



ÉVALUATION

Pour la plupart des Français qui payent l'ISF ou se demandent s'ils devraient le payer, l'estimation de leurs biens est le problème principal. Les prix ont tellement grimpé partout, depuis cinq ans, qu'il est difficile d'y échapper dès lors qu'il s'agit d'une belle surface bien placée. L'analyse des professionnels.

Avec ou sans décote, le juste prix des logements

Avec un prix moyen au mètre carré frôlant les 6.000 euros dans l'ancien à Paris, il suffit de posséder un appartement familial de 125 m² pour atteindre les 760.000 euros. Dans certains arrondissements, le couperet tombe même encore plus vite : dans le 6^e arrondissement, où le prix moyen donné par les notaires est de 9.524 euros, un logement de 80 mètres carrés fait franchir le cap. En fait, la question se révèle prégnante dans toute la France. Les prix ont tellement grimpé partout, depuis cinq ans, que là encore il est difficile d'y échapper dès lors qu'il s'agit d'une belle surface bien placée. La résidence secondaire n'est bien sûr pas épargnée, ni les logements achetés à titre d'investissement locatif.

Les biens doivent être déclarés pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, donc janvier 2007. « Cette valeur correspond au prix qui pourrait résulter du jeu normal de l'offre et de la demande compte tenu du marché, des particularités physiques, juridiques et économiques du bien », rappelle Emmanuel Ducasse, directeur des

expertises parisiennes chez Foncier Expertise. Et pour évaluer ces actifs immobiliers, la méthode la plus couramment employée est celle de la comparaison qui consiste à recenser les transactions récentes portant sur des biens identiques ou tout au moins similaires en les pondérant en fonction de certains caractères physiques, juridiques... C'est d'ailleurs cette méthode qu'emploient l'administration fiscale et les experts judiciaires en cas de contestation. Cependant, si sur des biens standards les éléments de comparaison sont relativement faciles à trouver, sur des biens atypiques, l'affaire se complique.

► Résidence principale ou secondaire : la méthode de comparaison

La première étape consiste à repérer des ventes de biens de même nature en se référant aux chiffres communiqués par les notaires et en croisant plusieurs paramètres : d'une part, la catégorie de biens (appartement, maison de ville, hôtel particulier, maison avec terrain...), d'autre part, le secteur géographique. Pas question de comparer les prix du 16^e nord avec ceux du 16^e sud ; pas question non plus de se livrer à des comparaisons entre les prix de Lille et ceux de Tourcoing. « Plus on resserre la zone géographique, au quartier, à la rue, voire au même côté de la rue pour des raisons d'exposition, plus on se rapproche d'une valeur de comparaison, l'idéal étant un bien dans le même immeuble », souligne Emmanuel Ducasse. Enfin, les ventes servant de référence doivent avoir eu lieu l'année précédente. Excepté si les biens sont rares. Car alors, les transactions sont tout aussi rares. En ce cas, la période peut s'étendre sur deux ans.

La seconde étape consiste à affiner l'analyse en prenant en compte certains facteurs susceptibles de corriger la valeur, à la hausse comme à la baisse. Il faut alors explorer les caractéristiques physiques du bien : la qualité des matériaux, un immeuble en pierre de taille est plus coté qu'un immeuble en crépi et, à l'intérieur, un parquet en chêne est plus apprécié qu'une moquette ; l'étage dans la mesure où les prix grimpent en même temps que l'appartement s'élève (sauf si l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur). La présence d'un grand

