

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-ISF-30-50-10-05/08/2013

Date de publication : 05/08/2013

Date de fin de publication : 21/01/2014

PAT - ISF - Assiette - Évaluation des biens - Principe, valeur vénale, biens démembrés, immeuble grevé d'un contrat et valeur des entreprises

Positionnement du document dans le plan :

PAT - Impôts sur le patrimoine

Impôt de solidarité sur la fortune

Titre 3 : Assiette

Chapitre 5 : Évaluation des biens

Section 1 : Principe, valeur vénale, biens démembrés, immeuble grevé d'un contrat et valeur des entreprises

Sommaire :

I. Notion de valeur vénale

II. Détermination de la valeur vénale

III. Précisions diverses

A. Biens situés en Corse

B. Biens grevés d'usufruit

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

D. Immeuble occupé par son propriétaire

1. Notion de résidence principale

2. Cas particuliers

a. Cas des époux faisant l'objet d'une imposition distincte

b. Cas des résidences principales dont la propriété est démembrée

E. Immeuble en cours de construction

F. Constructions sur le sol d'autrui

1. Existence d'un bail à construction

2. Absence de bail à construction

G. Entreprises en difficulté

H. Stocks des entreprises

I. Titres de sociétés ou de groupements

1. Titres de sociétés cotées en bourse

2. Titres de sociétés non cotées en bourse

a. Règles générales

b. Parts des sociétés civiles immobilières

c. Parts de groupements fonciers agricoles (GFA)

d. Titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par des personnes non-résidentes

J. 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

1

Pour l'assiette des droits de succession, comme pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), les biens sont évalués à leur valeur vénale au jour du fait générateur de l'impôt ([code général des impôts \(CGI\)](#), [art. 666](#)) soit, en ce qui concerne l'impôt de solidarité sur la fortune, à leur valeur vénale au 1^{er} janvier de chaque année.

10

L'ISF, comme les droits de succession, est assis sur une déclaration estimative des parties soumise au contrôle ultérieur de l'administration.

I. Notion de valeur vénale

20

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 litigieux à d'autres similaires.

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'évaluation des biens d'après leur valeur vénale s'oppose à la publication et à l'utilisation de tableaux indicatifs, par exemple, relatifs à la valeur au mètre carré des appartements ou aux coefficients de capitalisation pour les immeubles loués. La publication par l'administration de barèmes ou de coefficients conduirait à des estimations forfaitaires contraires à l'esprit de la loi.

II. Détermination de la valeur vénale

30

Les principes généraux gouvernant l'évaluation des diverses catégories de biens sont exposés dans le Guide de l'évaluation des biens diffusé par l'administration.

Cet ouvrage précise, pour chaque catégorie de biens (immeubles, fonds de commerce, clientèles, biens meubles, etc.), les principales méthodes d'évaluation susceptibles d'être utilisées et généralement admises par les experts privés ou publics.

Le Guide de l'évaluation des biens n'impose pas une méthode, ni n'édicte d'exclusive à l'égard d'une autre, mais cherche à être une synthèse des travaux des experts privés ou publics et de l'expérience quotidienne du marché des biens. Il pourra être complété par la consultation d'ouvrages spécialisés dans l'évaluation de tel ou tel bien.

Par ailleurs, les principes régissant l'évaluation des titres non cotés figurent dans le guide de l'évaluation des entreprises et des titres de société diffusé également par l'administration et

III. Précisions diverses

A. Biens situés en Corse

40

Le premier alinéa de l'[article 885 H du CGI](#), rend applicable, pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune exclusivement, les règles en vigueur en France continentale pour l'évaluation des biens immobiliers, en posant le principe que les règles d'évaluation propres aux droits de succession tenant au lieu de situation des immeubles et à l'absence de sanction pour défaut de déclaration de ces droits n'est pas applicable à cet impôt.

Ainsi, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune, les biens immobiliers situés en Corse sont évalués et déclarés par leurs propriétaires redevables de cet impôt dans les mêmes conditions que les immeubles sis sur le continent et dans les départements d'outre-mer.

Bien entendu, les biens meubles situés en Corse devront être déclarés selon les règles de droit commun.

B. Biens grevés d'usufruit

50

Les biens dont la propriété est démembrée et qui entrent dans le champ d'application de l'[article 885 G du CGI](#) doivent être déclarés par l'usufruitier pour leur valeur vénale en pleine propriété sans aucun abattement au titre du démembrement (en ce sens, arrêts [cour de cassation chambre commerciale du 20 octobre 1998, n° 96-20128](#) et du [12 janvier 1999, n° 97-11590](#)).

