

Pour une cohérence des régimes d'exonération applicables aux sociétés translucides qui détiennent une résidence principale ou des œuvres d'art

I Le sort des objets d'art au regard de l'ISF varie selon qu'ils sont détenus directement par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société civile. - Il est proposé de revenir sur cette anomalie fiscale.

On sait que les objets d'antiquité, d'art ou de collection sont exonérés d'impôt de solidarité sur la fortune (*CGI, art. 885 I.* – BOI-PAT-ISF-30-40-20-20150108, n°1 à 210). Cependant, pour ouvrir droit à cette exonération, ces différents biens doivent être détenus directement par l'un des membres du foyer imposable à l'ISF, et en aucun cas par le biais d'une personne morale, même lorsque cette dernière est une simple société civile. Ainsi n'est-il pas conseillé d'inclure dans une société civile des objets d'antiquité, d'art ou de collection. Là est l'anomalie.

Nous proposons sur ce point de modifier la loi, modification extrêmement simple, avare de mots et des deniers de l'État (C). Ces caractéristiques devraient suffire à lever la suspicion légitime de notre législateur, mais comme il faut encore démontrer l'utilité de la réforme proposée, nous nous attacherons à révéler ses vertus : garantir la nécessaire neutralité technique de notre droit fiscal (A), et mettre fin à une fiscalité des œuvres d'art discriminatoire (B).

A. Garantir la nécessaire neutralité technique de notre droit fiscal

Pourquoi exonérer d'ISF les objets d'antiquité, d'art ou de collection lorsqu'ils sont détenus directement par une personne physique, et les taxer à l'ISF en cas de détention indirecte par cette même personne, *via* une société ? L'interposition d'une société change-t-elle fondamentalement la nature juridique de l'actif sous-jacent ? Évidemment non. Certes, on objectera que juridiquement, le porteur des titres d'une société qui détient des objets d'antiquité, d'art ou de collection, est propriétaire non pas de ces derniers (le propriétaire étant la société), mais de droits sociaux qu'il n'y a pas lieu d'exonérer par nature. Mais cette considération purement juridique ne doit pas masquer la réalité économique de la situation. Économiquement en effet, la valeur des titres sociaux reflète celle de l'actif sous-jacent (objets d'antiquité, d'art ou de collection) : sans ce dernier, les titres ne valent rien. Surtout, la mise en société d'actifs est et ne doit rester qu'une pure technique juridique, que le législateur ne doit ni encourager, ni décourager, car elle n'est en soi ni bonne ni mauvaise. Bref, c'est la neutralité fiscale qui, tout spécialement au regard de l'ISF, devrait prévaloir en droit positif.

Tel n'est pas le cas en matière d'objets d'antiquité, d'art ou de collection : la fiscalité dissuade en ce domaine de recourir à une société civile, en dépit des nombreux avantages que procure par ailleurs cette technique. Car les vertus reconnues depuis longtemps aux sociétés civiles immobilières sont également celles des sociétés civiles détentrices d'œuvres d'art : éviter l'indivision ; favoriser la gestion collective des actifs ; gérer avec souplesse le patrimoine d'un incapable, mineur ou majeur ; transmettre le patrimoine dans les meilleures conditions civiles, en permettant par exemple au donateur, demeuré gérant de la société, d'exercer sur le patrimoine social un pouvoir de contrôle... Ajoutons que les œuvres d'art peuvent faire partie d'une collection, dont la dispersion, familiale ou extrafamiliale, peut se révéler économiquement et culturellement dévastatrice : la société civile peut se révéler un extraordinaire sanctuaire des collections. Le contribuable n'a pas à attendre du législateur une récompense fiscale lorsqu'il entre en société. Les avantages civils devraient lui suffire. Mais pourquoi subirait-il une sanction fiscale ? Pourquoi faudrait-il ici payer au prix fort (la privation subite d'une exonération d'ISF) l'accès à une technique ultra classique et banale de gestion et de transmission du patrimoine ? L'opportunité s'y oppose évidemment. Mais davantage, le juriste doit s'efforcer de démontrer que la logique de notre système fiscal, considéré en son entier ou par branche, condamne

radicalement la solution actuellement imposée par notre droit positif.

