RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-20-30-10-20180608
Date de publication : 08/06/2018
Date de fin de publication : 05/06/2024

PAT - IFI - Assiette - Évaluation des actifs imposables - Principes, valeur vénale, immeubles grevés d'un contrat et titres des sociétés ou d'organismes

Positionnement du document dans le plan :

PAT - Impôts sur le patrimoine
Impôt sur la fortune immobilière
Titre 2 : Assiette
Chapitre 3 : Évaluation des actifs imposables
Section 1 : Principes, valeur vénale, immeubles grevés d'un contrat et titres des sociétés ou d'organismes

Sommaire :

I. Notion de valeur vénale réelle
II. Détermination de la valeur vénale réelle
III. Précisions diverses
A. Indifférence du lieu de situation des actifs
B. Immeuble grevé d'un contrat d'antichrèse ou de nantissement
C. Immeuble occupé par son propriétaire
D. Immeuble en cours de construction
E. Monuments historiques
F. Constructions sur le sol d'autrui
1. Existence d'un bail à construction
2. Absence de bail à construction
G. Biens à usage agricole
1. Terres agricoles
2. Terres agricoles situées en zone constructible
3. Bâtiments d'habitation des exploitations agricoles
4. Biens loués par bail à long terme
H. Parts ou actions de sociétés ou d'organismes
1. Modalités de valorisation applicables à l'ensemble des parts ou actions
a. Fraction imposable
b. Exclusion de certaines dettes contractées directement ou indirectement par la société ou l'organisme
2. Modalités de valorisation des titres de sociétés cotées en bourse
3. Modalités de valorisation des titres de sociétés non cotées en bourse
a. Règles générales
b. Parts des sociétés civiles immobilières

c. Parts de groupements fonciers agricoles (GFA)

1

Sont compris dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement (code général des impôts (CGI), art. 965, 1°) ainsi que les parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus par eux directement ou indirectement (CGI, art. 965, 2°).

Remarque : Pour plus de précisions concernant l'assiette de l'IFI notamment quant à la définition des biens et droits immobiliers imposables appartenant au foyer fiscal, il convient de se reporter aux BOI-PAT-IFI-20-20 et suivants.

10

En application du I de l'article 973 du CGI, les actifs imposables à l'IFI sont évalués suivant les règles en vigueur en matière de mutation par décès, soit à leur valeur vénale réelle au jour du fait générateur de l'impôt (CGI, art. 666). Cette leur valeur est appréciée au 1er janvier de chaque année d'imposition. L'IFI est assis sur une déclaration estimative soumise au contrôle ultérieur de l'administration.

20

Certaines dérogations à ce principe sont prévues notamment concernant l'abattement de 30 % sur la valeur vénale de l'immeuble occupé à titre de résidence principale par son propriétaire, les parts de sociétés d'investissement à capital variable (SICAV) ou de fonds communs de placement (FCP), les modalités particulières d'évaluation des valeurs mobilières cotées et les contrats d'assurance-vie et les bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte.

Remarque : Pour plus de précisions sur ces dispositifs, il convient de se reporter BOI-PAT-IFI-20-30-20.

I. Notion de valeur vénale réelle

30

La valeur vénale d'un bien est le prix auquel ce bien pourrait ou aurait pu normalement se négocier à l'époque considérée, tel qu'il résulte en particulier de l'analyse des prix déclarés lors des mutations de biens présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage.

La jurisprudence définit la valeur vénale comme le prix normal qu'eût accepté de payer un acquéreur quelconque n'ayant pas une raison exceptionnelle de convenance de préférer plus particulièrement le bien concerné à d'autres similaires.

Cette valeur doit donc être appréciée en tenant compte de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu de l'offre et de la demande.

Ainsi, la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel d'un bien déterminé, au 1er janvier de l'année d'imposition en tenant compte des données du marché et des particularités physiques, juridiques et économiques de ce bien.

Bien entendu, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de biens, c'est la valeur de cet ensemble qui doit être prise en considération.

L'exigence d'une évaluation des biens selon leur valeur vénale réelle s'oppose ainsi à la publication par l'administration de barèmes, coefficients ou de prix obligatoires qui conduirait à des estimations forfaitaires contraires à l'esprit de la loi.

