Image not found or type unknown

Assujeti à l'ISF immo ou non ?

Par **hyron**, le **16/10/2018** à **14:58**

Bonjour,

Possesseur d'une résidence principale (maison individuelle + grand jardin) estimée à environ 550 000 euros, et compte tenu de mon épargne et de mon assurance-vie, je ne suis pas assujetti à l'ISF.
Or depuis deux ans, la ville a modifié profondément le PLU, permettant la construction dans mon quartier d'immeubles de 6 étages.
J'ai été contacté par un promoteur immobilier qui me fait une offre de 1 850 000 euros .
Si je signe avec lui une promesse de vente, suis-je redevable dès la signature de cette promesse de vente, de l'ISF immobilière ?

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **15:37**

Bonjour,
l'IFI est établi avec un abattement de 30% sur la résidence principale.
La valeur nette assiette de cet IFI s'établit donc à:
1850.000.00 x 0.7=1295.000.00 sous le mini quelque soit la réponse.
Mais pourquoi pas faire par mail un rescrit auprès de votre centre des impôts.

Par **hyron**, le **16/10/2018** à **15:49**

merci

[citation]Mais pourquoi pas faire par mail un rescrit auprès de votre centre des impôts.[/citation]
Pas très envie d'attirer l'attention sur moi.

En fait, ce que je voulais savoir, c'est si la valeur estimative d'un bien immobilier "explose", à cause d'un nouveau PLU, le propriétaire peut-il se voir frappé par l'IFI ?
En effet, d'après votre calcul , je ne suis pas redevable; mais est-ce qu'un propriétaire du même quartier, qui a un bien équivalent au mien, et qui pourrait se voir proposer une offre un peu supérieure par un promoteur [s]mais sans y donner suite[/s] devrait obligatoirement remplir une déclaration d'IFI ?
Il pourrait dire au fisc que l'offre du promoteur ne constitue pas une estimation officielle de la valeur de son bien et que c'est l'estimation du service des domaines qui fait foi ?

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **16:03**

SI vous pensez accepter l'offre, vous serez ainsi renseigné pour le cas où le notaire voudrait séquestrer cet impôt sur le produit de la vente.
Pour votre seconde interrogation c'est oui.
L'expérience des propriétaires fonciers sur les iles (de RE, d'OLERON…) indique que le fisc prend en compte la valeur immobilière au jour le jour.
D'anciens agriculteurs ont du ainsi vendre du terrain à l'origine agricole pour payer l'ISF sur des terrains devenus constructibles.
Dans mon secteur, en bord de mer vendéen, le fils ainé récupérait les terres agricole de l'intérieur, la fille se mariait avec le voisin, et le fils cadet se voyait généreusement octroyer le terrain sablonneux en bord de mer et inexploitable, outre une soulte.
Aujourd'hui c'est le contraire, un terrain en bordure de mer dans une zone constructible vaut 500,600,1000 fois le m2 d'un terrain resté agricole même à quelques kms du bord de mer.
Vous imaginez la suite, le

Par **hyron**, le **16/10/2018** à **16:22**

[citation]Aujourd'hui c'est le contraire, un terrain en bordure de mer dans une zone constructible vaut 500,600,1000 fois le m2 d'un terrain resté agricole même à quelques kms du bord de mer. [/citation]

Donc la modification d'un PLU, en particulier avec des règles autorisant des hauteurs élevées, dans le but de permettre une forte urbanisation; ce qui provoque inévitablement des ventes à des promoteurs aves des prix qui "explosent", peut conduire le fisc à revaloriser **toutes les valeurs intrinsèques des propriétés de la dite zone** et à inviter l'ensemble des propriétaires (y compris ceux qui n'ont pas l'intention de vendre) à remplir une déclaration d'IFI, avec de nouvelles bases estimatives reflètantl les dernières ventes ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **17:39**

Ce fut effectivement le cas dans un passé récent.
Voir ici quelques articles:
https://www.liberation.fr/societe/2005/04/05/re-ile-de-millionnaires-sans-le-sou_515301
[citation]https://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2016/06/01/qui-paie-l-impot-de-solidarite-sur-la-fortune-et-combien_4930588_4355770.html[/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés