



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

calcul

Question écrite n° 114212

## Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la neutralisation de la résidence principale dans le calcul de l'ISF. Aujourd'hui, la fiscalité qui pèse sur le patrimoine immobilier est très lourde. Qu'il s'agisse : lors de son acquisition, des droits de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit ; lors de sa détention, de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, de l'impôt sur le revenu foncier auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux ; lors de sa cession, des plus-values immobilières majorées des prélèvements sociaux. Par ailleurs, et contrairement à nos voisins européens, Allemands, Danois ou Néerlandais, la détention d'un patrimoine immobilier est de plus en plus taxée par l'impôt sur la fortune. En effet, entre 1997 et 2005, sous l'effet conjugué du doublement des prix de l'immobilier et de l'absence de revalorisation significative du barème de l'ISF, le nombre de redevables a progressé de 87 %. Il convient donc d'accepter l'idée selon laquelle la simple détention de sa résidence principale ne fait pas du contribuable un citoyen fortuné, comme le montre l'exemple, aujourd'hui bien connu, de certains contribuables de l'île de Ré. Aussi, tout en espérant une refonte plus globale de cet impôt, les professionnels de l'immobilier plaident en faveur de l'exonération de la résidence principale dans le calcul de l'ISF. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître sa position à ce sujet.

## Texte de la réponse

Aux termes de l'article 885 D du code général des impôts (CGI), l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est, en principe, assis, recouvré et acquitté selon les mêmes règles que les droits de mutation par décès. L'assiette de l'ISF est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant au foyer fiscal, soumis à cet impôt. Le seuil d'assujettissement à l'impôt, fixé pour l'ISF de 2006 à 750 000 euros, permet, dans la grande majorité des situations, de ne pas taxer la valeur du patrimoine correspondant à la résidence principale. Par ailleurs, l'abattement légal de 20 % applicable à la valeur vénale de l'immeuble contribue à prendre en compte l'occupation de la résidence principale par son propriétaire. Il ne peut cependant être envisagé d'exclure totalement de l'assiette de l'ISF les résidences principales. Une telle exonération procurerait en effet un avantage injustifié par rapport aux autres biens. Concernant l'évaluation de la résidence principale détenue en usufruit, l'article 885 G du CGI dispose que les biens ou droits grevés d'un usufruit sont compris, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Ce principe se justifie par le fait que la capacité contributive se trouve chez l'usufruitier qui bénéficie des revenus ou des avantages procurés par les biens et non chez le nu-propriétaire. Par ailleurs, cette solution est conforme aux règles de droit civil selon lesquelles l'usufruitier est tenu d'assurer les charges afférentes aux biens dont il a la jouissance. De plus, en l'absence de cette règle, le démembrement du droit de propriété serait un moyen d'éluider l'impôt, en fractionnant volontairement les patrimoines. Cela étant, le Gouvernement, sensible aux conséquences liées à l'augmentation des prix de l'immobilier, a déjà pris en compte le problème de la valorisation des propriétés foncières. C'est pour cette raison qu'il a proposé au Parlement, dans le cadre de la loi de finances pour 2005, qui l'a accepté, d'une part, la revalorisation au 1er janvier 2005 du barème de l'ISF en fonction de l'inflation et, d'autre part, le principe

d'une actualisation annuelle de ce barème en fonction de celle qui est retenue pour l'impôt sur le revenu. Ainsi, le seuil d'assujettissement est fixé à 760 000 euros au 1er janvier 2007. Enfin, et d'une manière plus générale, il a été institué au profit de chaque contribuable un droit à restitution des impositions directes, pour la fraction qui excède 60 % des revenus perçus l'année précédant celle du paiement des impositions. Les impôts pris en compte pour la détermination de ce droit sont l'impôt sur le revenu, les impôts directs locaux afférents à l'habitation principale et l'ISF. Ce droit, qui pourra être exercé à partir du 1er janvier 2007 au titre des impôts payés en 2006, sera susceptible de bénéficier aux propriétaires fonciers aux revenus modestes qui seraient néanmoins assujettis à l'ISF pour des montants élevés, et, notamment, aux personnes se trouvant dans la situation de démembrement de propriété de leur résidence principale évoqué par l'honorable parlementaire.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marc Roubaud](#)

**Circonscription :** Gard (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 114212

**Rubrique :** Impôt de solidarité sur la fortune

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 26 décembre 2006, page 13463

**Réponse publiée le :** 6 février 2007, page 1328