



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Assiette

Question écrite n° 10812

Texte de la question

Dans le cadre de l'application de la loi instituant l'impôt de solidarité sur la fortune, M Georges Mesmin appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, sur les difficultés d'appréciation venale d'un immeuble grevé d'un nantissement et appartenant à une société civile familiale. En effet, pour l'évaluation de ce bien immobilier, la loi ne tient pas compte, par exemple par l'existence d'un abattement spécial correspondant, du fait que, dans le cadre d'une succession, un membre de la famille, non associé à la société familiale, bénéficie d'un nantissement sur l'ensemble du dit immeuble, destiné à garantir le paiement d'une rente qui doit lui être servie. Il résulte de la situation juridique particulière du nantissement que la vente de l'immeuble à un tiers est rendue très malaisée. En conséquence, il lui demande de quelle manière il entend tenir compte de la difficulté d'aliéner un immeuble grevé d'un nantissement, afin que son appréciation venale déclarée pour l'ISF corresponde à la valeur réelle de sa mise sur le marché.

Texte de la réponse

Reponse. - Lorsqu'un immeuble se trouve grevé d'un contrat de nantissement ou antichrèse, le créancier antichrésiste est mis en possession dudit immeuble avec faculté d'en percevoir les fruits, à charge de les imputer sur les intérêts, s'il lui en est dû, et ensuite sur le capital de sa créance. Ce contrat lui confère à titre de garantie un droit réel accessoire lui permettant de retenir le bien en sa possession, tant qu'il n'a pas été intégralement désintéressé de sa créance en principal, frais et accessoires. Dans l'hypothèse où l'immeuble serait mis en vente, le créancier antichrésiste pourrait invoquer, à concurrence du montant global de sa créance, un droit de préférence sur le prix de vente de l'immeuble, étant précisé qu'il exercerait ce droit au rang déterminé par la date à laquelle ce dernier a été publié et, en tout état de cause, après les créanciers hypothécaires dont les droits lui seraient opposables. Mais les droits de rétention et de préférence n'ayant pour objet que de garantir le remboursement de la dette contractée par le débiteur, selon les modalités particulières de l'antichrèse librement consentie au créancier, ne sauraient avoir une incidence sur la valeur venale intrinsèque de cet immeuble, qui doit être appréciée dans les conditions habituelles, c'est-à-dire en fonction de sa situation locative et conformément aux données du marché immobilier local. C'est cette valeur venale qui doit être déclarée par le propriétaire de l'immeuble ayant constitué l'antichrèse pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune. Bien entendu, la créance est imposable dans le patrimoine de l'antichrésiste et, en contrepartie, le montant de la dette garantie peut venir en déduction du patrimoine du débiteur.

Données clés

Auteur : [M. Mesmin Georges](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10812

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : économie, finances et budget

Ministère attributaire : économie, finances et budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 mars 1989, page 1326