

Impôt sur la fortune immobilière, droits de succession, donations, ventilation terrain-construction, etc. Tant de situations qui obligent le contribuable à bien connaître son patrimoine immobilier à déclarer. L'exercice d'estimation, seul, peut s'avérer difficile et complexe. Une solution : recourir à un expert immobilier.

## L'expert immobilier au secours du contribuable devant l'administration fiscale

**P**articuliers, investisseurs, institutionnels, les propriétaires immobiliers sont de plus en plus confrontés à l'administration fiscale avec, ces dernières années, la multiplication des contrôles et redressements dans un contexte politique de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale.

La détention directe de divers biens et droits immobiliers ou indirecte au travers de sociétés immobilières emporte de multiples taxations et impositions : l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) dès lors que la valeur déclarée de ce patrimoine excède 1,3 million d'euros, les frais et droits de mutation lors d'une transmission à titre gratuit (donation, succession).

En outre, toute acquisition par une société immobilière nécessite de déclarer une valeur comptable de l'actif au bilan, et sur la base du calcul des amortissements, de ventiler le prix d'acquisition entre la valeur "théorique" des constructions (immobilisation corporelle amortissable dans le temps) et la valeur du terrain (non amortissable).

Conséquence de la financiarisation du secteur, le marché immobilier est de plus en plus volatil et dépendant du contexte économique. La multiplicité des facteurs à prendre en considération rend difficile la détermination de la valeur des biens immobiliers.

De plus, en raison de la complexité croissante de notre société, on s'aperçoit qu'il existe une pluralité de valeurs : comptables, fiscales, investisseurs, de convenance, etc.

**Alors que le Code général des impôts (CGI) exige de déclarer la "valeur vénale" de l'actif immobilier, l'exercice d'estimation et de déclaration paraît complexe pour le contribuable, d'autant plus en l'absence de définition légale de cette notion.**

### DÉCLARATIONS : OBLIGATIONS ET SANCTIONS

Le CGI dispose que pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les biens sont estimés à partir de leur "valeur vénale réelle", en date

de valeur de la transmission, au jour de la donation ou du décès (*art. 761 CGI*). Pour l'IFI, les actifs doivent être évalués au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile (*art. 973 CGI*).

Enfin, la ventilation du prix d'acquisition entre valeur du terrain et valeur des constructions amortissables inscrites au bilan comptable est déterminée au jour de la date d'acquisition, inscrite dans l'acte de vente.

Pour l'IFI et les successions, il appartient au contribuable de déclarer la valeur des actifs à l'administration fiscale qui dispose d'un certain délai pour contrôler et remettre en cause les



Déclarer la "valeur vénale" de ses biens et droits immobiliers, une opération parfois difficile et complexe pour le contribuable.

déclarations : jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>e</sup> année suivant celle du fait générateur de l'impôt en cas de sous-évaluation ; jusqu'au 31 décembre de la 6<sup>e</sup> année en cas d'omission dans la déclaration, voire de la 10<sup>e</sup> année dans des cas particuliers ou lorsque les biens en cause sont à l'étranger.

En cas de redressement fiscal, l'administration fait parvenir au contribuable une proposition de rectification sur les valeurs déclarées, avec le risque d'une valeur surévaluée par l'administration, mais aussi une régularisation de l'impôt et l'application d'intérêts de retard (0,20%/mois en principe). Une majoration de 40% de l'impôt peut aussi être retenue dans le cas d'une déclaration très inférieure à la "valeur vénale réelle" et/ou si le manquement est jugé délibéré.

### VALEUR VÉNALE : DÉFINITION ET MÉTHODE D'APPRÉCIATION

Il n'existe pas de définition légale de la "valeur vénale".

La Cour de cassation énonçait en octobre 1984 et novembre 1986 que *" la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation... et compte tenu des clauses de l'acte de vente "*.

L'administration fiscale complète cette définition en précisant que ce prix doit tenir compte des données du marché, mais aussi des particularités physiques, juridiques et économiques du ou des biens considéré(s).

