

IFI et résidence principale en SCI : l'abattement de 30% ne s'applique pas

Le Conseil Constitutionnel vient de confirmer que l'exclusion de l'application de l'abattement de 30% aux parts de SCI détenant la résidence principale du redevable de l'ISF n'est pas contraire à la Constitution (décision n°2019-820, QPC du 17 janvier 2020, *Epoux K*).

Dans cette décision, le Conseil Constitutionnel était saisi de la constitutionnalité de l'ancien article 885 S du Code général des impôts, applicable en matière d'ISF qui indiquait : « *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 article excluait donc l'application de l'abattement de 30% lorsque la résidence principale était la propriété d'une SCI dont le redevable était propriétaire des parts.

La décision indique que « *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 d'évaluation spécifique.* » Le législateur ayant ainsi pu introduire une différence de traitement fondée sur une différence de situation, cette exclusion ne rompt pas les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques.

A situation différente, traitement différent. Cette décision rendue pour l'application de l'ancien ISF devrait être valable également pour l'IFI et l'article 973 alinéa 2 du CGI, rédigé dans des termes identiques à ceux de l'ancien article 885 S. Ainsi, l'acquisition par une SCI ou la mise en société de sa résidence principale doit nécessairement s'accompagner aussi d'une réflexion en matière d'IFI : l'abattement légal de 30% ne sera pas applicable.

*Blanche de Labarre
Ingénierie Patrimoniale*

*Achévé de rédiger le 21 janvier 2020
Document d'information sans valeur contractuelle*