



La référence du droit en ligne



---

**L'impôt de solidarité sur la fortune – ISF**  
**(cours)**

# Table des matières

---

Table des matières .....	2
Introduction.....	3
I – Le champ d’application de l’ISF .....	4
Les personnes imposables.....	4
Les biens concernés par l’ISF .....	5
1 – Les biens imposables .....	5
2 – Les biens exonérés.....	5
II – Modalités de calcul de l’ISF .....	7
Détermination de la base imposable .....	7
1 – L’évaluation des biens .....	7
2 – Le passif déductible .....	7
Calcul de l’impôt.....	9
1 – Calcul de l’ISF théorique .....	9
2 – Calcul de l’ISF réel.....	9

# Introduction

---

L'instauration d'un impôt exceptionnel sur le patrimoine est plus ancienne que l'on pourrait le croire. En effet, dès 1945, pour faire face aux circonstances économiques et politiques de l'après-guerre, un impôt exceptionnel sur le capital fut instauré. Plus près de nous, le Gouvernement socialiste de Pierre Mauroy créa en 1982 l'impôt sur les grandes fortunes, supprimé en 1987 lors de la cohabitation. Revenus au pouvoir en 1988, les socialistes font voter, en 1989, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) qui ne sera depuis lors jamais supprimé. De nos jours, cet impôt touche 539 000 contribuables et rapporte un peu plus de 3 milliards de recettes (données de 2009).

Plus concrètement, l'ISF est un impôt annuel dont les conditions d'assujettissement (domicile, niveau de patrimoine, ...) sont appréciées au 1<sup>er</sup> Janvier de chaque année ; il est aussi évaluatif, les biens constituant son assiette étant appréciés par les contribuables eux-mêmes. Récemment, le seuil d'imposition à l'ISF a été modifié : ainsi, dorénavant, ne sont imposables que les personnes dont le patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 1,3 million d'euros. En revanche, au-dessus de cette limite, les obligations déclaratives et le taux d'imposition varient selon le niveau de patrimoine :

- si le patrimoine net taxable du contribuable est compris entre 1,3 million et 2,57 millions euros, aucune déclaration ISF spécifique n'a à être déposée. L'ISF doit être déclaré en même temps et sur la même déclaration que pour l'IR (déclaration modèle 2042 C) sans joindre ni annexes ni justificatifs. Puis, le redevable reçoit au mois d'août un avis spécifique d'ISF et doit acquitter l'impôt le 16 Septembre au plus tard. L'ISF est calculé en appliquant un barème progressif : jusqu'à 800 000 € le taux est de 0 %, de 800 000 € à 1 300 000 € le taux est de 0,50 %, et il est de 0,70 % jusqu'à 2 570 000 €. Si le patrimoine net taxable est compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros, le contribuable bénéficie d'une décote.
- si le patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 2,57 millions euros, le contribuable doit déposer une déclaration d'ISF n° 2725 normale ou simplifiée avec ses annexes et justificatifs, accompagnée de son paiement. La date limite de dépôt de la déclaration et de son paiement est fixée au 17 juin. L'ISF est calculé en appliquant un barème progressif : le taux est de 0 % jusqu'à 800 000 €, de 0,50 % 800 000 € à 1 300 000 €, de 0,70 % jusqu'à 2 570 000 €, de 1 % jusqu'à 5 000 000 €, de 1,25 % jusqu'à 10 000 000 € et de 1,50 % au-delà.

A présent, il est possible d'étudier, en premier lieu, le champ d'application de l'ISF au regard des personnes et des biens imposables (I), puis ses modalités de calcul, en second lieu, en précisant ici les règles régissant la détermination de la base imposable et celles afférentes à la liquidation de cet impôt (II).

# I – Le champ d’application de l’ISF

---

Le champ d’application de l’ISF peut s’apprécier d’abord au regard des personnes imposables, puis des biens relevant de l’ISF.