L'appréciation de cette "valeur vénale" repose sur différents critères et caractéristiques propres à l'actif permettant, en théorie, de déterminer la méthode de calcul à privilégier. En pratique, la doctrine administrative et la jurisprudence considèrent que *« sauf les cas où, en raison de la singularité du bien [...], toute comparaison est impossible, la valeur vénale de ce bien doit être établie par la comparaison de cessions, à l'époque de la mutation, d'un bien intrinsèquement similaire »* (Cass. Com, 26 janvier 1999, n°97-10403).

Pourtant la méthode par comparaison est bien souvent inadaptée, en particulier pour les actifs dits "de rendement " basés sur un revenu locatif (immeubles de rapport, locaux commerciaux, etc), pour lesquels les méthodes financières sont davantage pertinentes.

Les magistrats de la Cour des comptes recommandent de plus en plus le recours à la méthode par capitalisation du revenu.

De même, l'administration fiscale reconnaît *"que le marché des immeubles entiers est un marché restreint, caractérisé par un*



L'administration fiscale admet parfois une décote supplémentaire pour les gros travaux à la charge du propriétaire (cf p.20).

*faible niveau de transactions immobilières dû au nombre peu élevé de produits mis en vente et aux prix conséquents limitant le nombre d'acquéreurs potentiels" et que "du fait de leur destination et de leur composition, deux autres méthodes peuvent être utilisées pour l'estimation de ces biens : l'évaluation par le revenu et l'évaluation analytique "* (impôt.gouv.fr).

Enfin, sujet de nombreux contentieux, la jurisprudence a souligné que, dans certains cas, l'administration devait tenir compte de la situation particulière de l'actif au moyen d'abattements (Cass., 10 mai 1988 et 16 février 2016).

Outre ceux prévus par la loi, l'administration admet la retenue de certains abattements :

- au titre de la résidence principale (art.973 et 764bis CGI), à hauteur de 30% de la valeur vénale dans le cadre de l'IFI (écarté lorsqu'il s'agit d'un immeuble de rapport ou d'un actif détenu en SCI) ; à hauteur de 20% dans le cadre d'une déclaration de succession, dès lors que le bien est occupé par certains proches du défunt au jour du décès (non retenu pour les donations à titre gratuit) ;

- pour occupation, dès lors qu'il existe un bail. En fonction de la nature et de la durée de ces baux, cet abattement peut varier de 10 à 40% (baux d'habitation en loi 1989, meublés ou nus, en loi 1948, ou baux commerciaux) ;
- pour indivision : à défaut de comparables tirés de la cession isolée de droits indivis, l'administration admet parfois un abattement supplémentaire dans la limite de 20% (*Cass.*, 16 février 2016), hors cas particulier d'une situation d'indivision entre nus-propriétaires (*Cass. Com.*, 27-10-2009, n°08-11.362). En principe, aucun abattement n'est retenu pour démembrement de propriété d'un bien entre un nu-propriétaire et un usufruitier ;
- pour travaux : l'administration concède parfois une décote supplémentaire pour *"les seuls gros travaux réputés à la charge du propriétaire, les travaux d'entretien, d'aménagement, de rénovation et de peinture étant exclus, ces derniers ne relevant strictement que de la volonté du propriétaire ou de l'occupant du bien."*

Attention toutefois de ne pas confondre l'évaluation de la valeur vénale des biens avec celle des parts de sociétés immobilières, qui elle dépend des données comptables (valeur des actifs, dettes financières, trésorerie).

### L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE : UNE "JUSTE" VALEUR POUR DES USAGES MULTIPLES

Dans un souci financier et/ou par manque de temps, les propriétaires valorisent leurs biens à partir de sources d'informations immobilières en ligne ou font appel à des commercialisateurs locaux proposant des estimations gratuites. Bien souvent, ces informations de marché sont erronées, aléatoires d'une étude à l'autre et



Disposer d'un rapport d'expertise permet notamment d'éviter une surimposition en cas de surévaluation de la valeur déclarée ou à l'inverse limiter le risque de redressement fiscal.

surtout décorrélées avec le marché car basées sur des prix de présentation / de vitrine, incluant frais et droits de mutation, frais d'intermédiaires et autres, hors éventuelle négociation sur le prix de vente.

Aujourd'hui encore, peu de contribuables ont connaissance de la base PATRIM, accessible sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), qui recense les transactions immobilières enregistrées par l'administration fiscale. Elle a l'avantage de présenter des prix "nets vendeurs" sur lesquels se baser. Encore faut-il savoir identifier et traiter les références pertinentes de celles qui ne le sont pas, et c'est là qu'intervient l'expert en évaluation immobilière.

