RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-ISF-30-50-20-20130805
Date de publication : 05/08/2013
Date de fin de publication : 21/01/2014

PAT - ISF - Assiette - Bases légales d'évaluation des biens

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 2 : Bases légales d'évaluation

Sommaire :

I. Bases légales d'évaluation applicables en matière de droits de succession et d'impôt de solidarité sur la fortune
A. Créances
1. Principes
2. Précisions diverses
a. Créances libellées en monnaies étrangères
b. Comptes courants détenus dans des sociétés en difficulté
c. Indemnité complémentaire des rapatriés d'outre-mer
d. Bons du Trésor, bons de capitalisation et titres assimilés
B. Immeubles
1. Principe
2. Cas particulier : Immeuble ayant fait l'objet d'une adjudication publique
a. Conditions d'application
b. Base légale d'évaluation
C. Meubles meublants
1. Définition
2. Règles d'évaluation
a. Vente publique
b. Inventaire
c. Forfait de 5 %
1° Principes
2° Mode de calcul du forfait de 5 %
D. Bijoux et pierreries
E. Autres biens meubles corporels
II. Bases légales d'évaluation propres à l'impôt de solidarité sur la fortune
A. Valeurs mobilières et droits sociaux cotés à une cote officielle
1. Dernier cours connu
2. Moyenne des trente derniers cours

3. Option
4. Absence de dérogation aux deux méthodes d'évaluation
B. Parts de sociétés d'investissement à capital variable (SICAV) et de fonds communs de placement (FCP)
C. Stocks de vins et d'alcools détenus par certains redevables
D. Immeubles situés en Corse
E. Titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par des personnes non-résidentes
1. Principes
2. Sociétés concernées
3. Créances concernées

1

Par exception au principe, rappelé au BOI-PAT-ISF-30-50-10, de l'évaluation des biens imposables à leur valeur vénale, la loi, pour certains biens, a fixé, en matière de droits de succession, des bases légales d'évaluation.

Ces bases légales d'évaluation trouvent à s'appliquer au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) sous réserve des règles particulières édictées pour cet impôt.

I. Bases légales d'évaluation applicables en matière de droits de succession et d'impôt de solidarité sur la fortune

A. Créances

1. Principes

10

Les principes sont énoncés à l'article 760 du code général des impôts (CGI).

Les créances sont, quelle que soit leur date d'échéance, imposables sur leur montant nominal en ajoutant tous les intérêts échus et non encore payés à la date du fait générateur de l'impôt et ceux courus à la même date.

Si le débiteur est en état de redressement ou de liquidation judiciaire ou de déconfiture, la créance est imposée sur une déclaration estimative des redevables. Il en est de même en cas de suspension provisoire des poursuites. Pour bénéficier de ces dispositions, le redevable doit établir que le débiteur est en état de redressement ou de liquidation judiciaire ou de déconfiture. Cet état doit exister au jour du fait générateur, soit que le jugement déclaratif soit intervenu avant cette date, soit, dans le cas contraire, qu'il mentionne une date de cessation de paiement antérieure au fait générateur.

2. Précisions diverses

a. Créances libellées en monnaies étrangères

20

Les créances libellées en monnaies étrangères doivent être évaluées en appliquant le cours des changes fixé à la Bourse de Paris, à la date du fait générateur de l'impôt ou, à défaut de cotation ce jour-là, le cours fixé à une date suffisamment rapprochée.

Dès lors qu'il n'y a pas de cotation le 1er janvier, le cours à retenir au titre de l'ISF est donc le cours moyen à une date suffisamment rapprochée de ce jour.

À titre de règle pratique, l'administration ne remettra pas en cause les évaluations faites à partir du dernier cours de l'année précédant celle du fait générateur, cours qu'elle publie pour l'évaluation des créances que possèdent les entreprises.

b. Comptes courants détenus dans des sociétés en difficulté

30

Il convient de se reporter au III-G § 210 du BOI-PAT-ISF-30-50-10.

c. Indemnité complémentaire des rapatriés d'outre-mer

40

Les titres d'indemnisation complémentaire des français rapatriés d'outre-mer sous forme de titres de créances payables en 10 annuités à compter du 31 décembre 1982 sont imposables à l'ISF selon les règles prévues pour les créances.

d. Bons du Trésor, bons de capitalisation et titres assimilés

50

Par analogie avec les règles retenues pour l'assiette du prélèvement sur les bons anonymes, ces bons, lorsqu'ils ne sont pas anonymes, doivent être déclarés pour leur valeur nominale, à l'exclusion des intérêts courus ou non encaissés au 1er janvier de l'année d'imposition.

