

Déclarer ses biens à l'ISF

Qu'il s'agisse de biens immobiliers détenus en direct ou par le biais de sociétés, les contribuables assujettis à l'ISF doivent faire figurer dans leur déclaration la valeur de leurs biens au 1^{er} janvier 2010. À la différence des actions cotées, l'estimation des actifs immobiliers s'avère délicate.

Est-il judicieux de baisser le prix de sa résidence principale ?

« Tout dépend du prix indiqué l'an dernier par le redevable, répond M^e Bernard Monasrier, notaire à Paris. S'il était en phase avec la réalité du marché, une décote d'entre 4 et 8 % peut être envisagée. »

Attention, toutefois, à ne pas généraliser. À Paris, seuls les actifs exceptionnels ont bien résisté à la crise.

Comme l'administration fiscale recourt à la méthode des comparaisons pour effectuer des contrôles, il est raisonnable de se référer aux bases de données immobilières des notaires.

Si l'on détient un bien situé en province, on peut accéder à la base Perval par l'intermédiaire de son notaire. Pour un bien situé en Île-de-France, les particuliers peuvent consulter directement la base Bien en se connectant sur le site www.paris.notaires.fr.

Les contribuables peuvent appliquer un abattement de 30 % sur la valeur du logement occupé à titre de résidence principale. En revanche, aucune réduction n'est admise pour une résidence secondaire.

Les biens loués peuvent faire l'objet d'un abattement. Aucune règle n'est précisée par l'administration fiscale. Cependant, en vertu d'un arrêt de la Cour de cassation du 16 janvier 2001, les propriétaires bailleurs peuvent appliquer un abattement de 10 à 20 % pour les baux d'habitation. Et de 25 à 40 % pour ceux régis par la loi de 1948.

DURAND FLORENCE/SIPA



Imposition. Aucune réduction n'est admise pour une résidence secondaire.

« Encore plus délicate, l'estimation des parts de sociétés civiles immobilières s'effectue en fonction du patrimoine immobilier abrité dans cette structure, du montant de l'éventuel passif, des comptes courants d'associés et des conditions plus ou moins strictes de cession des parts », commente un professionnel. Chaque année, les sociétés de gestion communiquent à leurs associés la valeur unitaire des

parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à reporter sur leur déclaration d'ISF.

« Les redevables à l'ISF domiciliés en France sont imposés sur leur patrimoine mondial », avertit Louis Éudes, à la tête de Délocalia, société d'accompagnement des Français à l'étranger. S'ils détiennent un bien immobilier hors des frontières, sa valeur doit figurer sur leur déclaration d'ISF, en l'absence de clause contraire dans les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays. En contrepartie, ils peuvent déduire le passif souscrit pour financer le bien acquis. **RENÉE DEHEL**