L'expert immobilier est un professionnel qualifié, indépendant, spécialisé dans l'évaluation des biens et droits immobiliers. A cet effet, il se

tient informé de l'évolution de la législation, de la jurisprudence et de la doctrine administrative, et se doit de respecter, dans le cadre de ses travaux, les principes édictés par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée et cosignée par les principales organisations représentatives d'experts. Il peut également être certifié sur le plan international (RICS) ou européen (REV par TEGoVA), gage du sérieux et de la compétence de l'expert, outre le respect de normes déontologiques (responsabilité juridique et professionnelle).

Un expert agréé près les tribunaux aura d'autant plus de poids en cas de contentieux avec l'administration fiscale.

### LE RAPPORT D'EXPERTISE

Le rapport d'expertise est un document exhaustif dans lequel l'expert

relate tous les facteurs pouvant impacter positivement ou négativement la valeur du bien, et ce de manière objective après visite des lieux :

- les facteurs économiques : situation géographique, contexte économique et de marché ;
- les facteurs techniques : état d'usage et d'entretien, qualités architecturales, équipements et prestations ;
- les facteurs juridiques : situation locative et financière, fiscalité, existence de servitudes, etc.

A la suite de cette étude, se fondant sur des références de transactions issues de bases de données complètes et variées, l'expert conclut sur une "juste" valeur vénale de l'actif. Aussi, il peut être amené à "contester" la valeur arrêtée par l'administration sans visite ou les éléments de références retenus et "constater" parfois encore la mauvaise application des méthodes expertales.

Bon nombre de contentieux sont basés sur la pertinence ou non des comparables.

D'un quartier à l'autre d'un même arrondissement parisien, on peut par exemple observer des écarts de prix allant du simple au double, ce que l'administration peut ignorer en se basant simplement sur un critère de rayon proche. Également et à tort, l'administration apprécie la valeur des immeubles à partir de la SDPHO (Superficie développée pondérée hors œuvre) et non d'une surface habitable ou utile comme définie dans la Charte de l'expertise, de sorte qu'il est impossible pour le contribuable de rapporter des éléments de référence suffisamment pertinents et en quantité suffisante pour se défendre.

**Disposer d'un rapport d'expertise offre au contribuable de nombreuses garanties** : éviter une surimposition en cas de surévaluation de la valeur déclarée (omission d'abattements fiscaux par exemple) ou à l'inverse limiter le risque de redressement fiscal et les conséquences financières qui peuvent en découler.

Il constitue aussi un élément de défense et de justification reconnu par l'administration fiscale et les tribunaux en cas de litige, contrairement aux avis de valeurs que peuvent proposer des agents ou autres professionnels de l'immobilier.

Enfin, le recours à un expert permet de limiter les éventuels désaccords entre héritiers dans le cadre d'une transmission de patrimoine ; l'expertise étant réalisée en toute indépendance et transparence, sans parti pris.

**Georges-François ROUSSEAU**

Expert en estimation immobilière,  
près la cour d'appel de Versailles (honoraire)  
et les cours administratives d'appel de Paris et de Versailles  
Consultant bénévole à la Chambre nationale des Propriétaires  
Membre de la commission de conciliation des Impôts –  
Paris St-Sulpice.  
Médiateur près la cour d'appel de Paris

ADEM EXPERTISE SAS  
01.47.61.90.39 - [contact@adem-expertise.com](mailto:contact@adem-expertise.com)



## RÉPERTOIRE ANNONCEURS - JUIN 2019

### ADMINISTRATEUR DE BIENS

**VALORIM** (dernière de couverture)  
Tél : 01 42 93 02 63

### ENTREPRISE DE RÉNOVATION TOUS CORPS D'ÉTAT

**BVJ 2000** (page 34)  
Tél : 01 42 03 06 15

### GARANTIE LOCATIVE

**YOUSE** (troisième de couverture)  
Tél : 01 87 66 19 10

### PEINTURE D'INTÉRIEUR

**ARNAULD PEINTURE** (page 34)  
Tél : 01 42 50 97 28

### RAVALEMENT

**SULLY BÂTIMENT** (page 34)  
Tél : 01 42 83 45 92