## Les personnes imposables

L’ISF concerne uniquement les personnes physiques et l’un de ses principes de base est l’imposition par foyer. Mais, ce dernier fait l’objet d’une appréciation différente de celle qui est retenue en matière d’impôt sur le revenu. Ainsi, le foyer fiscal peut être composé d’une personne seule ou d’un couple marié ou pacsé, mais seuls les enfants mineurs peuvent y être rattachés, à l’exclusion donc des enfants majeurs. Dans le même sens, deux personnes vivant en concubinage peuvent être imposés ensemble si ce concubinage est notoire, stable et continu.

En revanche, comme en matière d’IR, l’étendue des obligations fiscales des contribuables assujettis varie selon que ceux-ci ont ou non leur domicile fiscal en France, étant précisé que l’appréciation de la localisation de ce dernier se fait comme en matière d’IR, c’est-à-dire au travers des trois critères : foyer ou lieu de séjour principal, activité professionnelle exercée à titre principal, centre des intérêts économiques. Bien évidemment, les règles françaises sur l’ISF s’appliquent sous réserve des conventions internationales.

✕ Les personnes fiscalement domiciliées en France sont imposables, à la fois, sur leurs biens situés en France et sur leurs biens situés à l’étranger. Il faut, cependant, préciser que, depuis 2009, les personnes, quelle que soit leur nationalité, qui n’ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédant l’établissement de leur domicile fiscal en France ne sont imposables qu’à raison de leurs biens situés en France, et ce, jusqu’au 31 Décembre de la cinquième année qui suit celle de l’installation en France.

✕ A l’inverse les personnes physiques domiciliées fiscalement hors de France ne sont imposables que sur leurs biens situés en France, à l’exclusion des placements financiers (créances, dépôts ou cautionnements, obligations, et actions ou parts de sociétés ayant une activité professionnelle et constituant des titres de placements).

## Les biens concernés par l'ISF

L'on peut distinguer d'une part les biens qui entrent dans le champ d'application de l'ISF et sont donc imposables (1), et d'autre part les biens exonérés (2).

### 1 – Les biens imposables

Le principe est que l'ISF est assis selon les mêmes règles que les droits de mutation par décès : concrètement, sont visés l'ensemble des biens, droits et valeurs appartenant aux personnes imposables au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition. Il faut, cependant, noter certaines différences : ainsi, si de nombreuses dérogations sont spécifiques à l'ISF, en retour, certaines exonérations prévues en matière de droits de mutation par décès ne sont pas applicables à l'ISF. Par ailleurs, certaines présomptions civiles de propriété sont applicables à l'ISF, telles que la théorie de la propriété apparente ou celle de l'accession. Surtout, trois hypothèses particulières obéissent à des règles spécifiques : il en va ainsi des contrats d'assurance-vie, des rentes viagères et des biens grevés d'un usufruit, d'un droit d'usage ou d'habitation.

⌘ S'agissant des contrats d'assurance-vie, l'on distingue selon que le contrat est ou non rachetable.

- Dans le premier cas, les contrats sont imposés pour leur valeur de rachat si l'on se situe avant l'échéance, et, une fois l'échéance arrivée, c'est le capital perçu ou la valeur de capitalisation de la rente qui entre dans le patrimoine imposable.
- Pour les contrats non rachetables, seules les primes versées après 70 ans, au titre des contrats souscrits depuis le 20/11/1991, sont ajoutées au patrimoine de celui qui les a versées.

⌘ En matière de rentes viagères, la valeur de capitalisation de la rente doit être incluse dans la base de l'ISF, mais la valeur de capitalisation des rentes viagères assimilées à des retraites est exonérée.

⌘ Les biens grevés d'un usufruit, d'un droit d'usage ou d'habitation sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en toute propriété. Mais, chacun des titulaires d'usufruit et de nue-propriété est imposé séparément sur la valeur de son droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier en cas, notamment, de démembrement résultant d'une vente de la nue-propriété, ou de donations avec réserve d'usufruit consenties à des collectivités publiques ou associations d'utilité publique.

### 2 – Les biens exonérés

En matière de biens exonérés d'ISF, l'on distingue selon qu'il s'agit de biens professionnels ou non.

