

L'interdiction d'aliéner un bien donné en nue-propriété ne modifie pas sa valeur ISF

Cass. Com. 27 octobre 2009 n°08-11.362

Qu'en est-il de la valorisation ISF d'un bien immobilier démembré et sur lequel les nus-propriétaires ont une interdiction d'aliéner le bien pendant la vie de l'usufruitier ? Pour statuer sur ce point, la Cour de cassation a calqué sa réponse sur une position déjà établie en matière de droits de donation (Cass. Com. 6 février 2007 n°05-12.939) : la limite apportée par le donateur à la liberté d'aliéner un bien dont il se réserve l'usufruit n'affecte pas sa valeur vénale.

Cette décision est l'occasion de rappeler que l'administration fiscale refuse également l'application d'un abattement pour la valorisation des biens démembrés à l'ISF.

Evaluation des biens immobiliers : l'administration fiscale incite à une valorisation par comparaison

Rép. min. du 17 février 2009, n°35028

Trois modes d'évaluation des biens immobiliers pour déterminer leur valeur vénale sont préconisées : par comparaison, par le revenu, par réajustement d'une valeur antérieure. La valeur par comparaison fait l'unanimité auprès de l'administration fiscale qui considère que les deux autres méthodes « ne doivent être utilisées qu'à défaut de termes de comparaison suffisamment nombreux et probants ».

Acquérir à crédit un bien immobilier en nue-propiété

Cass. com. du 31 mars 2009

La chambre commerciale de la Cour de cassation a admis, dans un arrêt du 31/03/2009, la déductibilité de son assiette ISF, par le nu-propiétaire, de l'emprunt afférent à l'acquisition de la nue-propiété d'un bien immobilier.

Ce document, réservé aux professionnels, a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Patrimoine Management & Associés

SAS au capital de 49 910 euros, inscrite au RCS de Paris n° 484 304 696, 21 rue de la Banque 75002 Paris.

Tél. : 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23.

Société de Conseil en Gestion de Patrimoine, Société de Courtage d'Assurances, Transactions sur immeubles et fonds de commerces. Carte professionnelle n° T 11651 délivrée par la Préfecture de Paris. N° Orias : 07 023 148.

N° d'enregistrement au fichier des démarcheurs Banque de France 2061657042VB.

CIF agréé sous le N°E001759 adhérent à l'ANACOFI-CIF.