

Dernière mise à jour le 04 février 2020

# ISF à l'époque : pas d'abattement de 30% en cas de résidence principale en SCI, c'est constitutionnel

Dans le prolongement de l'arrêt de la Cour de cassation, du 17 octobre 2019, était posée une question prioritaire de constitutionnalité. Rappel des faits : M A et Mme X demandent le ...

## Sommaire

- Contexte de l'affaire

## Contexte de l'affaire

Dans le prolongement de l'arrêt de la Cour de cassation, du 17 octobre 2019, était posée une question prioritaire de constitutionnalité.

Rappel des faits :

M 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".

L'article 885 S du CGI :

« 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 ».

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). Aujourd'hui avec l'IFI la règle est la même.

Dans les faits, il s'agissait en l'espèce de l'application de cet abattement sur la valeur vénale d'un bien immobilier détenu par une SCI et constituant la résidence principale du redevable de l'ISF, titulaire des parts de ladite SCI.

La Cour de Cassation renvoie au Conseil constitutionnel. Elle a saisi les sages pour déterminer si le fait que la détention de la résidence principale par le biais d'une SCI n'ouvre pas droit à l'abattement de 30 % en matière d'ISF était conforme à la Constitution.

[Arrêt de la Cour de cassation, Chambre commerciale, 17 octobre 2019, n° 19-14.256](https://www.legifiscal.fr/jurisprudences-fiscales/491-isf-abattement-30-cas-residence-principale-sci-c-constitutionnel.html)

Cour de cassation du 17 janvier 2020, pourvoi n° Décision n° 2019-820 QPC du 17 janvier 2020

Pour le Conseil Constitutionnel

« La valeur des parts détenues au sein d'une société civile immobilière ne se confond pas nécessairement avec celle des immeubles lui appartenant. Elle peut donc faire l'objet de règles d'évaluation spécifiques.

Dès lors, en réservant le bénéfice de l'abattement de 30 % sur la valeur vénale réelle de l'immeuble aux redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune qui occupent à titre de résidence principale un bien dont ils sont propriétaires, le législateur a institué une différence de traitement, fondée sur une différence de situation, en rapport direct avec l'objet de la loi. Les griefs tirés de la méconnaissance des principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques doivent donc être écartés. »

Les sages du Conseil Constitutionnel viennent de décider que les dispositions contestées étaient conformes à la Constitution.

[Décision n° 2019-820 QPC du 17 janvier 2020](#)

Lire aussi :



Décision n° 2019-820 QPC du 17 janvier 2020 | Conseil constitutionnel



Abattement K. [Abattement au titre de la résidence principale en matière d'impôt de solidarité sur la fortune]