

Dernière mise à jour le 29 octobre 2019

Constitutionnalité de l'exclusion de l'abattement de 30% en cas de détention de la résidence principale par une SCI, et ISF

Détenir sa résidence principale par le biais d'une SCI n'ouvre pas droit à l'abattement de 30 % en matière d'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune). Est-ce conforme à la Constitution ? ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Détenir sa résidence principale par le biais d'une SCI n'ouvre pas droit à l'abattement de 30 % en matière d'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune).

Est-ce conforme à la Constitution ?

Les faits :

1. A et Mme X. demandent le renvoi au Conseil constitutionnel de la question portant sur la "conformité du deuxième alinéa de l'article 885 S du code général des impôts aux principes d'égalité devant la loi fiscale et devant les charges publiques garantis par les articles 6 et 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789".

De quoi s'agit-il, et derrière cette question, que disent les textes ?

L'article 885 S du CGI, pour la part liée au litige : « La valeur des biens est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès. Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 761, 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. En cas d'imposition commune, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement précité ».

Au point particulier, la question porte sur l'application de l'abattement de 30 % sur la valeur vénale d'un bien immobilier lorsque celui-ci appartient à une SCI et qu'il constitue la résidence principale du redevable de l'ISF, titulaire des parts de ladite société

Pour la Cour de Cassation, « les dispositions contestées n'ont pas été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel. La question posée présente un caractère sérieux. »

Pour la Cour de Cassation, qui vient de saisir les sages, il y a lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel.

Cour de cassation du 17 octobre 2019, arrêt n°Arrêt de la Cour de cassation, Chambre commerciale, 17 octobre 2019, n° 19-14.256

En extrapolant vers l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Pour l'IFI : Le deuxième alinéa de l'article 973 du CGI précise : « par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 761 du CGI, 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. »

La doctrine BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608 mentionne à ce titre « **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.** »

Renvoi

« Les dispositions contestées n'ont pas été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel. »

La question posée est fondée, et il y a matière à envoyer la question au Conseil constitutionnel.

Par ces motifs, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;

En fonction du verdict, si les sages considèrent cette disposition comme contraire à la Constitution, la décision impactera désormais l'IFI.