B. Immeubles

1. Principe

60

En application des dispositions de l'article 761 du CGI, les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés à leur valeur vénale réelle au jour du fait générateur de l'impôt, d'après une déclaration détaillée et estimative du redevable.

Il est rappelé qu'il est tenu compte des conditions de location pour l'évaluation de ces biens.

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

70

Toutefois, le second alinéa de l'article 885 S du CGI précise que 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 l'abattement précité (BOI-PAT-ISF-30-50-10 au III-D § 70 à 140).

2. Cas particulier : Immeuble ayant fait l'objet d'une adjudication publique

80

Si dans les deux années qui ont précédé ou suivi le fait générateur de l'impôt, les immeubles transmis ont fait l'objet d'une adjudication publique, soit par autorité de justice, soit volontairement avec admission des étrangers, l'impôt ne peut être calculé sur une somme inférieure au prix d'adjudication en y ajoutant toutes les charges en capital, à moins qu'il ne soit justifié que la consistance de l'immeuble a subi dans l'intervalle des transformations susceptibles d'en modifier la valeur.

a. Conditions d'application

90

Pour servir de base à la liquidation de l'impôt, l'adjudication doit prévoir l'admission des étrangers, c'est-à-dire des personnes autres que les colicitants, sans aucune restriction, mais il est sans importance que l'adjudication soit tranchée au profit d'un tiers ou d'un colicitant.

Par ailleurs, les dispositions de l'article 761 du CGI ne sont applicables que dans la mesure où l'immeuble n'a pas subi de transformations susceptibles d'en modifier la valeur.

Il est admis que les transformations visées par ce texte ne sont pas uniquement celles qui affectent sa consistance matérielle.

Peuvent également être retenues celles qui affectent son utilisation ou encore la nature de son titre d'occupation.

Il en est de même de l'établissement, postérieurement au fait générateur de l'impôt, d'un règlement de copropriété de sorte que la vente par adjudication porte sur les lots ainsi constitués et non sur l'immeuble en son état au jour de l'ouverture de la période d'imposition concernée.

En outre, il faut que le redevable ait été partie à l'acte. Ne peut être retenue, même si elle intervient dans le délai prévu, l'adjudication au profit du tiers qui a revendu l'immeuble au redevable ou celle effectuée à la requête du tiers qui a acquis l'immeuble du redevable.

b. Base légale d'évaluation

100

La base d'évaluation à retenir est constituée par le prix et les charges payés par l'adjudicataire. Si l'adjudication a lieu contrat en mains, il y a lieu de déduire les frais légalement à la charge de l'adjudicataire et supportés par le vendeur.

Comme en matière de succession, lorsque l'adjudication intervient postérieurement au dépôt de la déclaration, la liquidation de l'impôt doit être rectifiée pour en tenir compte. Si le prix d'adjudication est inférieur à l'estimation portée dans la déclaration, le trop-perçu est restituable sur demande du redevable présentée dans le délai de réclamation.

C. Meubles meublants

110

Les meubles meublants sont évalués conformément aux dispositions du I de l'article 764 du CGI.

1. Définition

120

En vertu de l'article 534 du code civil, les meubles meublants comprennent les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des immeubles servant à l'habitation, des appartements ou des maisons individuelles, comme les tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature.

Sont assimilés à des meubles meublants : l'argenterie, la vaisselle et les objets similaires.

2. Règles d'évaluation

130

Le I de l'article 764 du CGI prévoit, pour l'imposition des meubles meublants, plusieurs modes d'évaluation qui sont, dans l'ordre de préférence :

- la vente publique ;

- l'inventaire établi dans les formes prescrites par l'article 789 du code civil ;

- la déclaration estimative qui ne peut être inférieure à 5 % de l'ensemble des autres biens héréditaires.