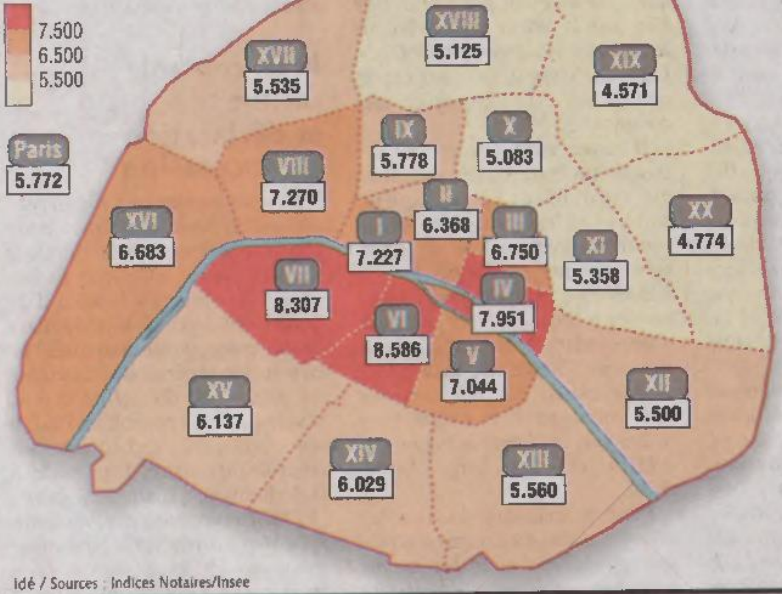
Terres et forêts partiellement exonérées

Au titre des actifs immobiliers, il ya aussi les biens ruraux et forestiers. Là, contrairement à l'habitation, il ne peut être procédé à des comparaisons. Il faut procéder au cas par cas, en tenant compte des facteurs climatiques de la configuration du terrain, de la qualité de la terre... S'ils sont partiellement exonérés d'ISF sous certaines conditions, comme le rappelle Jean Busson, responsable régional de l'expertise forestière pour Foncier Expertise, ce n'est pas par hasard. Ces avantages sont consentis en raison du très faible rapport des biens ruraux et forestiers. Au niveau des forêts, par exemple, une génération plante, mais c'est seulement la troisième génération qui va pouvoir en récolter la coupe ! Sans parler des facteurs de risque à éventuellement essuyer que sont les tempêtes, la sécheresse...



Le prix des appartements anciens à Paris

Prix en euros, au m²
au 4^e trimestre 2006



Idé / Sources : Indices Notaires/Insee

balcon ou d'une terrasse renchérit aussi le prix du bien ; l'état d'entretien du logement intervient aussi, tout comme l'état général de l'immeuble...

A partir de là et si le bien ne souffre d'aucune particularité juridique (SCI, indivision), la comparaison peut s'établir sans pour autant qu'elle soit aisée, comme le note Olivier Courteaux, responsable du pôle des études patrimoniales du groupe Thésaurus : « Pour un bien standard, notamment un appartement, il est assez facile d'arriver à définir un prix au mètre carré ajusté des pondérations classiques. Pour un bien très atypique comme une maison les pieds dans l'eau, un chalet ou un manoir en pleine nature, la détermination du prix est moins évidente : le marché est moins actif et les facteurs de valorisation et de dévalorisation n'ont rien à voir avec ceux du milieu urbain. » Il s'agit là bien souvent d'une résidence secondaire avec comme facteurs de valeur ajoutée, l'environnement avec la vue, le calme, un parc ou un bois ; comme facteurs de moins-value, un terrain trop exigu, une servitude de passage, notamment en bord de mer avec le chemin des douaniers, un couloir aérien fréquenté juste au-dessus de ce qui devait être un havre de calme...

Sans compter qu'il est difficile de comparer, même au sein d'une même région, des prix de biens atypiques : en Bretagne sud, par exemple, une maison pieds dans l'eau ne vaut pas le même prix dans le golfe du Morbihan ou que près de Lorient ; en Tarentaise, un chalet n'affiche pas les mêmes valeurs s'il est isolé ou proche de Courchevel ou des Arcs... Des biens uniques qu'un notaire ou un expert sont seuls à pouvoir évaluer au plus près des prix du marché en tenant compte également du confort, de la qualité des matériaux, de la rareté du produit. Sachant que en cas de contestation de la Direction géné-

rale des impôts, celle-ci aura du mal, elle aussi, à trouver des valeurs à opposer au contribuable.