II. Détermination de la valeur vénale réelle

40

S'agissant des titres non cotés, dont la fraction de la valeur représentative d'actifs immobiliers est imposable, les principes généraux régissant l'évaluation sont exposés dans le Guide de l'évaluation des entreprises et des titres de société diffusé par l'administration.

Cet ouvrage, accessible sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique Documentation > Guides et notices, précise les principales méthodes d'évaluation des titres susceptibles d'être utilisées et généralement admises par les experts privés ou publics.

Toutefois, ce guide n'a pas pour objet d'imposer de méthodes d'évaluation, ni d'édicter de méthodes exclusives à l'égard d'autres ; il résulte de la synthèse des travaux des experts privés ou publics suite à consultation et de l'expérience quotidienne du marché des biens.

Remarque : Les actifs dont la propriété est démembrée sont en principe, et sauf exceptions, imposables au nom de l'usufruitier. Ils sont retenus pour leur valeur vénale en pleine propriété sans aucun abattement au titre du démembrement. Sur les différents cas de démembrement de propriété et des modalités d'imposition en application de l'article 968 du CGI, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-20-30-10.

III. Précisions diverses

A. Indifférence du lieu de situation des actifs

50

Les actifs imposables à l'IFI situés à l'étranger, qu'ils soient détenus directement ou indirectement, sont évalués dans les mêmes conditions que les actifs imposables situés en France.

Remarque : Les biens immobiliers situés en Corse et dans les départements et régions d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Mayotte, Martinique, Réunion) sont évalués et déclarés par leurs propriétaires redevables dans les mêmes conditions de droit commun que les immeubles situés en Métropole.

B. Immeuble grevé d'un contrat d'antichrèse ou de nantissement

60

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 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 droit 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 vénale 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 vénale qui doit être déclarée par le propriétaire de l'immeuble ayant constitué l'antichrèse pour l'assiette de l'IFI.

C. Immeuble occupé par son propriétaire

70

Pour l'assiette de l'IFI, comme pour celle des droits de mutation à titre gratuit (DMTG), les biens immobiliers sont retenus pour leur valeur vénale qui s'entend du prix auquel ils pourraient être vendus si leur propriétaire décidait de les vendre à la date du fait générateur de l'impôt.

Dès lors, un immeuble occupé par son propriétaire, qui n'est grevé d'aucun engagement de location, ne peut, en principe, être évalué que comme un immeuble libre.

80

Toutefois, le deuxième alinéa du I de l'article 973 du CGI, prévoit, pour l'assiette de l'IFI, un abattement de 30 % sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. Pour plus de précisions sur ce dispositif, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-30-20 au I-B- § 30 et suivants.

D. Immeuble en cours de construction

90

Un immeuble en cours de construction constitue un élément du patrimoine de son propriétaire. Sa valeur vénale dépend de son état d'avancement au 1er janvier de l'année de l'imposition.

E. Monuments historiques

100

Pour l'assiette de l'IFI, il convient de faire preuve de prudence dans la révision éventuelle des évaluations fournies par les parties pour les demeures et bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

En effet, ces immeubles se trouvent dans une situation particulière en raison, notamment, de leur nature spécifique, des charges souvent importantes qui les grèvent, du nombre limité des acquéreurs potentiels et des difficultés qui en découlent pour les vendre.

Il conviendra, en particulier, de tenir compte des contraintes qui résultent, pour les propriétaires de tels biens, de leur ouverture plus ou moins fréquente au public et de leur utilisation à des fins d'animation collective dans un but essentiellement culturel.

F. Constructions sur le sol d'autrui

1. Existence d'un bail à construction

110

Les caractéristiques principales du bail à construction sont exposées au BOI-PAT-IFI-20-20-10 au I § 50.

2. Absence de bail à construction

120

En l'absence de bail à construction ou de tout autre bail on se retrouve dans les situations visées à l' article 555 du code civil, qui ne s'applique d'ailleurs que si les constructions existent au moment de la contestation entre les parties, l'évaluation du fonds dépendant du choix du propriétaire.

