

ISF : évaluez mieux vos biens pour payer moins !

Si l'impôt de solidarité sur la fortune n'est à déclarer et à payer que le 15 juin, c'est au 1^{er} janvier qu'il faut estimer le patrimoine sur lequel il est calculé. Et tout y passe : immobilier, portefeuille, meubles, voitures, dettes déductibles... Chaque élément a ses propres règles d'évaluation. Passage en revue.

L'IMPOT de solidarité sur la fortune est calculé sur le patrimoine personnel du contribuable « photographié » au 1^{er} janvier. L'assiette est composée de l'actif taxable, déduction faite du passif (dont l'ISF lui-même, d'ailleurs). Il faut donc procéder à une évaluation complète.

La résidence principale

La valeur du logement bénéficie d'un abattement de 30 %. Pour déterminer cette valeur, on doit s'en remettre à un agent ou un expert immobilier, un notaire, ou bien consulter les statistiques du marché disponibles sur Internet, via les professionnels de l'immobilier. Lorsque ce logement est inclus, pour sa valeur en pleine-propriété, dans le patrimoine de l'usufruitier, ce dernier profite également de la réduction de 30 % si le logement est sa résidence principale. Dans le cas où deux époux font des dé-

clarations d'impôt sur le revenu distinctes, un seul immeuble peut bénéficier de l'abattement de 30 %. En revanche, si les époux sont séparés de biens ou de corps, et s'ils ont cessé toute cohabitation, l'abattement de 30 % s'applique à la résidence principale de chacun d'eux.

Immeubles en cours d'opérations

Un immeuble en construction doit être évalué en fonction de l'avancement des travaux au 1^{er} janvier 2010. Un immeuble mis en vente mais non encore vendu, ou pour lequel une simple promesse unilatérale de vente a été signée au 1^{er} janvier 2010, continue de faire partie du patrimoine du vendeur. En cas de bail à construction, le bailleur propriétaire est obligé de déclarer dans son patrimoine la valeur vénale du terrain déterminée, en tenant compte de l'existence du bail à construction. Or la

valeur de l'immeuble attribué au bailleur croît chaque année. Elle est supposée égale au pourcentage de l'amortissement calculé par le preneur. Ce pourcentage se cumule d'année en année, jusqu'à l'expiration du bail.

Lorsque le logement est donné en location (nue ou meublée), la possibilité d'appliquer l'abattement de 30 % pour la résidence principale du redevable n'est pas autorisée. La réponse est identique pour les résidences secondaires, même si le propriétaire s'en réserve l'exclusive disposition.