Remarque :

Sur les différents cas de démembrement de propriété, [BOI-PAT-ISF-30-20-20](#).

C. 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'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.

D. Immeuble occupé par son propriétaire

70

Pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (comme pour celle des droits de mutation à titre gratuit) les biens immobiliers sont retenus pour leur valeur vénale, c'est-à-dire au 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, dans un arrêt du 13 février 1996 (Cass. com., 13 février 1996, n° 93-20878), la Cour de cassation a jugé que pour la détermination de la base imposable à l'ISF, la valeur de l'appartement occupé à titre de résidence principale par son propriétaire doit tenir compte de la circonstance de fait résultant de cette occupation.

90

Le second alinéa de l'[article 885 S du CGI](#), a légalisé cette jurisprudence. Ainsi, pour l'assiette de l'ISF, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'[article 761 du CGI](#), un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. En cas d'imposition commune, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de cet abattement.

100

Le droit temporaire au logement sur l'habitation principale transmise aux héritiers n'est ni cessible, ni transmissible. A ce titre, il n'a pas de valeur patrimoniale. Il échappe en conséquence à l'impôt de solidarité sur la fortune.

110

S'agissant de la situation des héritiers, propriétaires au 1^{er} janvier d'un immeuble grevé d'un droit temporaire au logement du conjoint survivant, il est admis que ces derniers bénéficient de l'abattement de 30 % prévu à l'[article 885 S du CGI](#).

1. Notion de résidence principale

120

Est considéré comme résidence principale au sens du second alinéa de l'[article 885 S du CGI](#) l'immeuble ou la partie d'immeuble constituant la résidence habituelle et effective du redevable.

Par suite, les résidences secondaires ainsi que les immeubles donnés en location ne peuvent pas bénéficier de l'abattement de 30 %.

La notion de résidence principale doit s'entendre du logement dans lequel le redevable réside effectivement et de manière habituelle pendant la majeure partie de l'année.

Il est précisé que ce dispositif concerne également les parts de sociétés mentionnées à l'[article 1655 ter du CGI](#), dont les associés sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits. En revanche, sont exclus de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, alors même que l'immeuble détenu par le redevable constituerait sa résidence principale.

2. Cas particuliers

a. Cas des époux faisant l'objet d'une imposition distincte

130

En cas d'imposition commune à l'ISF, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement de 30 %. En conséquence, même dans l'hypothèse où les époux font l'objet, au titre de l'impôt sur le revenu, par exception au principe de l'imposition par foyer, d'impositions distinctes en application des dispositions du c du 4 de l'[article 6 du CGI](#), par exemple, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement de 30 %.

En revanche, lorsque les époux sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit ou ont fait l'objet d'un jugement de séparation de corps et dans la mesure où ils ont effectivement cessé de cohabiter, l'abattement de 30 % est susceptible de s'appliquer à la résidence principale de chacun des époux dès lors qu'ils font l'objet d'une imposition séparée à l'ISF.

b. Cas des résidences principales dont la propriété est démembrée

140

Le logement occupé à titre de résidence principale qui est compris, pour sa valeur en pleine propriété, dans le patrimoine de l'usufruitier, du titulaire du droit d'usage ou d'habitation en application des dispositions de l'[article 885 G du CGI](#) bénéficie de l'abattement de 30 %.

Dans l'hypothèse où la valeur de cet immeuble est comprise respectivement dans le patrimoine de l'usufruitier et du nu-propiétaire conformément aux dispositions prévues aux a, b et c de l'[article 885 G du CGI](#), cet abattement de 30% est également applicable sur la valeur de la part de chacun dans cet immeuble, à la condition que ce logement soit occupé par chacun des redevables à titre de résidence principale.

E. Immeuble en cours de construction

150

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

160

Pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune il est prescrit au service de faire preuve de prudence dans la révision éventuelle des évaluations fournies par les parties pour les demeures et

bâtiments classés monuments historiques (ou inscrits à l'inventaire supplémentaire).

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 (en ce sens, [RM Dupont- Aignan n°13318](#), JO AN 29 juin 1998 p. 3614).

F. Constructions sur le sol d'autrui

1. Existence d'un bail à construction

170

Les caractéristiques principales du bail à construction sont exposées au [I § 70 du BOI-PAT-ISF-30-20-10](#).

2. Absence de bail à construction

180

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'impôt de solidarité sur la fortune ne viennent pas en diminution de la valeur des immeubles mais intéressent :

- soit le passif patrimonial si ces indemnités qui doivent avoir une existence certaine restent à verser au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- soit les liquidités taxables qui sont de fait diminuées de la somme réglée au tiers, si le règlement est intervenu avant le 1^{er} janvier.