Le propriétaire conservant la propriété des constructions doit rembourser le tiers qui a construit l'immeuble d'une somme équivalente :

- soit à la plus-value apportée au fonds par la construction ;

- soit au coût de construction en fonction de leur état au jour de l'expertise.

Dans cette hypothèse, le droit d'accession réunit dans le patrimoine du propriétaire du fonds, le terrain et la construction évalués en valeur libre sous déduction des indemnités dues au tiers, qui en matière d'IFI, ne viennent pas en diminution de la valeur des immeubles mais intéressent le passif patrimonial si ces indemnités, qui doivent avoir une existence certaine, restent à verser au 1er janvier de l'année d'imposition.

G. Biens à usage agricole

1. Terres agricoles

130

Conformément à la règle générale exposée au I § 30, la valeur vénale des biens agricoles est le prix auquel ces biens pourraient ou auraient pu normalement être négociés à l'époque considérée tel qu'il résulte en particulier de l'analyse des prix déclarés lors des mutations d'immeubles présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage. Les acquisitions et les cessions réalisées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural constituent, au même titre que les mutations intervenues entre particuliers, des éléments d'appréciation très utiles.

2. Terres agricoles situées en zone constructible

140

Leur valeur correspond aux prix constatés sur le marché foncier lors des mutations de parcelles de terre situées dans une même zone d'urbanisme, bénéficiant des mêmes éléments de viabilité et affectées au même usage. Dans la mesure où le marché des terrains situés dans une même zone constructible aurait fait apparaître une valeur supérieure à celle que leur confère l'usage purement agricole auquel ils sont affectés, cette plus-value doit être prise en considération.

3. Bâtiments d'habitation des exploitations agricoles

150

Lorsque les bâtiments d'habitation ne peuvent être dissociés de l'ensemble de l'exploitation, la valeur de l'ensemble peut effectivement être inférieure à la somme des valeurs particulières de chacun des éléments constitutifs de cette exploitation.

A contrario, si les bâtiments d'habitation peuvent être dissociés de l'ensemble, la valeur patrimoniale de l'exploitation peut être augmentée de la plus-value dégagée par le caractère dissociable du bien.

4. Biens loués par bail à long terme

160

Dans la généralité des cas, il est effectivement constaté que lors de la vente d'une exploitation louée à long terme, le prix de cession est inférieur à celui que l'exploitation aurait pu avoir si elle avait été vendue libre de toute occupation.

L'abattement pour indisponibilité est généralement proportionnel à la durée du bail restant à courir et doit être déterminé par une analyse attentive du marché local.

Dans l'hypothèse où un bail à long terme est consenti à un parent du bailleur, l'indisponibilité relative du bien née de l'existence d'un tel bail doit également trouver son prolongement lors de l'évaluation de l'exploitation pour l'application d'un abattement d'importance identique à celui qui aurait été pris en compte si le preneur avait été étranger au bailleur.

H. Parts ou actions de sociétés ou d'organismes

1. Modalités de valorisation applicables à l'ensemble des parts ou actions

a. Fraction imposable

170

En application du 2° de l'article 965 du CGI et sous réserve des règles spécifiques aux redevables n'ayant pas leur domicile fiscal en France, le redevable et les membres de son foyer fiscal, tel que défini au 1° de l'article 965 du CGI, ne sont imposés sur leurs parts ou actions de sociétés et d'organismes, établis en France ou hors de France, qu'à hauteur de la fraction de la valeur de ces parts ou actions représentative de biens ou droits immobiliers imposables détenus, directement ou indirectement, par la société ou l'organisme.

Cette fraction imposable est déterminée en appliquant à la valeur vénale réelle des titres détenus par le redevable et son foyer fiscal le coefficient correspondant au rapport entre :

- d'une part, la valeur vénale des biens et droits immobiliers imposables détenus par la société ou l'organisme augmentée, le cas échéant, de la fraction de la valeur vénale réelle des titres détenus par cette société ou cet organisme représentative de biens ou droits immobiliers imposables ;

- d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs détenus par la société ou l'organisme.

Remarque : Pour plus de précisions concernant les modalités de détermination de la fraction imposable de la valeur des parts ou actions de sociétés ou d'organismes, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-20-20-10.

b. Exclusion de certaines dettes contractées directement ou indirectement par la société ou l'organisme

180

Conformément aux dispositions du II de l'article 973 du CGI, certaines dettes contractées directement ou indirectement par la société ou l'organisme ne sont pas prises en compte pour la valorisation des parts ou actions des sociétés ou organismes.

