



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

évaluation des biens

Question écrite n° 25327

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la situation des bailleurs qui sont soumis à des engagements de location de longue durée. Les principales causes en sont l'application de la loi de 1948, les incitations au logement social, les régimes d'encouragement à l'investissement Robien et Borloo et les dispositifs spécifiques aux zones de revitalisation rurale ou dans les DOM-TOM. Les engagements portent souvent sur des durées de cinq ou neuf ans (cas les plus fréquents) ou vingt ans (régime TVA), voire davantage pour la loi de 1948. Or, en l'absence de précision, il est difficile pour les propriétaires de déterminer le montant de l'abattement à pratiquer lorsqu'ils sont soumis à l'ISF. Il serait donc souhaitable que ses services établissent un barème indicatif et réaliste traitant des situations les plus fréquentes, afin de faciliter l'accomplissement de la déclaration des redevables.

Texte de la réponse

L'impôt de solidarité sur la fortune, comme les droits de succession, est assis sur une déclaration estimative des parties soumise au contrôle ultérieur de l'administration. Les biens sont alors évalués à leur valeur vénale au jour du fait générateur, soit au 1er janvier de chaque année pour l'ISF. La valeur vénale des immeubles dont le propriétaire a l'usage est réputée égale à la valeur libre de toute occupation. Lorsque les biens dont il est propriétaire sont loués, il est admis de défalquer un certain pourcentage afin de tenir compte de cet état. En matière d'évaluation de biens, la contrainte liée au contrat de location conduit à l'application d'une décote, dont le montant varie notamment en fonction de la nature et la durée du bail restant à courir. Ainsi, s'agissant des biens loués sous l'empire de la loi du 1er septembre 1948, peu attractifs en raison de l'impossibilité pour le propriétaire de résilier le contrat de location qui est attaché à l'immeuble, il est admis que le redevable puisse procéder à une réelle décote. En revanche, dans tous les autres cas soulevés par l'auteur de la question, les engagements minimum de location constituent une contrainte sous laquelle le propriétaire s'est lui-même placé.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25327

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 juin 2008, page 5006

Réponse publiée le : 28 octobre 2008, page 9282