, par voie de circulaire, les indications nécessaires à l'administration fiscale dans le traitement d'éventuels contentieux qui pourraient résulter de cette décision par des contribuables demandant le remboursement du trop-perçu.

Texte de la réponse

L'instruction du 20 mai 1996, publiée au Bulletin officiel des impôts (7 S-4-96), apporte, pour l'avenir, les précisions souhaitées. Aux termes de cette instruction, la valeur du logement occupé à titre de résidence principale par son propriétaire ne sera pas remise en question si l'abattement pratiqué à ce titre par le redevable dans sa déclaration n'exécède pas 20 % de la valeur venale du bien libre de toute occupation. Les redevables qui estimeraient pouvoir demander la restitution d'un trop-perçu au titre de la période antérieure au 1^{er} janvier 1996 devraient, conformément à l'article R* 194-1 du livre des procédures fiscales, apporter la preuve du caractère exagéré de la valeur initialement déclarée. La recevabilité de ces réclamations serait examinée selon les règles habituelles, telles que définies par l'article R* 196-1, alinéa 1 b, du même livre.

Données clés

Auteur : [M. Cardo Pierre](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40472

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juillet 1996, page 3477

Réponse publiée le : 16 décembre 1996, page 6594