



IFI : abattement pour parts de SCI très difficilement cessibles

Par **Woof**, le **20/10/2019** à **22:10**

Bonjour,

Je paie actuellement l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). Mon bien le plus important est un ensemble de parts d'une SCI à laquelle sont associés mon frère et un beau-frère de feu mon grand-père (qui avait créé la SCI).

Comme indiqué ici : <https://www.latribune.fr/vos-finances/impots/isf/isf-et-ifi-la-sci-prive-d-abattement-sur-la-residence-principale-757721.html>, il est accepté d'appliquer une décote à l'estimation des parts d'une SCI afin de "tenir compte des difficultés qu'il y aurait à le revendre et qui en diminuent la valeur". Apparemment, cette décote est habituellement de 10 à 20% (selon <https://droit-finances.commentcamarche.com/contents/879-ifi-2019-evaluation-des-biens-imposables>).

Or, dans mon cas, la revente est extrêmement difficile. En effet, il est écrit dans les statuts de la SCI : "La cession de parts d'intérêts à des tiers étrangers à la société est interdit. Entre associés la cession de parts d'intérêts est libre, sauf dans les cas où la cession emporte la réduction du nombre des associés, auquel cas la cession doit être préalablement autorisée par les associés (autres que l'associé cédant et l'associé cessionnaire) statuant sur l'unanimité."

En fait, les cessions ne sont jusqu'à présent intervenues que par héritage (cas prévu dans les statuts).

Donc quelle décote appliquer ? Puis-je aller au-delà de 20% ?

Merci de votre aide.

Par **francis050350**, le **06/01/2020** à **22:04**

Bonsoir,

La valeur vénale est celle du marché pour des biens intrinsèquement comparables . Cela veut dire que la valeur est différente suivant la nature des cessions (indivision à distinguer de la possession en PP)

Une indivision à plusieurs ne permet pas plus d'abattement que 20 % sans débat réel avec le fisc . Au delà il faut prouver .

1ère question : Honnêtement , si tous étaient d'accord de vendre et sur la répartition du prix , à combien estimez vous la valeur ?

2èmement . Ce bien est-il loué ou occupé à titre gratuit ou autre sans possibilité aisée de faire évacuer ?

Dans ce dernier cas un abattement pour occupation doit s'appliquer sur la valeur vénale déterminée ci-dessus avec un abattement de 20 % non discutable par le fisc mais qui demeure contestable **si la preuve est apportée** de son insuffisance cad des **difficultés REELLES à vendre**

En résumé 20 % maximum sur la valeur brute en PP à minima sauf preuve de + par rapport au marché en trouvant des cessions comparables (même situation) ayant donné des prix de vente minorés de + de 20 %

Si le bien est occupé à nouveau 20 % en moins sur 80 %

Par **Woof**, le **07/01/2020** à **19:48**

Merci beaucoup pour cette réponse détaillée. Je vais donc rester sur ma décôte de 20% correspondant au fait que je dispose seulement d'une partie du bien (avec deux autres personnes), via des parts dans une SCI.

Le bien est actuellement occupé, mais par une entreprise. La décôte supplémentaire de 20% sur les 80% dont vous parlez peut-elle tout de même s'appliquer dans ce cas ? Ou bien cette décôte s'applique-t-elle seulement lorsque le bien est loué à un particulier ?

Par **francis050350**, le **07/01/2020** à **21:39**

Bonsoir ,

C'est encore pire si c'est une entreprise , car cette dernière a **droit au bail** et en cas d'éviction a droit à une forte indemnité .

Le bail est-il professionnel 3,6, 9 ?

De toute façon si une activité y est exercée c'est banco . Valeur = valeur brute (moins 20 % indivis) moins indemnité due à l'occupant .

La comparaison avec le marché est impossible .

Trouvez des cas similaires !

Le Bien est occupé non pas à usage d'habitation mais professionnel donc l'abattement pour occupation supplémentaire est bien supérieur à 20 % en sus et j'estime à la louche à minima 50 %

J'estime votre bien à 1000 brut - 20 % = 800 - 50 % = 400 et en,core c'est excessif car tout dépend de la nature du bail .