Or, notre système fiscal consacre le plus souvent à juste titre la neutralité fiscale des techniques sociétaires. C'est ainsi que la mise en société est parfaitement neutre au regard de la qualification de biens professionnels exonérés d'ISF : peu importe que l'actif professionnel soit détenu par le biais d'une société, le législateur a prévu les dispositifs permettant de qualifier les parts sociales ou actions de biens professionnels exonérés (*CGI, art. 885 O et 885 O bis*). Mieux, lorsque l'immobilier affecté à l'exploitation de l'entreprise (individuelle ou sociétaire) n'est pas inscrit à son bilan, cet immobilier ouvre droit à l'exonération au profit de l'exploitant, et ce même si ce dernier le détient par le biais d'une société (exonération des titres).

Comment pourrait-on d'ailleurs envisager qu'il en fût autrement ? Sauf à considérer qu'il est souhaitable de pénaliser en France le recours aux sociétés, particulièrement le recours aux sociétés civiles dites de patrimoine, ce qui serait absurde.

C'est d'ailleurs pourquoi la neutralité fiscale des sociétés innervé de nombreux autres impôts : impôts sur les plus-values (notion de prépondérance immobilière, permettant tout spécialement de taxer selon le régime des plus-values immobilières les cessions de parts de SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés ; extension de l'exonération attachée à la résidence principale aux parts de la SCI qui détient cette résidence¹, ou encore droits d'enregistrement (notion de prépondérance immobilière appliquée aux droits d'enregistrement, permettant de taxer dans des conditions quasi-identiques les cessions d'immeubles et les cessions d'actions ou de parts de sociétés dont l'actif est constitué principalement d'immeubles).

B) Mettre fin à une fiscalité des oeuvres d'art discriminatoire

Nous ne suggérons donc rien d'autre que la suppression d'une anomalie, une remise en cohérence de notre droit : l'exonération d'ISF des parts sociales des sociétés détenant des objets d'antiquité, d'art ou de collection, va en ce sens. Elle ne constituerait d'ailleurs pas une révolution : elle existe déjà, mais uniquement lorsque la société détient par ailleurs un immeuble historique (non exonéré d'ISF, quant à lui). Il suffirait de généraliser à toutes les sociétés cette solution parfaitement neutre fiscalement, et sensée. Rappelons brièvement la consistance de ce modèle qu'il appartiendrait au législateur de généraliser. Elle figure à l'article 885 I alinéa 2 du CGI, texte qui dispose : « *Cette exonération [celle des objets d'antiquité, d'art ou de collection, posée au premier alinéa] s'applique également aux parts de sociétés civiles mentionnées au troisième alinéa de l'article 795 A [sociétés civiles détenant en pleine propriété et gérant des immeubles classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques] à concurrence de la fraction de la valeur des parts représentatives des objets d'antiquité, d'art ou de collection* ». Il est difficile de justifier que ce qui est bon et juste pour les sociétés détenant un monument historique ne l'est pas pour les sociétés ne détenant pas ce type d'immeuble. Pourquoi le monument historique transformerait-il en économie d'impôt ce qu'il touche, alors qu'il n'est pas lui-même exonéré (la fraction de la valeur correspondant au monument historique est d'ailleurs comprise dans la base imposable à l'ISF) ? Pourquoi aurait-il des vertus philosophiques ? Rien ne le justifie. Ainsi l'exonération de l'article 885 I, alinéa 2, du CGI se révèle-t-elle discriminatoire, en ce qu'elle réserve à quelques contribuables faisant figure de privilégiés le bénéfice d'une exonération que rien ne justifie, sinon un principe de neutralité fiscale qui devrait profiter à tous ceux qui détiennent des oeuvres d'art par le biais d'une société².

