



SERGE MENNETEAU

Evaluation de la résidence principale

Aux termes des articles 761 et 885 D du Cgi, les immeubles doivent être estimés d'après leur valeur vénale réelle pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit et de l'impôt de solidarité sur la fortune. L'interprétation administrative de ces textes était de considérer qu'un immeuble bien qu'occupé par son propriétaire devait être évalué comme un immeuble libre. Suite à un arrêt de la Cour de cassation du 13 février 1996 ayant condamné cette manière de voir, une instruction du 20 mai a indiqué que ne serait pas remis en cause l'abattement pratiqué par le redevable de l'ISF sur l'estimation de la valeur vénale de sa résidence principale, dans la limite de 20 %. Le

projet de loi de finances pour 1999 légalise cette doctrine et l'étend aux droits de mutation à titre gratuit : en matière de droits de mutation, l'abattement est accordé sur la valeur vénale de l'immeuble constituant, au jour du décès, la résidence principale du défunt, lorsque, à la même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant ou par un ou plusieurs de ses enfants mineurs ou majeurs protégés ou de son conjoint décédé ; en matière d'ISF, sur l'immeuble occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. En cas d'imposition commune, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement. ■

(4) Cass. com.
24.03.1992,
n° 572 Le Marois
d'Andlau.

(5) TA Strasbourg,
12.12.1996, n° 91-
58. L'article 209 B
permet l'imposition
en France des
bénéfices réalisés par
un établissement ou
une filiale d'une
société française
soumis, hors de
France, à un régime
fiscal privilégié.