Les monuments historiques et assimilés

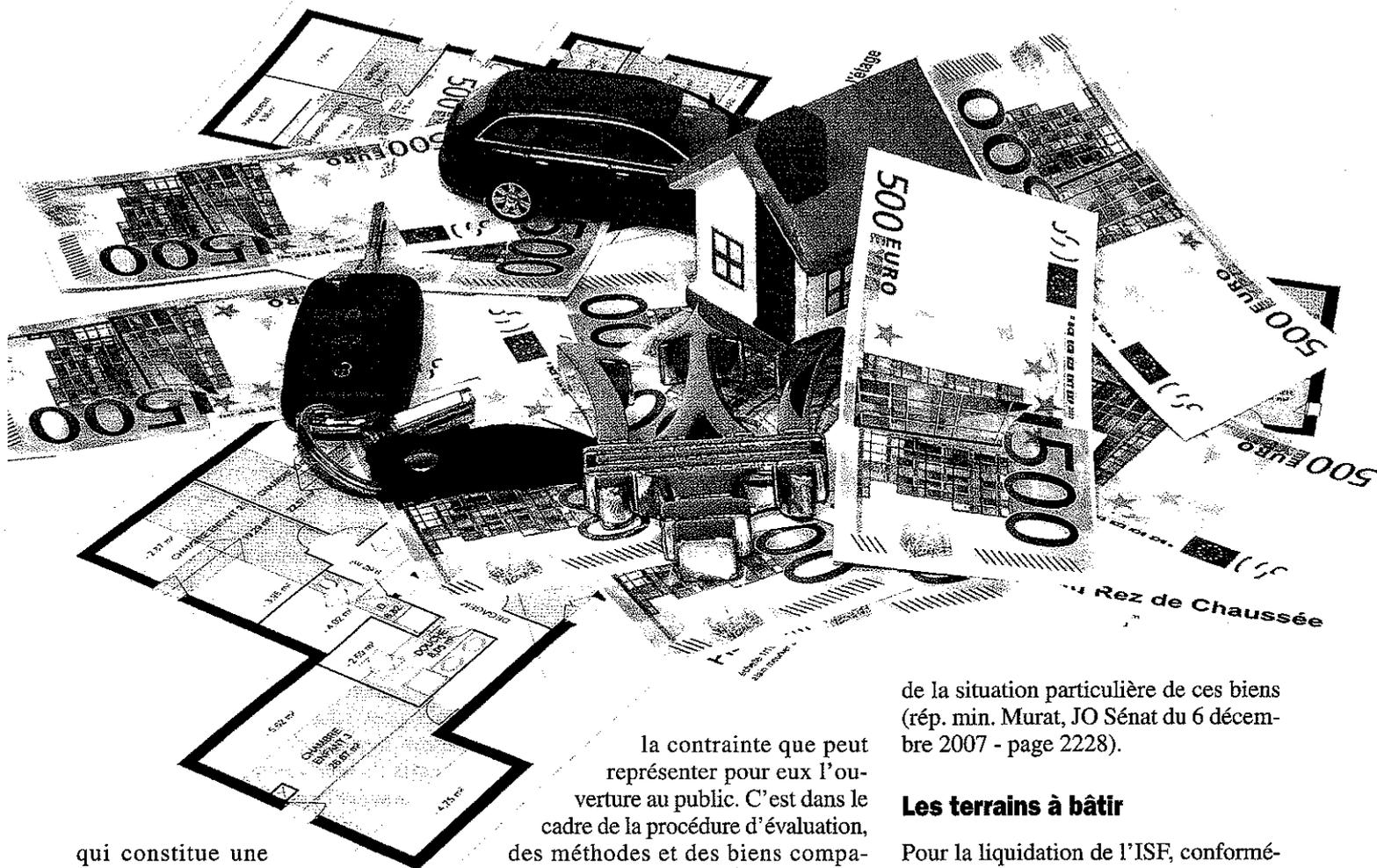
Les demeures et bâtiments classés monuments historiques doivent être inclus dans l'assiette à leur valeur vénale au jour du fait générateur de l'impôt. La notion de valeur vénale est définie par la Cour de cassation comme le prix qui pourrait être obtenu pour le bien en cause sur le marché, compte tenu des facteurs juridiques et physiques qui le caractérisent. Cette valeur est déterminée par comparaison avec plusieurs ventes de biens similaires, prises dans un secteur géographique proche du lieu de situation du bien à évaluer. Concernant les biens exceptionnels, ce

Barème de l'ISF 2010

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Montant de la tranche	Taux d'imposition	Montant de l'impôt par tranche	Montant d'impôt cumulé
N'exédant pas 790 000 €	790 000 €	0 %	0	0
Comprise entre 790 000 € et 1 290 000 €	500 000 €	0,55 %	2 750 €	2 750 €
Comprise entre 1 290 000 € et 2 530 000 €	1 240 000 €	0,75 %	9 300 €	12 050 €
Comprise entre 2 530 000 € et 3 980 000 €	1 450 000 €	1 %	14 500 €	26 550 €
Comprise entre 3 980 000 € et 7 600 000 €	3 620 000 €	1,30 %	47 060 €	73 610 €
Comprise entre 7 600 000 € et 16 540 000 €	8 940 000 €	1,65 %	147 510 €	221 120 €
Supérieure à 16 540 000 €		1,80 %		

NB : le premier seuil de 790 000 € est inchangé par rapport à 2009.