¹ V. notamment en ce sens *CAA Bordeaux, 1er févr. 2000 : Dr. fisc. 2000, n° 49, comm. 970. – CAA Paris, 25 nov. 1999 : Dr. fisc. 2000, n° 40, comm. 741. – CAA Nantes, 2 févr. 1999 : Dr. fisc. 1999, n° 43, comm. 785.*

² Pour bénéficier de l'exonération, la société qui détient les objets d'antiquité, d'art ou de collection doit :

C) La réforme proposée (CGI, art. 885 I)

Ainsi suggérons-nous la réforme suivante : modifier l'article 885 I, alinéa 2, du CGI pour le rédiger comme suit : « Cette exonération s'applique également aux parts de sociétés civiles [ajouter éventuellement : « non soumises à l'impôt sur les sociétés » (il est vrai que la neutralité fiscale que nous avons largement évoquée concerne pour l'essentiel les sociétés civiles fiscalement transparentes, c'est-à-dire non soumises à l'impôt sur les sociétés)], à concurrence de la fraction de la valeur des parts représentatives des objets d'antiquité, d'art ou de collection »³. Ce qui pourrait résulter d'une disposition légale rédigée comme suit : « À l'article 885 I alinéa 2 du CGI, les mots « mentionnées au troisième alinéa de l'article 795 A » sont supprimés ». Avare de mots, la réforme le serait également d'euros : elle ne coûterait rien à l'État. La fiscalité actuelle est en effet dissuasive. Pourquoi mettrait-on en société des objets d'antiquité, d'art ou de collection, puisque la mesure se traduit par un basculement dans le champ de l'ISF ? La neutralité de notre droit fiscal ne fournira pas au contribuable le moyen de faire échapper son patrimoine à la taxation. Elle l'autorisera simplement à envisager la transmission et la gestion de son patrimoine artistique sans écarter systématiquement l'une de ses voies les mieux carrossables : la mise en société.

-
- être constituée sous la forme de société civile ;
 - détenir en pleine propriété et gérer un monument historique tel que défini au premier alinéa de l'article 795 A du CGI ;
 - présenter un caractère familial, l'exonération n'étant applicable qu'aux parts de sociétés constituées uniquement entre des personnes parentes en ligne directe ou entre frères et sœurs, leurs conjoints et, le cas échéant, les enfants de ces différentes personnes ;
 - réaliser des revenus imposables dans la catégorie de revenus fonciers ;
 - avoir conclu avec les ministres chargés de la culture et des finances la convention à durée indéterminée mentionnée au premier alinéa de l'article 795 A du CGI.

En outre, l'exonération ne peut s'appliquer qu'aux parts détenues depuis plus de deux ans par le donateur ou le défunt, lorsque celui-ci les a souscrites ou acquises à titre onéreux.

Enfin, les bénéficiaires de la mutation doivent prendre l'engagement d'adhérer à la convention mentionnée au premier alinéa de l'article 795 A du CGI ; les parts doivent, de plus, rester leur propriété durant un délai de cinq années à compter de la date de la transmission à titre gratuit.

Quant à la portée du texte : l'exonération d'impôt de solidarité sur la fortune ne s'applique qu'à concurrence de la fraction de la valeur nette des parts de la société représentative des objets d'antiquité, d'art ou de collection.

La fraction de la valeur des parts représentative des immeubles historiques demeure, quant à elle, soumise à l'impôt de solidarité sur la fortune en application des dispositions de l'article 885 H du CGI.

³ V. en ce sens R. Mortier, ISF et détention d'objets d'art via une société civile : pourquoi et comment réformer l'article 885 I du CGI, JCP E 2007, Act. 484 ; RFN 2007, 8 et JCP N 2007, Act. 685.

II Détention de la résidence principale par une société civile et décote ISF

A) Position du problème

Aux termes de l'article 885 S du CGI : « *La valeur des biens est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès.*

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 761, un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. »

L'administration fiscale refuse d'étendre le bénéfice de cet abattement à la résidence principale détenue par le biais d'une société civile translucide

« En revanche, sont exclus de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, alors même que l'immeuble détenu par le redevable constituerait sa résidence principale » BOI-PAT-ISF-30-50-10, n°120.