Ces dispositions trouvent en principe à s'appliquer à l'ISF. Toutefois, s'agissant d'un impôt annuel entraînant des obligations déclaratives répétitives, un certain nombre de mesures ont été adoptées pour simplifier ces obligations.

L'ensemble de ces règles appelle les commentaires suivants.

a. Vente publique

140

La valeur de la propriété des meubles meublants est déterminée, sauf preuve contraire, par le prix exprimé dans les actes de vente lorsque cette vente a lieu publiquement dans les deux ans qui suivent le fait générateur (CGI, art. 764, I-1°).

Seul peut donc être retenu le prix exprimé dans une vente réalisée avec publicité et concurrence par un officier public ou ministériel.

Le prix à retenir est le prix net de la vente, déduction faite des frais exposés pour y parvenir, qu'il s'agisse des frais légaux ou des frais facultatifs reconnus indispensables, s'il n'y a pas fraude et s'ils sont justifiés.

Ces dispositions s'appliquent même en cas de vente partielle des meubles meublants, le surplus étant évalué d'après les autres modes d'évaluation, après ventilation, le cas échéant.

Cette base légale d'évaluation trouve nécessairement beaucoup moins souvent à s'appliquer au titre de l'ISF qu'en matière de succession ; elle peut conduire à revoir, le cas échéant, l'estimation faite dans la ou les déclarations antérieurement déposées pour l'assiette de l'impôt : vente du mobilier d'une résidence secondaire que l'on aliène, vente d'un meuble de valeur, etc.

b. Inventaire

150

À défaut de vente publique, la valeur des meubles meublants est déterminée pour l'assiette des droits de succession par l'estimation contenue dans les inventaires dressés dans les formes prescrites par l'

article 789 du code civil.

Les dispositions de cet article qui traite des inventaires après décès s'adaptent mal à un impôt annuel dont le fait générateur, notamment, est différent de celui des droits de succession.

C'est ainsi que l'inventaire établi dans les formes de l'article 789 du code civil comprend et décrit non seulement tous les meubles corporels faisant partie de la masse à inventorier et l'énumération des immeubles, mais encore l'analyse de tous les papiers trouvés dans les lieux dont l'inventaire mobilier est fait et qui doivent être cotés et paraphés, la description des effets, etc.

Il a donc paru possible d'admettre les simplifications suivantes.

160

Un inventaire simplifié peut être dressé pour les seuls meubles meublants taxables existant au 1er janvier de l'année d'imposition, sans autre indication tenant notamment à l'existence et à la nature des biens exclus de l'assiette de l'impôt.

Cet inventaire peut être notarié ou établi par le redevable lui-même.

Les meubles meublants peuvent faire l'objet d'une évaluation globale en un seul chiffre sans qu'il soit besoin d'indiquer la valeur et la nature de chacun des objets.

L'inventaire peut être dressé jusqu'à la date limite prévue pour le dépôt de la déclaration à souscrire au titre de l'ISF à laquelle il doit être joint. Lorsqu'il est établi par le redevable, l'inventaire peut être compris dans la déclaration elle-même.

170

Si l'inventaire est notarié, les parties sont fondées à se faire représenter aux opérations d'inventaire par un mandataire de leur choix.

Ce mandat doit être spécial et préciser la mission du représentant et le lieu de situation des objets à inventorier.

L'inventaire simplifié qu'il soit notarié ou sous seing privé doit être signé par le redevable et comporter obligatoirement une affirmation de sincérité apposée par le redevable lui-même. S'il est inclus dans la déclaration, l'affirmation de sincérité prévue par l'article 802 du CGI vaut, bien entendu, pour l'inventaire.

