

ISF et opérations de défiscalisation immobilière

Actif à prendre en considération

○ L'immeuble et sa valorisation

Appréciation de la valeur vénale réelle du bien au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (*article 761 du CGI*). La valeur vénale est constituée par le prix auquel ce bien aurait pu se négocier au 1^{er} janvier de l'année considérée, c'est-à-dire le prix normal qu'eut accepté de payer un acquéreur « lambda » pour son acquisition.

- **Lorsque les travaux n'ont pas commencé** : appréciation de la valeur vénale du bien à la valeur d'achat du foncier ;
- **En cours de travaux** : l'appréciation doit être faite compte tenu de l'avancement des travaux au 1^{er} janvier, sachant que dans un premier temps les travaux n'auront pas, à notre avis, pour effet d'augmenter la valeur vénale du bien, compte tenu de la difficulté de vendre un bien en chantier...
- **À compter de l'achèvement des travaux** : Appréciation de la valeur du bien selon le marché applicable au secteur, en tenant compte des abattements éventuels (*cf. ci-joint*).

○ Quote part versée à l'ASL et non encore dépensée en travaux

Cette somme ne constitue pas, selon nous, une créance de somme d'argent, s'agissant de sommes versées à l'ASL en vue de la réalisation des travaux. On serait bien en peine de trouver une case dans laquelle déclarer cette valeur, aussi, nous ne sommes pas certains que cette somme doive être déclarée à l'actif.

Passif déductible

Constituent un passif déductible les dettes qui cumulent les trois conditions suivantes (*article 768 du CGI*) :

- Exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- Être à la charge personnelle du redevable, de son conjoint, de son partenaire de PACS ou concubin et des enfants mineurs pour lesquels ils ont l'administration légale des biens ;
- Être justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite.

○ Les emprunts

Déductibles pour un montant égal au capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, augmenté des intérêts échus et non payés et des intérêts courus à cette date.

○ Le solde de l'appel de fonds non honoré au 1^{er} janvier

Ce dernier constitue une dette envers l'ASL, et par extension un passif déductible, dans la mesure où chaque membre s'est engagé lors de son adhésion, à procéder au versement de la quote-part mise à sa charge.

En conclusion, une opération de restauration immobilière peut également, à notre avis, permettre d'optimiser sa déclaration ISF.

Abattements praticables :

- 10% à 40% de la valeur du bien pour un bien loué, selon les contraintes générées par la location
- 10% à 30% au plus pour les monuments historiques, selon leur emplacement, leurs spécificités et caractéristiques, et selon l'importance des charges qui les grèvent (*RM Nicolas DUPONT-AIGNAN, Dép. JO AN du 29 juin 1998, n°13318*).
- 30% pour le bien qui constitue la résidence principale du contribuable au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (*article 885S du CGI, al. 2*)

Démembrement : **nouvel article 885G quarter du CGI**

A partir de 2013, le nu-propriétaire ne pourra plus déduire, dans le cadre de l'ISF, les dettes contractées pour l'acquisition de la nue-propriété d'un bien si cette nue-propriété n'est elle-même pas taxable à l'ISF entre ses mains.

Département Droit fiscal et patrimonial

Vianney RIVIERE,
Avocat associé

Olivier DENIS,
Avocat associé

Emmanuelle POUTS SAINT GERME,
Avocat associé

Claire BRUSSEAU
Juriste

Contacts :

vr@riviereavocats.com
od@riviereavocats.com
epsg@riviereavocats.com
cb@riviereavocats.com