B) Analyse des textes

Aux termes de l'article 885 D du CGI : « *L'impôt de solidarité sur la fortune est assis et les bases d'imposition déclarées selon les mêmes règles et sous les mêmes sanctions que les droits de mutation par décès sous réserve des dispositions particulières du présent chapitre ».*

En ce qui concerne l'évaluation des biens immobilier, l'article 761 énonce :

« Pour la liquidation des droits de mutations à titre gratuit, les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission

« Pour les immeubles dont le propriétaire a l'usage à la date de la transmission, la valeur vénale réelle mentionnée au premier alinéa est réputée égale à la valeur libre de toute occupation »

L'article 885 S prévoit (cf supra) « *un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. »*

L'article 885 S ne vise donc pas l'évaluation des titres de société civile semi-transparente détenant la résidence principale de ses associés. L'abattement de 30% qu'il prévoit ne s'applique donc pas pour minorer la valeur des parts de la société civile.

C) Evaluation des parts d'une société civile détenant la résidence principale de ses associés

Pour l'assiette des droits de succession, comme pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), les biens sont évalués à leur valeur vénale au jour du fait générateur de l'impôt, soit, en ce qui concerne l'impôt de solidarité sur la fortune, à leur valeur vénale au 1^{er} janvier de chaque année.

La jurisprudence définit la valeur vénale comme le prix normal qu'eût accepté de payer un acquéreur quelconque n'ayant pas une raison exceptionnelle de convenance de préférer plus particulièrement le bien litigieux à d'autres similaires.

La valorisation des parts de la société civile doit donc tenir compte, d'une part, de la valeur à la date du fait générateur des biens qu'elle détient (1) et, d'autre part, de la moindre liquidité des parts par rapport au bien (2).

1°) Valeur de la résidence principale détenue par la société

Par un jugement du Tribunal de grande instance de Créteil du 22 juillet 1993, les juges du fonds avaient retenu que si l'appartement était occupé à titre de résidence principale par son propriétaire et sa famille, mais non par un tiers titulaire d'un engagement de location, il devait être considéré comme libre ; qu'une telle occupation ne modifiait pas l'étendue des droits de propriété du propriétaire. et donc la valeur marchande du bien ; qu'il n'existait, en effet, aucun obstacle juridique à ce que le propriétaire puisse vendre ce bien à un acquéreur éventuel, sans que les dispositions protectrices du logement familial prévues à l'article 215 du Code civil modifient cette situation et le caractère de bien libre ;

Par un arrêt du 13 février 1996 (Cass. com., 13 février 1996, n° 93-20878, arrêt FLEURY), la Cour de cassation a cassé ce jugement en relevant qu'en statuant ainsi, alors qu'en l'état de fait relevé par le jugement, le bien était occupé et devait être évalué en fonction de cette circonstance, le Tribunal a violé les textes applicables.

La valeur au 1^{er} janvier de l'année des parts d'une société civile détenant la résidence principale de ses associés est déterminée en tenant compte de la valeur du bien immobilier au 1^{er} janvier de l'année considérée. Ce bien étant occupé à titre de résidence principale par le propriétaire des parts de la société doit donc pour les mêmes raisons que celles expressément admises par la Cour de Cassation dans l'arrêt Fleury tenir compte de la circonstance de fait résultant de cette occupation. Une décote doit donc être appliquée car à la date du fait générateur de l'imposition, le bien est occupé.

Cette décote pourrait être de l'ordre de 20% (abattement couramment admis pour les biens donnés en location).

2°) Décote pour moindre liquidité

Le marché de parts de société civile détenant un bien immobilier est plus étroit que le marché des biens immobiliers détenus directement.

Par ailleurs, en fonction du nombre d'associés de la société civile, la cession des parts peut être sensiblement plus complexe que la cession du bien.

La cession du bien immobilier par la société civile est également une option, mais l'appréhension du prix de cession par les associés est plus complexe qu'en cas de détention directe du bien.

Une décote pour moindre liquidité devrait donc être appliquée. L'importance de cette décote dépend de chaque situation de fait.

Une décote de l'ordre de 10% à 15% pourrait être défendue.

C) Proposition

Si l'on retient une décote de 20% pour occupation sur le bien et de 10% pour moindre liquidité des parts, la décote serait de l'ordre de $20\% + (10\% \times 80\%) = 28\%$.

Si l'on retient une décote de 20% pour occupation sur le bien et de 15% pour moindre liquidité des parts, la décote serait de l'ordre de $20\% + (15\% \times 80\%) = 32\%$.

La décote qui peut être défendue dans le cadre d'une détention de la résidence principale par le biais d'une société civile est du même ordre que la décote prévue par la loi (art. 885 S du CGI) en cas de détention directe.

