



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

calcul

Question écrite n° 36655

Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur le fait que nous traversons, en Moselle, une crise profonde à laquelle s'ajoutent des modifications de structures notamment des armées qui déplacent une population vers d'autres sites et qui laissent démunies beaucoup de nos communes (Bitche, Dieuze, Metz, etc.). L'immobilier souffre en premier chef de ces mutations. La valeur du patrimoine diminue considérablement les chiffres des chambres de notaires et autres organismes du même ordre indiquent une chute de l'ordre de 30 %. Dans ce contexte, il lui semble important que tous les patrimoines immobiliers dans les déclarations fiscales devraient marquer cette différence d'estimation. Lorsque le coût de l'immobilier a augmenté, les services fiscaux ont eu toujours soin de répercuter cette augmentation dans les estimations patrimoniales. Il lui demande ce qu'il entend mettre en oeuvre afin que les services fiscaux puissent procéder de façon identique et solidaire pour ne pas avoir à surpayer pour des biens dont la valeur est en nette décroissance.

Texte de la réponse

Le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a pris connaissance avec intérêt de la question relative aux disparités en matière d'évaluation des patrimoines immobiliers au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Conformément à l'article 666 du code général des impôts (CGI), les droits proportionnels ou progressifs d'enregistrement et la taxe proportionnelle de publicité foncière sont assis sur les valeurs. Pour les droits de succession et de donation, les immeubles sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission. De même, en matière d'ISF, les biens immobiliers sont à déclarer pour leur valeur vénale au 1er janvier de l'année d'imposition, conformément aux dispositions des articles 885 E et 885 S du CGI. Il est rappelé que la valeur vénale d'un bien est le prix auquel ce bien pourrait se négocier dans des conditions normales de marché. Cette valeur résulte en particulier de l'analyse des prix déclarés lors des mutations de biens présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage, réalisées à une date proche de celle du fait générateur de l'impôt. Par conséquent, les règles fiscales en vigueur permettent déjà, s'agissant des impôts précités, de tenir compte de la baisse, comme de la hausse, des prix de l'immobilier. En outre, certaines dispositions favorables à l'usager permettent de retenir, au point de vue fiscal, une valeur inférieure à la valeur vénale lorsque le bien évalué est une résidence principale. Ainsi, s'agissant de l'ISF, le bien occupé à titre de résidence principale par le propriétaire bénéficie d'un abattement de 30 %. Pour les droits de succession, la valeur vénale réelle de l'immeuble constituant au jour du décès la résidence principale du défunt bénéficie d'un abattement de 20 % lorsque, à la même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant.

Données clés

Auteur : [M. André Wojciechowski](#)

Circonscription : Moselle (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36655

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et fonction publique

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 2 décembre 2008, page 10320

Réponse publiée le : 17 février 2009, page 1573