⌘ Parmi les biens non professionnels exonérés, l'on trouve :

- les objets d'antiquité, c'est-à-dire ceux ayant plus de 100 ans d'âge ou présentant un réel intérêt artistique ou culturels, les objets d'art ou de collection, les droits de propriété littéraire ou artistique, et les droits de propriété industrielle.
- les sommes ou rentes allouées en réparation de dommages corporels.
- les rentes viagères assimilées à des pensions de retraite.
- les bois et forêts, et parts de groupements forestiers.

- les titres ne constituant pas des biens professionnels, sous conditions.
- ...

⌘ Sont exonérés les biens professionnels suivants :

- les biens nécessaires à une activité professionnelle, sous réserve du respect de quatre conditions : les biens doivent se rapporter à une activité professionnelle ; l'activité doit être exercée par le propriétaire, son conjoint (dans le cadre d'un mariage, Pacs ou concubinage notoire) ou par le parent d'un enfant mineur propriétaire ; la profession doit être exercée à titre principal par le propriétaire des biens ou son conjoint, l'activité principale étant celle qui constitue l'essentiel des activités économiques du redevable ou celle qui procure la plus grande part des revenus ; enfin, les biens doivent être nécessaires à l'exercice de la profession.
- les droits sociaux, qu'il s'agisse de parts de sociétés relevant de l'IR dès lors que la société a une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole et que le propriétaire des parts y exerce son activité professionnelle principale, ou de parts et actions de sociétés soumises à l'IS c'est-à-dire de titres détenus par une personne visée à l'article 62 du CGI ou de titres détenus par les gérants minoritaires de SARL et les dirigeants de SA ou de SAS, dès lors, notamment, que le propriétaire des parts ou son conjoint y exerce ses fonctions à titre principal.
- les biens ruraux et parts de groupements fonciers agricoles.

# II – Modalités de calcul de l'ISF

Il faut d'abord déterminer la base imposable, puis liquider l'impôt.

## Détermination de la base imposable

Déterminer la base imposable suppose d'abord d'évaluer les biens imposables (1), puis de soustraire du montant obtenu certaines dettes admises en déduction (2).

### 1 – L'évaluation des biens

Comme pour l'assiette des droits de succession, les biens sont évalués à leur valeur vénale au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition. Cette évaluation est faite par le contribuable lui-même sous réserve du droit de contrôle de l'Administration. L'on distingue en la matière, l'évaluation des immeubles de celle des biens meubles.

✕ S'agissant des immeubles, la valeur vénale peut être déterminée par diverses méthodes, la plus utilisée étant la méthode par comparaison. Dans le cas des immeubles dont le propriétaire se réserve l'usage, la valeur vénale est réputée égale à la valeur libre de toute occupation, diminuée d'un abattement de 30 % lorsqu'il s'agit de l'habitation principale. Par ailleurs, si, dans les deux années qui ont précédé ou suivi le 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition, les immeubles ont fait l'objet d'une adjudication publique, l'impôt ne peut être calculé sur une somme inférieure au prix de l'adjudication.

✕ S'agissant des biens meubles, l'on distingue :

- les meubles corporels : ainsi, les meubles (mobiliers des habitations) peuvent être évalués globalement sur une base forfaitaire de 5 % de la valeur de l'ensemble du patrimoine, ou faire l'objet d'un inventaire notarié ou dressé par le contribuable, ou d'une évaluation globale (sans indication de la nature ou de la valeur des objets) ; des règles particulières existent aussi pour les bijoux et pierreries, ainsi que pour les autres meubles corporels.
- les meubles incorporels : en ce qui concerne les valeurs mobilières cotées en bourse, l'évaluation est effectuée, au choix, au dernier cours connu au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition ou à la moyenne des 30 derniers jours de l'année précédente ; quant aux valeurs mobilières non cotées, leur évaluation doit être faite à la valeur vénale ; les créances sont évaluées à leur montant nominal ; et, les fonds de commerce sont évalués à leur valeur vénale.