Il est proposé d'appliquer à la résidence principale détenue par le biais d'une société civile le même abattement qu'à la résidence principale détenue en direct et ceci dans un souci de neutralité du mode d'organisation de la détention.

Proposition de modification de la doctrine administrative

BOI-PAT-ISF-30-50-10,

1. Notion de résidence principale

120

Il est précisé que ce dispositif concerne également les parts de sociétés mentionnées à l'article 1655 ter du CGI, dont les associés sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits. De même, **beneficie également de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, dès lors que l'immeuble détenu par la société constitue la résidence principale du redevable, étant ici précisé que l'abattement de 30% couvre à la fois l'occupation du bien et la moindre liquidité des parts.**

~~En revanche, sont exclus de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, alors même que l'immeuble détenu par le redevable constituerait sa résidence principale.~~

III Résidence principale et droits de mutation par décès: selon que la résidence principale est détenue par le défunt directement ou à travers une SCI translucide, son traitement fiscal est différent.

A) Immeuble détenu en direct

En matière de droits de mutation par décès, l'immeuble constituant la résidence principale du défunt est évalué à sa valeur vénale à la date du décès. S'agissant d'un immeuble dont le défunt avait l'usage, il doit être évalué libre de toute occupation (CGI, art 761, al.2).

De plus, lorsque cet immeuble, à la date du décès, est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant, ou par son partenaire pacsé, ou par un enfant mineur ou majeur protégé du défunt, de son conjoint, ou de son partenaire pacsé, il est effectué un abattement de 20% sur la valeur vénale réelle de l'immeuble. (CGI, art 764 bis, al.1)

Enfin, cet abattement est aussi possible lorsque l'un des enfants du défunt, de son conjoint survivant ou de son partenaire pacsé, résidant dans le logement à la date du décès, est dans une situation de handicap l'empêchant de travailler dans des conditions normales de rentabilité. (CGI, art 764 bis, al.2)

Au passage, il faut noter que cette règle ne s'applique qu'aux mutations par décès, à l'exclusion des donations entre vifs.

Ainsi, pour pouvoir bénéficier de l'abattement de 20%, deux conditions doivent être réunies: le logement doit constituer, à la date du décès (1), la résidence principale du défunt et également celle de certaines personnes mentionnées par l'article 764 bis du CGI (2).

1°) Le logement constitue, à la date du décès, la résidence principale du défunt:

Dans ses commentaires, l'administration détaille ce qu'elle entend par résidence principale: il s'agit de la résidence habituelle et effective du défunt. Le caractère habituel du logement est avéré lorsque le défunt y résidait effectivement et habituellement pendant la majeure partie de l'année précédant son décès.

Toutefois, si le défunt n'a pas pu y résider de manière habituelle pour des raisons indépendantes de sa volonté (cas d'une hospitalisation ou d'un séjour temporaire dans une maison de repos), l'administration précise que la qualification de résidence principale sera effectuée "avec bienveillance".

En revanche, si le logement constitue une résidence secondaire du défunt, il ne peut pas bénéficier de l'abattement de 20%.

2°) Il faut qu'à la date du décès ce logement soit également occupé, à titre de résidence principale, par le conjoint survivant du défunt, son partenaire pacsé, ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt ou de son conjoint ou de son partenaire pacsé. Il en est de même lorsque le logement constitue la résidence principale d'un enfant majeur atteint d'une infirmité l'empêchant de travailler dans des conditions normales de rentabilité.

La liste des personnes figurant à l'article 764 bis du CGI est limitative. En revanche, le fait que le logement soit la résidence principale d'autres personnes (par exemple les ascendants du défunt) ne fait pas obstacle au bénéfice de l'abattement de 20%, dès lors que l'une des personnes visées par l'article 764 bis du CGI a effectivement sa résidence principale dans le logement au moment du décès.

Comment définir la résidence principale? Ce sont les mêmes critères qui s'appliquent que pour le défunt, et ils s'apprécient à la date du décès. Également, le même tempérament existe lorsque la personne n'a pas pu résider dans le logement pour des raisons indépendantes de sa volonté, l'administration étant appelée à faire preuve de bienveillance.