► Investissement : la méthode par capitalisation

La méthode par capitalisation, appelée aussi d'évaluation par le revenu, est celle retenue par la plupart des experts. « Il s'agit de déterminer la valeur vénale du bien en appliquant au revenu qu'il procure à son propriétaire bailleur, un taux de capitalisation lui-même variable selon les régions », note Stéphane Imowicz, président d'Ad Valorem, société de conseil en immobilier.

Il existe en effet un taux de rendement qui oscille, en brut, autour de 3,5 % à Paris, 4,5 % en Ile-de-France, 7 % et plus en province. Les données procurées par Foncier Expertise ou par l'Observatoire des loyers (Clameur) font figure de références sérieuses. Si un loyer annuel de 12.000 euros représente 3,5 % de la valeur d'un appartement à Paris, il n'est pas trop compliqué d'en déduire une valeur possible.

► Les facteurs reconnus de décote

Sans contestation possible de la part de l'administration fiscale, un

abattement de 20 % est désormais admis sur la valeur vénale libre de la résidence principale. Mais il existe parallèlement des décotes liées à la situation juridique du bien. En matière d'indivision, par exemple. En effet, les droits indivis ont une valeur vénale inférieure à celle obtenue en appliquant le pourcentage de participation du contribuable à la valeur du bien. Un bien détenu en indivision peut provoquer des litiges, ce qui peut avoir une influence sur la valeur vénale du bien.

Par ailleurs, les parts de SCI font également l'objet d'une décote dans la mesure où, en raison de leur faible liquidité, elles ne reflètent pas une valeur vénale correspondant à la valeur des biens composant l'actif ; sur ces deux points, droits indivis et parts de SCI, les experts tablent sur une décote d'au moins 10 %.

Enfin, lors d'un investissement, la décote est de l'ordre de 20 % pour les logements loués sous la loi du 6 juillet 1989, mais elle peut dépasser les 35 % pour les biens encore loués sous le régime de la loi de 1948. Il s'agit de compenser le manque à gagner, doublé, souvent, de la difficulté de vendre, dans la mesure où, généralement, les occupants sont âgés.

Reste qu'il faut rester réaliste. Dans cette période où les prix de la pierre ont tellement caracolé, il faut avoir ce que Stéphane Imowicz nomme une « vision prudente du patrimoine immobilier et plus proche de la réalité du marché ». En cinq ans, rien qu'à Paris, les prix se sont appréciés, en moyenne, de 78 % dans l'ancien ! Mieux vaut donc faire une première déclaration ou une déclaration réactualisée.

ÉLISABETH LELOGEAIS

Le coût d'une expertise ISF

Pour un « avis de valeur » avec visite d'un appartement et rapport sommaire, le coût d'un expert est de l'ordre de 300 euros. Pour le même « avis » mais sur une villa, une maison de campagne ou autre bien atypique pour lequel l'expert passe plus de temps que dans un appartement, la facture tourne autour de 1.000 euros. Pour une expertise plus élaborée avec rapport détaillé contenant des éléments de

référence, il faut compter entre 1.500 et 4.000 euros selon la complexité du ou des biens et donc du temps passé à visiter et à rédiger. En cas de simple actualisation et de vérification de cette expertise, il faut tabler sur moins de 1.000 euros.

L'avantage d'une expertise est de pouvoir être produite à l'administration comme élément de preuve et de bonne foi, mais elle n'est évidemment pas obligatoire.

L'évaluation – gratuite – d'un agent immobilier à la recherche de biens à vendre peut être une très bonne indication. Evidemment, mieux vaut ne pas le déranger tous les ans, si vous ne vous posez vraiment pas la question de vendre un jour. De même un notaire connaissant le bien avec lequel vous restez en relation pour d'autres raisons peut donner une indication précieuse sans recourir à une véritable expertise.