L'inventaire, établi au titre d'une année, doit être considéré comme valable pour trois années consécutives, c'est-à-dire l'année d'imposition et les deux années suivantes, sauf aux redevables à certifier que leurs meubles meublants n'ont pas subi, tant en consistance qu'en valeur, de changements significatifs depuis le dernier inventaire. À défaut, ces changements doivent être expressément déclarés et estimés par le redevable lui-même.

c. Forfait de 5 %

1° Principes

(180)

190

Pour la liquidation des droits de mutation par décès, à défaut de vente publique ou d'inventaire, la valeur imposable des meubles meublants est déterminée par la déclaration détaillée et estimative des parties. Mais sans que l'administration ait à justifier l'existence de meubles meublants, elle ne peut

être inférieure à 5 % de la valeur brute des autres biens de la succession, la preuve contraire étant réservée (CGI, art. 764, I-3°).

Cette disposition s'applique exclusivement lorsque les autres modes d'évaluation n'ont pas été utilisés.

Il en est ainsi, par exemple, dans l'hypothèse d'une déclaration ne comportant aucun inventaire de meubles meublants.

2° Mode de calcul du forfait de 5 %

200

Le forfait se calcule sur l'ensemble des valeurs immobilières et mobilières, autres que les meubles meublants, composant le patrimoine du redevable au 1er janvier de l'année d'imposition avant déduction du passif.

Il y a lieu de comprendre dans la base de calcul du forfait les biens dont le redevable est usufruitier ou titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation et pour lesquels s'appliquent les dispositions du premier alinéa de l'article 885 G du CGI (BOI-PAT-ISF-30-20-20).

En revanche, il n'est pas tenu compte des biens exonérés de l'ISF, soit totalement soit, en cas d'exonération partielle, à concurrence de la partie exonérée.

À l'exception des biens exonérés, le forfait de 5 % porte donc sur la totalité des biens composant le patrimoine déclaré et non pas seulement sur la fraction supérieure à la limite d'imposition.

210

Dans certaines circonstances, le contribuable peut être amené à demander la substitution de la valeur réelle des meubles meublants au forfait de 5% (RM Grosskost n° 1241, JO AN 15 janvier 2008, p. 366).

D. Bijoux et pierreries

220

En matière de droits de succession, le II de l'article 764 du CGI dispose que la valeur imposable des bijoux et pierreries ne peut, sous réserve de ce qui est dit au I de l'article 764 du CGI, être inférieure à l'évaluation faite dans les contrats ou conventions d'assurances contre le vol ou contre l'incendie en cours au jour du décès et conclus par le défunt, son conjoint ou ses auteurs moins de dix ans avant l'ouverture de la succession, sauf preuve contraire.

230

Il découle de la combinaison des dispositions des I et II de l'article 764 du CGI que la valeur des bijoux et pierreries est constituée pour l'assiette de l'ISF, dans l'ordre de préférence, par :

- le prix net de la vente publique intervenue dans les deux ans du fait générateur de l'impôt ;

- ou la plus élevée des valeurs figurant :

- soit dans un acte estimatif de la valeur des biens au 1er janvier de l'année d'imposition (inventaire, même non conforme aux dispositions de l'article 789 du code civil, partage, etc.) dressé dans les cinq ans du fait générateur de l'impôt,

- soit dans un contrat d'assurances, s'il en existe, concernant ces biens. Ce document doit être un contrat contre le vol ou contre l'incendie, en cours au 1er janvier de l'année d'imposition, conclu par le redevable ou son conjoint, conclu moins de dix ans avant le 1er janvier de l'année d'imposition. S'il existe plusieurs polices susceptibles d'être retenues, le forfait est calculé sur la moyenne des évaluations figurant dans ces polices (CGI, art. 764, II-al. 2) ;

- ou, à défaut, la déclaration détaillée et estimative des parties.

E. Autres biens meubles corporels

240

Les dispositions de l'article 764 du CGI s'appliquent également pour déterminer la valeur des meubles corporels, autres que les meubles meublants et les bijoux, pierreries et œuvres d'art ou de collection.

Toutefois, la détermination de la valeur selon le forfait de 5 % et le minimum de l'évaluation faite dans des contrats d'assurances ne sont pas applicables à ces autres meubles corporels.

En conséquence, la valeur de ces biens est déterminée :

- par le prix exprimé dans les actes de vente, lorsqu'elle a lieu publiquement dans un délai de deux ans ;

- à défaut d'acte de vente, par l'estimation contenue dans les inventaires et autres actes s'il en est passé dans un délai de cinq ans ;

- à défaut des bases d'évaluation établies aux deux alinéas précédents, par la déclaration détaillée estimative des parties.

