

Comment optimiser les décotes sur son immobilier en matière d'IFI sans se faire rattraper par le gendarme fiscal ?



Selon l'article 965 du Code général des impôts, l'assiette de l'IFI est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année d'imposition des biens immobiliers détenus directement ou indirectement par le redevable.

Le présent article n'a pas pour vocation de décrire les méthodes d'évaluation retenues par le fisc et la jurisprudence mais d'examiner dans quelle mesure des décotes sur la valeur vénale des biens imposables peuvent être pratiquées sans risque de redressements.

D'une manière générale, tant l'administration fiscale que la jurisprudence admettent en pratique d'appliquer une décote, dont le taux varie selon la qualification, les contraintes juridiques ou l'occupation du bien.

1/ Sur la résidence principale

Codifiée à l'article 973 I du CGI, une décote de 30% sur la valeur vénale d'un bien peut être pratiquée lorsque ce dernier est occupé à titre de résidence principale par le redevable.

2/ Sur les biens donnés en location

La valeur vénale d'un bien dépend, entre autres facteurs, de son état d'occupation et de sa disponibilité, si bien que sa valeur sera affectée par l'existence d'un droit au maintien dans les lieux de son occupant.

Lorsqu'un bien est donné en location, il est possible d'appliquer un abattement sur sa valeur, cet abattement étant apprécié en fonction, notamment, de la nature et de la durée du bail ainsi que du montant du loyer: à cet égard, plus l'échéance du bail est lointaine, plus la décote sera importante.

Quant au taux de la décote, la doctrine fiscale, si elle se garde bien de fournir un "barème" officiel, semble s'être ralliée aux taux admis par les tribunaux.

Si l'on fait la synthèse de la jurisprudence sur le sujet, il apparaît possible d'appliquer une décote :

- de 10% s'agissant d'un bien loué meublé ;
- de 20% s'agissant d'un bien loué nu
- de 40% pour un bien loué sous le régime de la loi de 1948.

Nota bene : il est impératif que la décote soit dégressive, laquelle dégressivité sera en corrélation avec la durée du bail restant à courir. En outre, s'agissant des biens faisant l'objet d'un engagement de longue durée pris dans le cadre de dispositifs de défiscalisation immobilière, la doctrine fiscale semble écarter toute possibilité de pratiquer une décote.

3/ Sur les biens détenus en indivision

La détention d'un bien en indivision peut réduire les conditions de savenete et justifier, par là-même, une dépréciation. Par ailleurs, plus la gestion du bien indivis est difficile, plus la décote sera importante. Pour apprécier le niveau de décote applicable, plusieurs critères doivent être pris en considération, tels que le nombre d'indivisaires, la présence ou non de mineurs, leur lien familial et leur entente mutuelle.

Ainsi, dans le cas d'indivision entre parents largement majoritaires et leurs enfants minoritaires, la jurisprudence a retenu une décote de 5%. Il en va de même dans une indivision simple entre une mère et son fils.

Dans une autre affaire d'indivision présentant une situation de blocage, une cour d'appel a estimé que le taux de la décote ne pouvait dépasser 20%.

De son côté, la Cour de cassation a considéré qu'aucune décote ne pouvait être pratiquée sur une résidence principale acquise en indivision par des époux mariés sous le régime de la séparation de biens.

4/ Sur les parts de sociétés immobilières

La Cour de cassation a, à plusieurs reprises, rappelé que les parts sociales d'une SCI ne peuvent avoir une valeur identique à celle de l'immeuble dont la SCI est propriétaire, ce qui peut justifier l'application d'une décote de 10% pour détention indirecte de biens immobiliers.

A cette décote pour détention indirecte peut s'ajouter une décote pour illiquidité : ainsi en a décidé la Cour d'appel de Paris qui a validé l'application d'une double décote sur des parts de SCI.

S'agissant d'une éventuelle décote pour minorité, la Cour de cassation l'a écartée, en considérant que la décote de 10% pour illiquidité était suffisante pour tenir compte à la fois de l'absence de liquidité et de la détention minoritaire de 40% des parts sociales.

5/ Est-il possible de pratiquer un cumul de décotes ?

On a vu que cela avait été admis sur des parts de SCI.

Il existe un autre cas de figure où le principe d'une double décote avait été retenu par la Cour de cassation, à savoir celui d'un bien loué détenu en indivision. Dans un arrêt du 16 février 2016, la Cour a en effet admis une première décote de 20% pour occupation, puis une seconde décote de 20% pour indivision, soit une décote totale de 36%. De son côté, le TGI de Paris a admis le cumul d'une décote de 15% pour occupation du bien et une autre de 10% pour indivision.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr

- ☎ 01.42.85.80.00