tre patrimoine



qui constitue une occurrence fréquente pour les monuments historiques, l'administration est autorisée à élargir le champ de recherche des cessions de biens comparables et, le cas échéant, à utiliser d'autres méthodes d'évaluation, sans que la valeur qui en résulte puisse s'écarter de la valeur réelle du bien. Le juge de l'impôt s'assure de la régularité de l'évaluation réalisée par l'administration, au besoin en ordonnant une expertise judiciaire. Par ailleurs, afin de prendre en considération les particularités de cette catégorie de biens, la doctrine administrative (DB 7 S 351, n 16) recommande aux services fiscaux de faire preuve de prudence lors de la révision de la valeur des biens déclarée par les propriétaires redevables de l'ISF, et de tenir compte de

la contrainte que peut représenter pour eux l'ouverture au public. C'est dans le cadre de la procédure d'évaluation, des méthodes et des biens comparables qu'il retient, que le service des impôts prend en compte tous les paramètres utiles et que les ajustements se trouvent effectués. La rareté des litiges connus par les commissions départementales de conciliation confirme, à cet égard, la cohérence des modes d'évaluation retenus par l'administration fiscale. En outre, les propriétaires de tels biens bénéficient de régimes fiscaux particuliers en matière d'impôt sur le revenu, pour la détermination du revenu foncier et du revenu global, comme pour le mécénat, ainsi qu'en matière d'impôts directs locaux, pour l'évaluation des valeurs locatives foncières. L'ensemble de ces dispositions fiscales spécifiques aux monuments historiques permet d'ores et déjà d'opérer une correcte appréhension

de la situation particulière de ces biens (rép. min. Murat, JO Sénat du 6 décembre 2007 - page 2228).

Les terrains à bâtir

Pour la liquidation de l'ISF, conformément aux dispositions des articles 761 et 885 S du CGI, les biens immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale réelle au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La valeur vénale réelle d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu si son propriétaire décidait de le céder au 1^{er} janvier de l'année, date du fait générateur de l'impôt de solidarité sur la fortune. Par conséquent, l'évaluation des terrains à bâtir compris dans l'assiette taxable de l'ISF s'effectue, en application des dispositions générales de l'article 885 S précité, selon les règles applicables en matière de droits de mutation par décès, soit sur la base de leur valeur vénale. Celle-ci résulte de l'analyse des prix constatés sur le marché foncier lors ●●●

Les objets de collection ne sont pas compris dans la base imposable à l'ISF et se trouvent donc exonérés

*** des mutations de parcelles situées dans une même zone d'urbanisme, bénéficiant des mêmes éléments de viabilité et affectées au même usage, qui permet ainsi de tenir compte des facteurs physiques, techniques et juridiques affectant la valeur des biens considérés.

Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible

Ce sont en principe des biens professionnels, donc exonérés. Toutefois, lorsque les biens en cause ne peuvent être qualifiés de biens professionnels, ils sont susceptibles, sous certaines conditions, de bénéficier d'une exonération partielle d'ISF, à concurrence des trois quarts quand la valeur totale des biens loués, quel que soit le nombre de baux, n'excède pas la somme de 100 393 € au 1^{er} janvier 2010, et pour moitié au-delà de cette limite.

Parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements agricoles fonciers

La règle est la même que pour les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible. L'exonération partielle existant en faveur des parts de groupements fonciers agricoles (GFA) ou de groupements agricoles fonciers (GAF)

et de groupements forestiers n'est plus réservée aux seules parts représentatives d'apports en nature, mais est aussi ouverte aux parts représentatives d'apports en numéraire.

Lorsqu'une personne détient à la fois des biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et des parts de GFA ou de GAF, le seuil de 100 393 € s'applique distinctement aux biens ruraux, d'une part, et aux parts de GFA ou assimilés, d'autre part.

Logement démembré

Un récent arrêt de la Cour de cassation (27 octobre 2009, n° 08 11362) confirme que le démembrement, quand bien même il serait assorti d'une interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, ne fait pas baisser la valeur vénale. Aucun abattement ne peut être pratiqué pour ce motif. Un arrêt du 20 mars 2007, repris dans le BOI 7 S-4-07 du 11 septembre 2007, avait déjà confirmé cette position.