II. Bases légales d'évaluation propres à l'impôt de solidarité sur la fortune

A. Valeurs mobilières et droits sociaux cotés à une cote officielle

250

Au titre de l'ISF, en application des dispositions de l'article 885 T bis du CGI, les redevables peuvent opter, pour l'évaluation des valeurs mobilières françaises et étrangères de toute nature cotées sur un marché réglementé, entre le dernier cours connu au jour du fait générateur de l'impôt et la moyenne des trente derniers cours qui précèdent la date d'imposition.

1. Dernier cours connu

260

Lorsque les valeurs mobilières ne figurent pas sur un compte-titres, il y a lieu de se référer au cours, au comptant, de la dernière cotation de l'année précédant celle de l'imposition.

Lorsque les titres sont inscrits à un compte-titres ouvert auprès d'une institution financière ou d'un intermédiaire agréé, il convient de retenir la valeur boursière figurant sur le relevé au 31 décembre de l'année précédant celle de l'imposition adressé au titulaire du compte par l'établissement gestionnaire

dans la mesure où les estimations sont établies d'après le dernier cours connu à la date de l'arrêté.

La même règle s'applique pour les valeurs mobilières étrangères non cotées en France mais cotées sur des places étrangères détenues par les résidents en France.

Les intermédiaires agréés qui sont seuls habilités, en application de la réglementation des changes, à conserver pour leur clientèle privée, les titres en cause en France ou à l'étranger par l'entremise de leur correspondant, adressent au titulaire du portefeuille un relevé de compte arrêté habituellement au 31 décembre précédant ou à défaut, au cours de la journée boursière antérieure la plus proche.

Il convient de retenir, pour l'assiette de l'ISF, la valeur figurant sur ledit relevé dans la mesure ou les estimations sont établies d'après le dernier cours connu à la date de l'arrêté.

Les redevables doivent toutefois déclarer personnellement les titres détenus librement à l'étranger c'est-à-dire ceux acquis à titre gratuit ou pendant les périodes de liberté des changes.

Pour les valeurs étrangères non cotées en France mais cotées sur les places étrangères, le cours pris en considération est exprimé ou converti en euros au taux de change de la devise correspondant à Paris à la date considérée selon la règle exposée ci-dessus.

2. Moyenne des trente derniers cours

270

Il résulte des débats parlementaires que les trente derniers cours s'entendent du dernier cours de chacun des trente derniers jours de séance. Bien entendu, si le titre n'a pas donné lieu à une cotation pendant certains de ces jours, la moyenne est celle des cotations effectivement intervenues pendant cette période (trente dernières séances de bourse).

Si le titre n'a donné lieu à aucune cotation pendant les trente dernières séances de bourse, l'option pour l'évaluation de ce titre d'après la moyenne des trente derniers cours n'est pas possible. Dans cette hypothèse, seule l'évaluation d'après le dernier cours connu au jour du fait générateur est admise.

3. Option

280

Les deux méthodes d'évaluation peuvent être simultanément utilisées pour un même portefeuille. Le redevable doit le préciser sur l'annexe 3-2 de la déclaration, **n° 2725-AN** (CERFA n° 12373), disponible en ligne sur le site www.impôts.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires".

L'option trouve à s'appliquer aussi bien aux valeurs mobilières françaises qu'étrangères de toute nature admises à une cote officielle française ou étrangère sur un marché réglementé.

Sur demande du service, les redevables doivent pouvoir justifier les évaluations qu'ils auront retenues par la production de pièces justificatives.

4. Absence de dérogation aux deux méthodes d’évaluation

290

Conformément à la jurisprudence, les dispositions de l'article 885 T bis du CGI qui prévoient que les valeurs mobilières cotées sur un marché réglementé sont évaluées selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des trente derniers

cours qui précèdent la date d'imposition ne souffrent aucune dérogation (Cass. com., 8 juillet 1997, n° 95-16803 ; 20 octobre 1998, n° 96-20128 et 12 janvier 1999, n°97-11590).

