



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

évaluation des biens

Question écrite n° 22181

Texte de la question

Mme Martine Aurillac appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des personnes assujetties à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Un certain nombre de personnes assujetties à l'ISF au titre de leur patrimoine immobilier rencontrent des difficultés pour payer cet impôt. A Paris, notamment, compte tenu des prix de l'immobilier, certaines familles aux revenus modestes franchissent rapidement le seuil d'imposition à l'ISF. Le prix de référence est fixé par les services des impôts et ne correspond pas toujours au prix moyen par quartier relevé par exemple par la chambre des notaires. Or, il existe une différence entre les personnes ayant un patrimoine immobilier relevant de l'ISF qui n'ont pas la possibilité de délocaliser leur patrimoine et les personnes assujetties à l'ISF au titre de valeurs mobilières qui peuvent délocaliser leurs biens. En conséquence, elle souhaite connaître sa position sur les modes de calcul des valeurs immobilières qui sont parfois différents de ceux d'autres organismes et ses intentions pour que les personnes à revenus moyens ou modestes ne soient pas systématiquement pénalisées.

Texte de la réponse

Pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, comme pour celle des droits du mutation à titre gratuit, les biens immobiliers sont retenus pour leur valeur vénale, c'est-à-dire le prix auquel ils pourraient être vendus si leur propriétaire décidait de les vendre à la date du fait générateur de l'impôt. Dès lors, la valeur imposable à l'impôt de solidarité sur la fortune d'un immeuble est déterminée en tenant compte des données du marché et des caractéristiques physiques et juridiques du bien considéré, abstraction faite de toute valeur de convenance. Sous réserve de cette règle de portée générale, il reste cependant que l'évaluation d'un immeuble demeure toujours une pure question de fait qui ne peut être résolue que sur le plan local, compte tenu des circonstances spéciales de chaque affaire. C'est pourquoi l'administration s'abstient de donner sur ce point des instructions trop rigides qui auraient pour effet, dans certains cas, de léser soit les intérêts du Trésor, soit ceux des redevables. Il convient de préciser que l'évaluation est opérée à partir de mutations portant sur des immeubles de caractère comparable. Les enquêtes faites par des organismes professionnels pour déterminer des prix moyens par mètre carré ne constituent donc pas des références dès lors qu'elles portent sur une moyenne. Au mieux peuvent-elles constituer un indice de l'évolution du prix d'un bien d'une année à une autre. Enfin, l'application du mécanisme du plafonnement de l'impôt de solidarité sur la fortune, prévue à l'article 885 V bis du code général des impôts, qui limite la somme de cet impôt et des impôts sur les revenus de l'année précédente à 85 % de ces revenus, permet d'ores et déjà de prendre en compte la situation financière de certains contribuables.

Données clés

Auteur : [Mme Martine Aurillac](#)

Circonscription : Paris (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22181

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 30 novembre 1998, page 6483

Réponse publiée le : 8 février 1999, page 788