



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Assiette

Question écrite n° 10985

Texte de la question

M Nicolas Sarkozy appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, sur les problèmes que ne va pas manquer de poser l'estimation de la valeur d'un immeuble servant de résidence principale, au redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune. En effet, un immeuble occupé par son propriétaire doit, selon les termes de la loi, être estimé à sa valeur venale, c'est-à-dire comme s'il était vendu « libre ». Or, selon le type de bail en cours, un immeuble loué peut subir une décote de 20 à 30 p 100. Il lui rappelle que ce problème a été abordé lors de la discussion de l'article du projet de loi de finances pour 1989 instituant l'ISF, mais que le Gouvernement a refusé tout amendement à ce sujet. Il lui demande s'il n'estime pas souhaitable de clarifier les conditions d'estimation de la valeur de ces immeubles afin d'éviter de nombreux conflits avec les services fiscaux.

Texte de la réponse

Reponse. - Pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune comme des droits de mutation à titre gratuit, les biens sont retenus par leur valeur venale, c'est-à-dire le prix auquel ils pourraient être vendus si leur propriétaire décidait de les vendre à la date du fait générateur de l'impôt. Des lors un immeuble occupé par son propriétaire, qui n'est grevé d'aucun engagement de location, ne peut être évalué que comme un immeuble libre. La Cour de cassation, statuant en matière de recouvrement d'allocation aux vieux travailleurs salariés qui fait référence à l'actif net de succession, a confirmé cette analyse et précise qu'un immeuble occupé par les héritiers du défunt est juridiquement libre et doit être évalué comme tel des lors que les intéressés ne disposent sur les biens en cause d'aucun titre régulier de location. Ce principe est transposable à l'impôt de solidarité sur la fortune. Cela étant précisé, l'appréciation de la valeur venale est une question de fait qui ne peut être résolue que sur le plan local, compte tenu de la situation particulière de chaque immeuble. L'administration se garde de donner sur ce point des instructions trop rigides qui auraient pour effet, dans certains cas, de léser soit les intérêts du Trésor, soit ceux des redevables.

Données clés

Auteur : [M. Sarkozy Nicolas](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10985

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 1328