Remarque : L'article 885 T bis du CGI détermine une base légale d'évaluation pour les titres admis à une cote officielle sur un marché réglementé. Ces dispositions n'ont pas un caractère supplétif. Dès lors, aucun élément de nature à affecter les possibilités de vente des valeurs mobilières et droits sociaux n'est susceptible de justifier l'application d'un abattement sur la valeur ainsi déterminée.

En l'espèce, le contribuable avait, à tort, pratiqué un abattement sur la valeur de titres cotés en bourse en raison de l'existence d'un pacte d'actionnaires prévoyant un droit de préemption affectant les possibilités de vente des titres et réduisant, selon lui, leur valeur.

De même, la valeur de titres cotés dont la propriété est démembrée ne peut être réduite par l'application d'un abattement, sur la valeur en pleine propriété, qui serait justifié notamment par un aléa lié à la réunion de droits différents.

B. Parts de sociétés d'investissement à capital variable (SICAV) et de fonds communs de placement (FCP)

300

Conformément aux dispositions combinées de l'article 799 du CGI et de l'article 885 D du CGI, les actions de SICAV et les parts de FCP doivent être évaluées, pour l'assiette de l'ISF, à leur dernière valeur de rachat connue au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exclusion de toute autre méthode.

310

RES N° 2009/37 (ENR) du 2 juin 2009 : Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) - Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) - Évaluation des actions de sociétés d'investissement à capital variable (SICAV) et des parts de fonds communs de placement (FCP) - Affaire « Madoff »

Question :

Pour l'assiette de l'ISF et des droits de mutation à titre gratuit (donations et successions), les actions de SICAV et les parts de FCP doivent être retenues pour leur valeur vénale, selon le cas, au 1er janvier de l'année d'imposition ou à la date de la donation ou du décès.

S'agissant des parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) affectées par « l'affaire Madoff » dont les souscriptions et rachats ont été suspendus avant la date du fait générateur de l'impôt, est-il possible de retenir pour valeur vénale des parts ou actions concernées non pas leur dernière valeur liquidative connue mais une valeur estimative de rachat déterminée par la société de gestion en retenant une valeur symbolique ou nulle pour ce qui concerne la part de l'actif de la société ou du fonds investie dans des fonds affectés par cette fraude ?

Réponse :

Conformément à l'article 666 du CGI et à l'article 885 D du CGI, les droits d'enregistrement et l'ISF sont assis sur la valeur vénale des biens.

A cet égard, les actions de SICAV et des parts de FCP sont évaluées sur la base de leur dernière valeur de rachat connue au 1er janvier de l'année d'imposition (s'agissant de l'ISF) ou à la date de la donation ou du décès (s'agissant des DMTG), en application de l'article 799 du CGI et de l'article 885 D du CGI. La doctrine administrative (cf. ***II-B § 290****) précise en outre que les actions de SICAV*

et les parts de FCP doivent être évaluées, pour la détermination de l'assiette de l'ISF, « à leur dernière valeur de rachat connue (…), à l'exclusion de toute autre méthode ».

Dans le cadre de l'affaire Madoff, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a recommandé le 17 décembre 2008 à tous les organismes de placement ayant investi plus de 5 % de leur actif dans des fonds étrangers affectés par cette fraude, de suspendre les souscriptions et les rachats et donc de ne plus calculer de valeur liquidative. Cette suspension est exceptionnelle et temporaire. Dès que des informations plus précises seront connues sur la situation des fonds étrangers touchés par l'affaire Madoff, les souscriptions et les rachats pourront reprendre.

Compte tenu que la suspension des rachats traduit la nécessité d'une réévaluation de la valeur des parts ou actions et de la perte de valeur probable des actifs exposés, il est admis à titre exceptionnel, pour la détermination de l'assiette de l'ISF et des DMTG dont le fait générateur est postérieur à la suspension des souscriptions et des rachats, que la valeur des actifs exposés dans le cadre de l'affaire Madoff soit, sous réserve du cas où cette valeur aurait été garantie par le gestionnaire aux porteurs de parts ou actions, considérée comme nulle pour l'évaluation des parts et actions des organismes de placement concernés. En revanche, les actifs non exposés restent soumis aux règles habituelles de calcul des valeurs liquidatives et doivent être inclus dans l'assiette imposable des détenteurs des parts ou actions.