### 2 – Le passif déductible

De l'évaluation du patrimoine ainsi faite, peuvent être déduites certaines dettes, le principe général étant que la dette doit être à la charge du foyer fiscal au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition. De cette dernière règle, découlent trois conditions :

- la dette doit être certaine.
- elle doit exister dans son principe même si son montant n'est pas arrêté. S'agissant de ce dernier point, les impôts dont le fait générateur se situe au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition sont admis en déduction pour leur montant connu, évalué ou acquitté l'année précédente

avec régularisation l'année suivante ; à ce titre, sont déductibles, l'impôt sur le revenu, les impôts locaux et l'ISF du au titre de l'année.

- enfin, la dette doit être justifiée par tout mode de preuve compatible avec la procédure écrite.

Des règles spécifiques existent s'agissant de certaines dettes. Ainsi, les dettes contractées pour l'achat ou dans l'intérêt de biens totalement exonérés sont imputés par priorité sur la valeur de ces biens. En revanche, ne sont pas déductibles : les dettes prescrites, les dettes échues depuis plus de trois mois et les dettes consenties au profit d'héritiers.

Quelques exemples de dettes déductibles peuvent être donnés :

- les emprunts, découverts bancaires et comptes débiteurs,
- les dettes envers des prestataires de services ou entrepreneurs de travaux,
- l'impôt sur le revenu calculé en fonction du dernier barème en vigueur (impôt 2013 sur les revenus 2012),
- les contributions sociales sur les revenus 2012 (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle),
- la taxe d'habitation et les impôts fonciers 2013.
- la contribution à l'audiovisuel public 2013 adossée à la taxe d'habitation,
- l'ISF 2013.

D'un point de vue formel, les contribuables dont le patrimoine dépasse les 3 millions d'euros doivent détailler les dettes dont ils demandent la déduction dans un inventaire annexé à la déclaration d'ISF. Par ailleurs, ces contribuables doivent aussi joindre à leur déclaration les éléments justifiant de l'existence, de l'objet et du montant des dettes dont la déduction est opérée.

## Calcul de l'impôt

Le calcul de l'ISF se fait en deux étapes : il s'agit d'abord de calculer l'ISF théorique (1), puis de calculer l'ISF réel (2).

### 1 – Calcul de l'ISF théorique

✕ A la base imposable ainsi déterminée, l'on applique le barème progressif. L'on obtient un montant théorique d'ISF du.

✕ De ce dernier, l'on déduit, ensuite, certaines charges :

- réduction au titre des investissements dans les PME, dans la limite de 50 % des versements effectués, la réduction ne pouvant dépasser 45 000 €.
- réduction au titre des dons à certains organismes d'intérêt général dans la limite de 75 % des dons, la réduction ne pouvant dépasser 50 000 €.
- réduction au taux de 50 % des versements effectués au titre de souscriptions en numéraire aux parts de fonds d'investissement de proximité, ... dans la limite de 18 000 €.

Pour ces trois réductions, le plafond global annuel accordé ne peut dépasser 45 000 €.

### 2 – Calcul de l'ISF réel

✕ L'on commence par déduire de la base imposable l'ISF théorique.

✕ Puis, l'on applique à nouveau le barème progressif.

✕ Enfin, l'on soustrait les différentes réductions.

Pour conclure, il faut faire deux précisions. D'une part, il existe un mécanisme de plafonnement (rétabli en 2013 après avoir été supprimé en 2012) : ainsi, l'ISF du redevable ayant son domicile fiscal en France est réduit de la différence entre le total de cet impôt et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente et 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée par l'article 156 du CGI, ainsi que des revenus exonérés d'impôt sur le revenu et des produits soumis à un prélèvement libératoire, réalisés au cours de la même année en France et hors de France.

D'autre part, le droit à restitution, plus connu sous le nom de « bouclier fiscal », a été supprimé par le législateur, 2012 constituant sa dernière année d'application. Concrètement, il s'agissait de restituer la fraction des impositions directes qui excède 50 % des revenus perçus l'année précédant celle du paiement de ces impositions.