Pour plus de précisions concernant ces dettes, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-30-30.

2. Modalités de valorisation des titres de sociétés cotées en bourse

190

Les valeurs mobilières admises aux négociations sur un marché réglementé sont évaluées selon des règles spécifiques exposées au III § 120 à 160 du BOI-PAT-IFI-20-30-20.

3. Modalités de valorisation des titres de sociétés non cotées en bourse

a. Règles générales

200

La Cour de cassation a estimé, dans divers arrêts rendus en matière de droits de DMTG et d'impôt de solidarité sur le fortune (ISF), transposables à l'IFI, que la valeur vénale des titres de sociétés non cotées doit être appréciée en tenant compte de tous les éléments permettant d'obtenir un chiffre aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande. Ainsi, la méthode par comparaison avec des transactions antérieures de titres de la même société doit être privilégiée lorsqu'elle est possible. Pour être pertinentes, les transactions de référence doivent être exemptes de soupçon de convenance et porter sur des titres comparables à ceux devant être évalués par le redevable, quant à leur nombre et quant au pouvoir de décision qu'ils confèrent. En outre, les transactions de référence doivent être intervenues à une date rapprochée et la société ne doit pas avoir connu de changements significatifs entre ces mutations de référence et la date d'évaluation.

A défaut de transactions comparables pertinentes, cette valeur doit être déterminée en tenant compte, non seulement de la valeur mathématique obtenue par la revalorisation de la valeur de l'actif net comptable de la société, mais également selon une approche fondée sur la rentabilité dégagée par l'entreprise faisant appel à différents flux financiers ou économiques, telles que la valeur de productivité tirée de l'importance du bénéfice et de la valeur de rendement établie par capitalisation du dividende. Il y a lieu également de prendre en compte les perspectives d'avenir de la société.

Par ailleurs, la valeur des titres peut être différente selon qu'ils permettent ou non de détenir le pouvoir de décision dans l'entreprise. En principe, dans l'affirmative, la valeur mathématique est privilégiée. En revanche, s'ils ne représentent qu'une fraction minoritaire, le rendement attendu pourra constituer la principale référence.

En définitive, l'estimation de la valeur vénale des titres non cotés résulte de la combinaison de ces différentes méthodes suivant une pondération qui permet de prendre en considération les caractéristiques de la société (notamment en termes de taille, de nature de l'activité et des performances de l'entreprise) et le contexte économique dans lequel elle évolue ainsi que des caractéristiques de la participation objet de l'évaluation (caractère majoritaire ou minoritaire, droits attachés aux titres détenus, etc.).

> **Remarque :** Dans le cas d'entreprises en difficulté, c'est-à-dire d'entreprises ayant subi chroniquement des déficits traduisant une situation particulièrement obérée et dont les perspectives d'avenir sont compromises, il convient de faire preuve de prudence dans l'évaluation de leur valeur. A cet égard, le refus répété de crédits bancaires, ou à plus forte raison la réalisation, dans un tel contexte, d'actifs importants peuvent être révélateurs de difficultés durables.

Les principes régissant l'évaluation des titres non cotés figurent dans le guide de l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés diffusé par l'administration et disponible sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique Documentation > Guides et notices.

b. Parts des sociétés civiles immobilières

210

Les parts de sociétés civiles immobilières doivent être comprises à concurrence de leur valeur vénale pour le calcul de l'assiette de l'IFI.

c. Parts de groupements fonciers agricoles (GFA)

220

Les GFA ont pour objet la création ou la conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles.

Leur actif social est composé d'immeubles affectés à l'activité agricole ainsi que des apports en numéraire.

La valeur des parts sociales est donc égale à la valeur des biens composant l'actif du groupement, déduction faite du passif social et sans qu'il y ait lieu de pratiquer un abattement supplémentaire.

Toutefois, l'application du principe de la détermination de la valeur des parts d'un GFA en fonction de l'actif net ne fait pas obstacle à un examen approfondi de chaque situation particulière.