Cette mesure exceptionnelle n'est pas applicable pour la détermination de l'assiette de l'ISF et des DMTG dont le fait générateur est antérieur à la suspension des souscriptions et des rachats. Dans cette situation, des souscriptions et des rachats ayant été effectués à la valeur liquidative des parts ou actions concernées après le fait générateur de l'impôt, c'est cette valeur qui doit être retenue pour l'assiette, selon le cas, de l'ISF ou des DMTG.

C. Stocks de vins et d'alcools détenus par certains redevables

320

Aux termes de l'article 885 T du CGI, les stocks de vins et d'alcools d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole sont évalués à leur valeur comptable.

Cette disposition constitue une base légale d'évaluation propre à l'ISF. Elle tend à favoriser la conservation des vins et spiritueux en évitant la taxation des plus-values "latentes" liées au vieillissement de ces produits.

D. Immeubles situés en Corse

330

Les règles d'imposition des immeubles situés en Corse sont précisées au III-A § 40 du BOI-PAT-ISF-30-50-10.

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

1. Principes

335

En application des dispositions de l'article 885 T ter du CGI, lorsque les associés d'une société sont à la fois des résidents et des non-résidents, il convient de déterminer la valeur des titres des associés non-résidents sans tenir compte des créances dont ces derniers sont titulaires ; seules les créances éventuellement détenues par les résidents peuvent être déduites de l'actif.

Les autres principes d'évaluations demeurent inchangés.

Exemple :

Soit une société à prépondérance immobilière X dont le capital est détenu par des associés A, B et C de la façon suivante :

- l'associé A est domicilié en France, détient 25 % du capital et est titulaire d'un compte courant créditeur dans la société de 300 000 € ;

- l'associé B est domicilié hors de France, détient 50 % du capital et est titulaire d'un compte courant créditeur dans la société de 500 000 € ;

- l'associé C est domicilié hors de France, détient 25 % du capital et est titulaire d'un compte courant créditeur dans la société de 50 000 €.

Illustration des données de l'exemple au bilan

Bilan de X au 31/12/N			
Actif		**Passif**	
Immeubles	1 000 000 €	Capital	200 000 €
Trésorerie	50 000 €	Compte courant de A	300 000 €
		Compte courant de B	500 000 €
		Compte courant de C	50 000 €
Total	1 050 000 €	**Total**	1 050 000 €

Détermination de la valeur des titres de l'associé résident A :

(1 000 000 + 50 000) - (300 000 + 500 000 + 50 000) = 200 000 €.

Valeur des titres de l'associé A : 200 000 x 25 % = 50 000 €.

Détermination de la valeur des titres des associés non-résidents B et C :

(1 000 000 + 50 000) - 300 000 = 750 000 €.

Valeur des titres de l'associé B : 750 000 x 50 % = 375 000 €.

Valeur des titres de l'associé C : 750 000 x 25 % = 187 500 €.

Remarque : L'associé A devra déclarer à l'ISF, outre la valeur des titres de la société (50 000€), la valeur de la créance correspondante au solde de son compte courant d'associé (300 000 €). En revanche, les associés B et C ne sont pas imposables à l'ISF au titre de leurs créances considérées comme des placements financiers au sens de l'article 885 L du CGI.

2. Sociétés concernées

340

Sont visées par cette disposition, les titres d'une société à prépondérance immobilière mentionnée au 2° du I de l'article 726 du CGI, détenus par une personne physique n'ayant pas son domicile fiscal en France.

Sont à cet égard concernées, les personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché règlementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier (CoMoFi) ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du CoMoFi et dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du CoMoFi ou un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du CoMoFi et elles-mêmes à prépondérance immobilière.

3. Créances concernées

350

Sont concernées 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, soit au sens de l' article 4 B du CGI, soit par application des règles prévues par les conventions fiscales internationales. Il n'y a pas lieu à cet égard de rechercher si la ou les sociétés interposées sont elles-mêmes à prépondérance immobilière.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 19/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4011-PGP.html/identifiant=BOI-PAT-ISF-30-50-20-20130805