Pour autant, le bénéfice de l'abattement de 20%, qui peut également s'appliquer aux parts de sociétés mentionnées à l'article 1655 ter du CGI, c'est à dire aux sociétés immobilières transparentes, est refusé lorsque la résidence principale du défunt est détenue par l'intermédiaire d'une société civile de gestion ou d'investissement immobilier.

B) Les règles d'évaluation des parts de société civile immobilière patrimoniale dans la déclaration de succession.

En principe, la valeur des titres non cotés relève du principe général d'évaluation à la valeur vénale au jour du décès, cette valeur étant le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel⁴. Le BOFIP renvoie alors au Guide de l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés paru en 2006⁵.

S'agissant d'une SCI patrimoniale, qui ne produit pas de revenus et dont l'objet se limite en général à la détention d'un immeuble, le principe est que les titres doivent être valorisés à la valeur mathématique ou patrimoniale, c'est à dire à la valeur réelle de l'actif diminuée de la valeur réelle du passif à la date à laquelle cette valeur est calculée⁶. Pour ce faire, il faut partir du bilan, et procéder à la réévaluation des différents postes, en remplaçant les valeurs historiques par les valeurs réelles. Une fois le bilan réévalué, le calcul des capitaux propres donnera la valeur mathématique des parts de la société.

Selon l'administration, cette valeur mathématique doit faire l'objet d'un abattement de 10% pour non-liquidité. De plus, lorsque les titres ne représentent qu'une quote-part minoritaire, un abattement supplémentaire peut être pratiqué.

En revanche, pour la prise en compte de la valeur de l'immeuble au bilan, il n'est pas possible de procéder à l'abattement de 20%, alors que cet immeuble constitue la résidence principale du défunt et que les conditions de l'article 764 bis du CGI sont réunies.

C) Critique de la situation actuelle

Comme cela a été évoqué pour les œuvres d'art⁷, nous ne voyons pas pourquoi l'administration refuse d'appliquer un dispositif favorable au contribuable, alors que les circonstances économiques justifiant cet abattement sont les mêmes, que le logement du défunt soit détenu en direct ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière. Pourquoi pénaliser les héritiers, alors que le passage par la SCI est de nature à faciliter la transmission du patrimoine, éviter les situations d'indivision, mais aussi protéger le conjoint survivant lorsque les enfants sont mineurs, en lui donnant plus de liberté pour disposer du logement si les statuts ont été rédigés en ce sens?

Certes, nous pouvons comprendre la crainte de l'administration de voir se cumuler les abattements liés à la structure sociétaire (abattement pour non liquidité, abattement pour détention minoritaire) à celui prévu par l'article 764 bis du CGI.

⁴ BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10-20130909

⁵ Disponible sur le site <http://www.impots.gouv.fr>

⁶ Guide de l'évaluation des entreprises et des titres de société - Fiche 7

⁷ Référence à insérer

Pour autant ce refus d'appliquer l'abattement de 20% aboutit à une complexité supplémentaire dans le traitement fiscal de la résidence principale, qui rend le dispositif peu compréhensible pour le contribuable.

D'où l'idée d'aligner la fiscalité de la résidence principale détenue en direct sur celle de la résidence principale détenue par l'intermédiaire d'une SCI, quitte à exclure le cumul du bénéfice des autres abattements applicables à la valorisation des parts de SCI avec l'abattement de 20% de l'article 764 bis du CGI. Ainsi, la règle de valorisation de la SCI serait simplifiée, sans perte de recette fiscale pour l'État.

D) Proposition de modification de la doctrine administrative

Dans ce contexte, nous suggérons d'amender le BOFIP⁸ de la manière suivante:

"Ce dispositif concerne aussi les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier lorsque l'immeuble détenu par la société constitue la résidence principale du défunt. Toutefois, l'abattement de 20% est exclusif d'autres abattements qui pourraient être appliqués à la valeur de ces titres."

De cette manière, la fiscalité en matière de droits de succession pour la résidence principale du défunt serait la même, que cette résidence principale soit détenue en direct ou par l'intermédiaire d'une société civile.

⁸ BOI-ENR-DMTG-10-40-10-30-20120912 n°40