



Pôle Etudes Patrimoniales

Comment optimiser vos biens pour l'ISF sans risque de redressement.

## Explorez toutes les possibilités de décote pour votre patrimoine immobilier

● Si l'estimation brute des biens immobiliers que vous possédez vous donne le vertige, sachez que vous avez la possibilité d'appliquer des décotes en fonction de la situation juridique du bien.

La résidence principale bénéficie systématiquement d'un abattement de 20 % qui n'est pas applicable à la résidence secondaire. Dans le cas d'époux ayant cessé de cohabiter et faisant l'objet d'une imposition séparée à l'ISF, l'abattement de 20 % s'applique à la résidence principale de chacun des époux.

Pour les biens détenus en SCI, un abattement est également admis. « La décote est liée au manque de liquidité induit par une détention en SCI, explique Olivier Courteaux, responsable des études patrimoniales chez Thésaurus. Les statuts des sociétés comportent le plus souvent une clause d'agrément qui conditionne la vente de parts à l'accord de tous les associés. Dans ce cas, la décote sera proportionnellement plus importante pour celui qui ne détient que 40 % des parts que pour celui qui en détient 60 %. En tout état de cause, il serait risqué de pratiquer une décote excessive. Elle peut être

par exemple de 5 % à 10 % pour un associé détenant 40 % des parts de la SCI. »

Attention, la détention d'une résidence principale en SCI peut se transformer en une arme à double tranchant car, dans ce cas, l'abattement de 20 % ne s'applique pas (Doc. adm. 7 S 351-12).

« L'indivision peut aussi, pour des raisons de manque de liquidité, justifier une décote dont le montant peut aller de 5 % à 40 % en fonction des intérêts et du nombre de personnes composant l'indivision », précise Laurent Desmoulière, directeur de l'ingénierie patrimoniale et fiscale chez Meeschaert.

### Indivision et démembrement

En revanche, comme la plupart des spécialistes, il déconseille toute décote lorsqu'il s'agit d'une indivision entre époux.

Enfin, des biens reçus en donation et affectés de clauses restrictives peuvent aussi se voir attribuer une décote. Une clause d'inaliénabilité par exemple diminue la liquidité du bien et autorise une décote entre 10 et 20 %. Dans la mesure où la valeur dé-

clarée doit toujours être la valeur vénale, il est possible d'appliquer une décote aux biens donnés en location, qui se vendent toujours moins cher que les biens libres.

Encore faut-il examiner le bail, la durée restant à courir et le montant du loyer pour déterminer le montant de l'abattement.

« Pour un bien loué au prix du marché aux conditions de droit commun et pour lequel il reste deux ans à courir, la décote est d'environ 5 % à 10 %, estime Olivier Courteaux. En revanche, s'il s'agit d'une loi de 48 avec un droit de maintien dans les lieux pour le locataire, la réduction peut aller jusqu'à 20 %, mais il n'y a pas vraiment de règle. »

« Déclarer son patrimoine à l'ISF, c'est gérer un risque. Il est en tout cas préférable d'opérer une décote plutôt que de sous-estimer un bien, conseille Olivier Courteaux. Dans le premier cas, même s'il y a vérification, il sera possible d'opposer à l'administration des arguments de droit et si un redressement est opéré, il ne doit pas être assorti d'intérêts de retard. Ce sera en revanche le cas si le bien a été simplement sous-évalué. » A l'inverse, la position de l'admi-



nistration est très précise en ce qui concerne les biens démembrés. Les biens grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage (article 885 G du Code général des impôts) doivent être déclarés par l'usufruitier ou le titulaire du droit d'usage ou d'habitation pour leur valeur en pleine propriété, sans aucun abattement au titre du démembrement.

Il existe toutefois des exceptions à la règle d'imposition de l'usufruitier sur la valeur des biens en pleine propriété.

Dans les trois cas suivants, l'usufruitier et le nu-proprétaire déclarent chacun leur droit, en retenant obligatoirement l'évaluation en fonction de l'âge de l'usufruitier résultant de l'application du barème légal.

Premier cas, vous avez fait don de la nue-propriété à l'Etat, à un département, une commune ou un syndicat de communes (ou à un de leurs établissements publics), un établissement public national à caractère administratif ou une association ou fondation reconnues d'utilité publique.

Deuxième hypothèse : vous avez vendu à un tiers (autre

qu'héritier, donataire ou personne interposée) la nue-propriété d'un bien pour n'en conserver que l'usufruit.

Enfin, vous devez également séparer la valeur de l'usufruit de celle de la nue-propriété en qualité de conjoint survivant, si vous bénéficiez :

- d'un usufruit en application de l'article 1094 (absence de descendant et survie d'ascendant[s] du conjoint prédécédé) ou 1098 (présence d'un ou de plusieurs enfants d'un premier lit ;
- de l'usufruit du droit d'exploitation des œuvres prévu à l'article L123-6 du Code de la propriété intellectuelle ;
- de l'usufruit légal à raison de décès intervenu avant le 1<sup>er</sup> juillet 2002. Attention, l'usufruit conventionnel du conjoint survivant prévu à l'article 1094-1 du Code civil n'est pas visé par ces dispositions et donne lieu à l'imposition du seul usufruitier sur la valeur en pleine propriété des biens en cause (BOI 7 S-2-04 n° 35 du 23 février 2004). Il en est de même lorsque le démembrement de propriété résulte de conventions matrimoniales.

**M.-C.S.**