La valeur vénale est la valeur brute moins 20 % MOINS au moins 50 % car inaccessibilité de fait à un tiers sauf à l'occupant

Si le fisc veut contrster il doit prouver la valeur par à minima 3 termes de comparaison intrinsèquement similaires cad , conditions juridiques identiques dans les faits (droit d'occupation , bail professionnel)

Pour vous convaincre , à combien estimez vous une terre donnée en bail à long terme à usage agricole en zone constructible ?

Réponse "pipo" (pour simplifier)car c'est l'exploitant à qui la valeur est due

*Je n'ai pas de mérite à vous donner cette solution , car c'est ma spécialité

Par **Woof**, le **09/01/2020** à **20:19**

Bonsoir,

Merci à nouveau de votre réponse. Il s'agit bien d'un bail de 9 ans (3,6,9 je pense) courant encore pour deux ans et demi, pour l'usage exclusif de bureaux et dans un hôtel particulier, d'ailleurs mal adapté à un usage professionnel et ne pouvant être loué qu'à des entreprises cherchant un certain cachet.

D'où la difficulté à donner une valeur... Une estimation a été effectuée en 2016 par un expert sur la base du loyer actuel et d'un taux de capitalisation. J'y ai appliqué une décôte de 20% pour détention de parts de SCI et non du bien entier. Je pensais que la décôte pour bien loué ne s'appliquait qu'à des locaux loués à des particuliers, je vous remercie donc de m'avoir indiqué qu'elle pouvait s'appliquer aussi à des bureaux ou des petites entreprises (je loue également à des professions libérales).

Par **francis050350**, le **09/01/2020** à **21:37**

Bonsoir ,

Je précise :

L'indivision génère un abattement de 20 % SUTR LA VALEUR VENALE (libre) que le fisc ne remet pas en, cause

En sus dans votre cas un abattement supplémentaire pour occupation professionnelle doit à minima être appliqué

S'agit-il d'une exploitation BIC ou BNC avec clientèle liée à l'adresse ?.

S'il s'agit d'une exploitation commerciale à la fin du bail de 9 ans et en, cas d'éviction , une forte indemnité liée au CA de l'exploitant est due suyvncant la nature de l'activité

Donc même 40 % dans ce cvas ne correspond pas à la valeur vénale en l'état

EXEMPLE que j'ai eu à traiter

Un bar est exploté par le propriétaire du fond (CA moyen des 3 dernières années UN MILLION d'EUROS)dans un local loué par le propriétaire qui veut reprendre les lieux à la fin du bail

QUID de la valeur ?

REPONSE : "0"

Car la Valeur vénale des murs estimée à 600 000 **MOINS** environ 80 % du CA de l'exploitant = "0" car la reprise coute plus cher que la valeur du capital immobilier

Le fisc pourrait objecter que l'estimation par termes de compraison pourrait être substituée par la valeur de rendement (loyer / valeur vénale libre) mais là c'est l'enfer pour lui car le fisc a lui même édité un "**guide de la valeur des titres non cotés**" que je vous invite à consulter sur le **site www.impot.gouv.fr** , qui énonce que la valeur des TNC (titres non cotés ou biens en indivis)) ne peut être calculée en dehors de la méthode par comparaion que par un cumul de méthodes substitutives "good will , rendement , capitalisation etc)

Bon courage et pour simplifier et sans abuser , dans votre cas $100 - 20 \% - 50 \% = 40$ en expliquant la méthode dans la déclaration IFI en vertu de la "mention expresse" excluant toute pénalité en cars de désaccord ? EN effet en application de l'article 1727, II 2 du Code général des impôts, l'intérêt de retard pour insuffisance de déclaration n'est pas applicable lorsque le contribuable a fait savoir à l'administration, lors du dépôt de la déclaration, les raisons pour lesquelles il n'a pas mentionné certains éléments d'imposition ou a expliqué les motifs qui l'on conduit à déclarer les miontants déclarés

Par **Woof**, le **10/01/2020** à **12:50**

Merci pour cet exemple très parlant 😊.

Dans mon cas, le bien est occupé par une ONG et en sous-location par une entreprise travaillant dans le domaine du marketing. Toutes deux peuvent certainement exercer leur activité ailleurs sans problème. Le bail ne dit rien quand à l'éviction éventuelle du locataire.

Quel décôte pour occupation appliquer dans ce cas ?