

lorsqu'ils détiennent l'intégralité des parts sociales, ne disposent donc pas des droits attachés à la qualité de propriétaire des biens immobiliers appartenant à celle-ci ;

- la valeur des parts détenues au sein d'une SCI ne se confond pas nécessairement avec celle des immeubles lui appartenant et peut donc faire l'objet de règles d'évaluation spécifiques.

L'abattement de 30 % est ainsi réservé aux immeubles libres de toute occupation occupés à titre de résidence principale par leur propriétaire (CGI art. 885 S ancien et 973, I) et aux titres de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale (CGI art. 1655 ter).

En revanche, en sont exclus les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, alors même que l'immeuble détenu par la société constituerait la résidence principale du redevable.

Le législateur a institué une différence de traitement, fondée sur une différence de situation, en rapport direct avec l'objet de la loi.

RF Web 2019-1, § 1039

 → FISCAL

Titres de SCI exclus de l'abattement de 30 % pour l'ISF-IFI sur la résidence principale

C. constit., décision 2019-820 QPC
du 17 janvier 2020

La Cour de cassation avait saisi le Conseil constitutionnel de la question de la conformité à la Constitution de la règle selon laquelle, en matière d'ISF, la détention de la résidence principale par l'intermédiaire d'une SCI, autre qu'une société immobilière dotée de la transparence fiscale (CGI art. 1655 ter), n'ouvre pas droit à l'abattement de 30 % (cass. com. 17 octobre 2019, n° 19-14256).

Le Conseil constitutionnel déclare ces dispositions conformes à la Constitution aux motifs que :

- l'immeuble qui compose le patrimoine d'une SCI, autre qu'une société immobilière dotée de la transparence fiscale, lui appartient en propre. Les associés d'une telle société, même