

PAS D'ABATTEMENT DE 30% SUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DÉTENUE PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SCI

Dans sa décision n° 2019-820 QPC du 17 janvier 2020, le Conseil constitutionnel déclare que l'article 885 S du code général des impôts («CGI») ne méconnaît pas les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques en réservant le bénéfice de l'abattement de 30% sur la valeur vénale réelle de la résidence principale aux seuls redevables de l'ISF qui en sont propriétaires.

UN ABATTEMENT RÉSERVÉ AU PROPRIÉTAIRE

L'article 885 S du CGI, abrogé au 1er janvier 2018, mais dont les dispositions sont reprises dans les mêmes termes à l'article 973-I relatif à l'IFI, prévoit qu'un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire.

Cet abattement vise à tenir compte des conséquences, sur la valeur vénale réelle d'un immeuble, de son occupation par son propriétaire à titre de résidence principale.

L'administration fiscale précise dans sa doctrine que ce dispositif concerne également les parts de sociétés mentionnées à l'article 1655 ter du CGI, dont les associés sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits. En revanche, sont exclus de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, alors même que l'immeuble détenu par la société constituerait la résidence principale du redevable (BOI-PAT-IFI-20-30-20 §50 du 8 juin 2018).

UNE DIFFÉRENCE DE TRAITEMENT FONDÉE SUR UNE DIFFÉRENCE DE SITUATION

Le Conseil Constitutionnel avait donc à déterminer si l'exclusion du bénéfice de l'abattement des personnes qui détiennent leur résidence principale par l'intermédiaire d'une société civile immobilière dont elles sont les associées méconnaissait les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité portait sur les mots « par son propriétaire » figurant à la première phrase du second alinéa de l'article 885 S du CGI.

Le Conseil Constitutionnel rappelle que le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

Il constate, d'une part, que l'immeuble qui compose le patrimoine d'une société civile immobilière lui appartient en propre et que ses associés, même lorsqu'ils détiennent l'intégralité des parts sociales, ne disposent pas des droits attachés à la qualité de propriétaire des biens immobiliers appartenant à celle-ci.

D'autre part, il rappelle que la valeur des parts détenues au sein d'une société civile immobilière ne se confond pas nécessairement avec celle des immeubles lui appartenant et qu'elle peut donc faire l'objet de règles d'évaluation spécifiques.

Le Conseil conclut fort logiquement que cette différence de traitement est fondée sur une différence de situation en rapport direct avec l'objet de la loi et ne méconnaît donc pas les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques.

Cette analyse est parfaitement transposable à l'IFI même si les modalités de détermination de son assiette sont bien différentes de celles de l'ISF.

Enfin, on rappellera que des décotes peuvent être appliquées sur la valeur des parts afin de tenir compte de diverses contraintes juridiques et matérielles susceptibles d'affecter la valeur du bien ou celle des parts.



HERALD
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legenre
Avocat associé

ISF - IF

SCI

RÉSIDENCE
PRINCIPALE