Objets de collection

Ils ne sont pas compris dans la base imposable à l'ISF et se trouvent donc exonérés. Reste à savoir ce que sont des objets de collection. Le BOI 7 S 9 08 du 5 décembre 2008 donne la réponse (pas forcément précise !): il s'agit d'objets qui n'ont souvent qu'une valeur intrinsèque réduite, mais qui tirent leur intérêt de leur rareté, de leur regroupement ou de leur présentation. La qualification d'objet de collection découle de l'application d'un ou plusieurs des critères suivants: ancienneté, rareté, importance

du prix qui doit être sensiblement supérieur à la valeur d'un bien similaire destiné à un usage courant, arrêt de la fabrication, provenance ou destination, intérêt historique, appartenance passée à un personnage célèbre. Ainsi, des objets de moins de cent ans d'âge (qui, de ce fait, ne peuvent pas être qualifiés d'objets d'antiquité), mais qui présentent cependant un réel intérêt artistique ou culturel et sont valorisés comme tels sur le marché de l'art (mobilier « Art nouveau » ou « Art déco », par exemple), ont vocation à bénéficier de l'exonération d'ISF. Le point de savoir si un bien constitue un objet de collection est une question de fait qui s'apprécie au cas par cas, sous le contrôle du juge de l'impôt.

Parts de société

Depuis 2006, les parts ou actions d'une société agricole, industrielle, commerciale, artisanale ou libérale sont exonérées à hauteur des trois quarts de leur valeur si leur titulaire exerce son activité principale dans cette société, notamment comme salarié ou mandataire social, et s'il conserve ces titres pendant une durée minimale de six ans à compter de la demande d'exonération. Depuis cette même date, les parts détenues par le redevable depuis au moins trois ans au moment de la cessation de son activité, pour faire valoir ses droits à la retraite, sont exonérées à hauteur des trois quarts de leur valeur. Le contribuable doit prendre l'engagement de conserver les titres pendant six ans.

Concernant les parts d'autres sociétés non cotées, l'évaluation pourra être effectuée dès que le bilan de l'exercice 2009 sera arrêté et que le montant du bénéfice réalisé et susceptible d'être distribué sera connu. Il convient, cependant, de déterminer au 1^{er} janvier le nombre exact de parts détenues.

Parts de sociétés cotées en Bourse

Les valeurs mobilières françaises et étrangères cotées, de toute nature, sont évaluées selon le dernier cours connu au 1^{er} janvier ou selon la moyenne des trente derniers cours qui précèdent cette date. C'est le contribuable qui choisit la méthode d'évaluation. Ces deux méthodes peuvent être utilisées simultanément pour un même portefeuille. ***

L'affaire Madoff

Etant donné 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 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 revan-

che, 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 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 de l'ISF (rescrit n° 2009/37 du 2 juin 2009).

Le mobilier d'habitation est évalué par un notaire ou par le redevable lui-même

Parts de SICAV et FCP

Ces parts doivent être évaluées à leur dernière valeur de rachat (valeur liquidative) connue au 1^{er} janvier 2010, à l'exclusion de toute autre méthode d'évaluation.

Comptes bancaires et d'épargne

Les établissements financiers sont obligés d'indiquer les soldes des comptes au 1^{er} janvier 2010, y compris les intérêts courus au 31 décembre 2009.

Assurance vie

Le contrat est-il rachetable ou non ? Si oui, il est évalué à la valeur de rachat établie au 1^{er} janvier 2010, qu'il convient de demander à la société d'assurance. Si non, seules les primes versées après 70 ans, au titre des contrats souscrits à compter du 20 novembre 1991, sont ajoutées, pour leur valeur nominale, au patrimoine de celui qui les a versées. Les primes versées sur un contrat non rachetable, souscrit avant le 20 novembre 2001, échappent à toute imposition. Pour les contrats à bonus de fidélité, l'administration précise que les garanties n'étant acquises au souscripteur qu'au terme de la période d'indisponibilité du contrat, elles ne sont pas soumises à l'ISF pendant cette période d'indisponibilité (rép. min. Pinte n° 7706, JOAN 22 janvier 2008).

