



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assujettissement

Question écrite n° 9809

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur l'impôt sur la fortune (ISF). En effet, après une révision du plan local d'urbanisme (PLU), certaines personnes se retrouvent imposées sur l'ISF en 2007 pour des terrains inconstructibles devenus constructibles, mais dont le caractère constructible est soumis à plusieurs conditions contractualisées : aménagement sous forme d'opération d'ensemble globale nécessitant des études préalables sur la zone entière (étude hydraulique...), et réalisation d'équipements publics extérieurs à la zone mais destinés à en assurer la desserte. Aussi, il serait nécessaire que soient prévus des aménagements dans le code général des impôts : exonération partielle ou totale de l'ISF, par exemple, tant que les terrains ne sont pas vendus ou aménagés, règlement de l'impôt, antérieurement dû, à la vente des terrains... Autant de pistes de réflexion susceptibles de ne pas pénaliser des administrés qui n'ont pas voulu cette situation. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître sa position à ce sujet.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 885 E du code général des impôts (CGI), l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (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. Il n'est pas envisagé de déroger à ce principe général pour exonérer d'ISF les terrains à bâtir. Une telle exonération procurerait, en effet, un avantage pour cette catégorie de biens qu'il serait difficile de justifier par rapport à d'autres biens et, en premier lieu, par rapport aux autres actifs immobiliers taxables. En effet, pour la liquidation de l'ISF, conformément aux dispositions des articles 761 et 885 S du CGI, les biens immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale réelle au 1er janvier de l'année d'imposition. La valeur vénale réelle d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu si son propriétaire décidait de le céder au 1er janvier de l'année, date du fait générateur de l'ISF. Par conséquent, l'évaluation des terrains à bâtir compris dans l'assiette taxable de l'ISF s'effectue, en application des dispositions générales de l'article 885 S précité, selon les règles applicables en matière de droits de mutation par décès, soit sur la base de leur valeur vénale. Celle-ci résulte de l'analyse des prix constatés sur le marché foncier lors des mutations de parcelles situées dans une même zone d'urbanisme, bénéficiant des mêmes éléments de viabilité et affectées au même usage, qui permet ainsi de tenir compte des facteurs physiques, techniques et juridiques qui affectent la valeur des biens considérés. Par ailleurs, les pouvoirs publics, sensibles aux conséquences liées à l'augmentation des prix de l'immobilier, ont pris en compte la valorisation des propriétés foncières. En particulier, la loi de finances pour 2005 a posé le principe de la revalorisation annuelle des tranches du barème de l'ISF dans la même proportion que celui de l'impôt sur le revenu. Ainsi, et selon la loi de finances pour 2009, le seuil d'assujettissement à l'ISF au titre de l'année 2009 s'établira à 790 000 euros, contre 770 000 euros au titre de l'année 2008.

Données clés

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

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9809

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6953

Réponse publiée le : 3 mars 2009, page 2038