G. Entreprises en difficulté

190

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, le service doit faire preuve de prudence dans l'évaluation de leur valeur.

Il en est notamment ainsi, lorsqu'elles sont déficitaires depuis plusieurs exercices, des entreprises :

- dont le marché des produits est saturé ou est dominé par une concurrence bénéficiant de conditions favorables ;

- ou dont la production est très liée à une mode ou repose sur des procédés techniques périmés ;

- ou dont les mécanismes de prise de décision et les modes d'organisation sont inadaptés et inefficaces.

200

De même, le recours par des voies multiples à des aides publiques, le refus répété de crédits bancaires, ou à plus forte raison la réalisation, dans un tel contexte, d'actifs importants constituent de très fortes présomptions de difficultés durables.

210

Remarque : Comptes courants détenus dans des sociétés en difficulté.

Si le compte courant n'est pas bloqué, il appartient au redevable de l'évaluer à la valeur pour laquelle il peut être recouvré compte tenu de la situation financière de la société. Cette doctrine est confirmée par la Cour de Cassation (Cass. Com., 23 février 1999, n° 96-19587).

Si le compte courant est bloqué, il s'analyse en une créance à terme susceptible d'être évaluée d'après les règles prévues par l'article 760 du CGI (BOI-PAT-ISF-30-50-20 au I-A § 10 à 50). Il convient alors de retenir la valeur du compte courant en capital augmentée des intérêts échus et non encore payés à la date du fait générateur de l'impôt, de même que des intérêts courus à la même date. En revanche, si la société se trouve en état de redressement ou de liquidation judiciaire à la date du fait générateur de l'impôt, c'est alors la valeur probable de recouvrement qu'il y a lieu de déclarer. Si les sommes recouvrées sont ensuite supérieures à celles déclarées, les déclarations doivent être régularisées en conséquence.

H. Stocks des entreprises

220

Les stocks doivent être pris en compte pour leur valeur marchande, laquelle englobe la marge de commercialisation dès lors que, dans le cadre d'opérations courantes, leur vente en l'état à un acquéreur quelconque procurerait un bénéfice et que les liquidités ainsi dégagées seraient de toute façon comprises dans l'assiette des biens taxables. Mais, bien entendu, les produits en cours et les produits semi-ouvrés, qui ne peuvent être vendus avec bénéfice qu'après transformation ou achèvement, doivent être évalués à partir de leur prix de revient.

En ce qui concerne les stocks de vins et d'alcools, il convient de se référer au II-C § 320 du BOI-PAT-ISF-30-50-20.

I. Titres de sociétés ou de groupements

1. Titres de sociétés cotées en bourse

230

Les valeurs mobilières admises aux négociations sur un marché réglementé sont évaluées selon des règles spécifiques exposées au II-A § 250 à 290 du BOI-PAT-ISF-30-50-20.

2. Titres de sociétés non cotées en bourse

a. Règles générales

240

La Cour de cassation a estimé, dans divers arrêts, que la valeur vénale des titres des 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. En conséquence, cette valeur doit être déterminée en tenant compte, non seulement de la valeur mathématique obtenue par actualisation de la valeur de l'actif net comptable de la société, mais également de 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 valeurs dégagées à l'occasion des mutations antérieures des mêmes titres et les perspectives d'avenir de la société en fonction notamment de sa capacité d'autofinancement.

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 et le contexte économique dans lequel elle évolue.

b. Parts des sociétés civiles immobilières

250

Aucune exception n'étant prévue en faveur des parts de sociétés civiles immobilières, celles-ci doivent être comprises à concurrence de leur valeur vénale pour le calcul de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune.

c. Parts de groupements fonciers agricoles (GFA)

260

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.

d. Titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par des personnes non-résidentes

265

L'article 885 T ter du CGI exclut les créances détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées, par des personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France, sur une

société à prépondérance immobilière pour la détermination de la valeur imposable à l'ISF des titres que ces personnes détiennent dans la société.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-E § 340 à 360 du BOI-PAT-ISF-30-50-20](#).

J. Biens à usage agricole

1. Terres agricoles

270

Conformément à la règle générale exposée au [I § 20](#), 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

280

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 du POS 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

290

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

300

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.

Identifiant juridique : BOI-PAT-ISF-30-50-10-05/08/2013

Date de publication : 05/08/2013

Date de fin de publication : 21/01/2014

(310)