Meubles meublants

Le mobilier d'habitation et les meubles assimilés (miroirs, argenterie, vaisselle, vêtements, équipements électroniques, etc.) sont évalués d'après un inventaire notarié ou dressé par le redevable lui-même. Dans un souci de simplification, l'administration fiscale admet aussi qu'ils le soient d'après une évaluation globale (sans devoir indiquer la nature ou la valeur des divers objets). Cette évaluation globale ne peut pas comprendre les bijoux, les pierreries, les métaux précieux, l'or, qui doivent être estimés séparément. A défaut d'inventaire, il est pos-

sible d'établir un forfait de 5 % de la totalité des biens qui composent le patrimoine, avant déduction du passif. Ce forfait est, sauf exception, rarement avantageux.

Bijoux et pierreries

La valeur des bijoux et pierreries, s'ils ne sont pas considérés comme des objets d'art, d'antiquité ou de collection, 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 1^{er} janvier de l'année d'imposition (inventaire, même non conforme aux dispositions de l'article 943 du Code de procédure civile, partage, etc.), dressé dans les cinq ans du fait générateur de l'impôt ;
 - soit dans un contrat d'assurance, s'il en existe, concernant ces biens. Ce document doit être un contrat contre le vol ou l'incendie, en cours au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, conclu par le redevable ou son conjoint moins de dix ans avant le 1^{er} janvier de cette année d'imposition. S'il y a plusieurs polices susceptibles d'être retenues, le forfait est calculé sur la moyenne des évaluations qui figurent dans celles-ci ;
 - ou, à défaut, la déclaration détaillée et estimative des parties.

Pièces et lingots

La valeur vénale des pièces et lingots d'or est celle de la dernière cotation 2009 ou de la première cotation 2010 intervenue sur le marché de Paris. Lorsque les pièces ou les lingots d'or ne sont pas susceptibles d'être traités sur le marché, c'est le cours de reprise de la Banque de France qui est retenu.

Les dettes déductibles

Peuvent être déduites les dettes grevant le patrimoine du contribuable, qui sont à sa charge personnelle et dues au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Sont notamment déductibles :

- les emprunts (capital restant dû et intérêts échus non payés), découverts bancaires et comptes débiteurs ;
- les dettes envers des prestataires de ser-

Les biens exonérés

Ces biens, qui ne doivent donc pas être évalués, sont :

- des objets d'art ou de collection, y compris les véhicules de collection, les objets d'antiquité ayant plus de cent ans d'âge (dont le mobilier) ;
- des droits de propriété littéraire et de propriété artistique ;
- la valeur de capitalisation des rentes et des indemnités qui sont perçues par les victimes à titre de réparation de dommages corporels ;
- des stock-options, tant que l'option n'est pas levée ;
- des titres reçus en contrepartie de la souscription au capital initial d'une PME ou aux augmentations de capital, en numéraire ou en nature (par apport de biens nécessaires à l'activité, sauf un bien immobilier ou des valeurs mobilières). La société doit impérativement avoir son siège sur le territoire français ou dans un Etat membre de la Communauté européenne, et exercer exclusivement une activité industrielle, commerciale, libérale ou agricole ;
- des biens professionnels.

vices ou des entrepreneurs de travaux ;

- l'impôt sur le revenu tel que le contribuable l'aura lui-même calculé, en fonction du dernier barème en vigueur ;
- les contributions sociales sur les revenus de l'année précédente (CSG, CRDS, prélèvements sociaux) ;
- la taxe d'habitation et les impôts fonciers. Pour faciliter l'estimation, il est possible de déduire le montant de l'impôt de l'année précédente et d'effectuer une régularisation l'année suivante ;
- l'ISF de l'année d'imposition.

Les dettes contractées pour acquérir des biens exonérés d'ISF (ou dans l'intérêt de tels biens) s'imputent par priorité sur la valeur de ces biens. Si après imputation, il subsiste des dettes, le solde peut être déduit. Quant aux dettes relatives à des biens partiellement exonérés, elles sont déductibles dans la même proportion. Par exemple, les dettes d'un bien imposé à hauteur du quart de sa valeur ne sont déductibles qu'à hauteur du quart. Lors du dépôt de la déclaration ISF, le contribuable doit joindre les justificatifs de l'existence, de l'objet et du montant des dettes déduites, sauf pour les dettes fiscales.

Dominique de Noronha