



Pôle Etudes Patrimoniales

La délicate évaluation des biens immobiliers

PRINCIPALE difficulté de la déclaration d'ISF : le contribuable doit évaluer lui-même ses biens immobiliers (maisons, appartements, locaux à usage professionnels, piscines, courts de tennis, etc.) et les déclarer pour leur valeur vénale.

Notion économique plus que fiscale, cette valeur correspond au prix auquel le contribuable aurait pu les revendre au 1^{er} janvier 2007, compte tenu de l'état du marché immobilier et de leurs caractéristiques : emplacement, superficie, qualité de la construction...

LA COMPARAISON EST UNE MÉTHODE CONSIDÉRÉE COMME FIABLE PAR LE FISC

Différentes méthodes d'évaluation sont envisageables (par comparaison, par le revenu, par réévaluation d'une valeur antérieure). Mais la méthode d'évaluation par comparaison est pratiquement la seule qui soit considérée comme fiable par le fisc. Elle revient à déterminer le prix d'un bien par référence aux prix de vente constatés dans des transactions ayant porté sur des biens situés dans le même secteur et ayant des caractéristiques similaires : surface, type de construction, niveau de standing...

Pour cela, il est possible de consulter les petites annonces, les statistiques publiées par le Crédit foncier ou la Chambre des notaires de Paris, ou encore de faire évaluer ses biens par un professionnel (agence immobilière, notaire). « Une évaluation par un expert tous les deux ou trois ans paraît une solution raisonnable », souligne Clotilde Courtois-Maraval, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez CCR Chevrillon Philippe, Gestion privée.

Une fois cette première approche effectuée, il faut tenir compte de différents éléments de droit qui ont une influence sur la valeur d'un bien. Le fait qu'il soit donné en location, détenu en indivision ou par l'intermédiaire d'une société civile, sont autant d'éléments qui restreignent la liberté de vente du propriétaire et justifient une révision à la baisse de leur valeur vénale.

En revanche, bien que le démembrement de propriété entraîne aussi des restrictions importantes au droit de propriété, le fisc considère que l'usufruitier – tenu de déclarer le bien pour sa valeur en pleine propriété – ne peut appliquer aucun abattement.

Pour un appartement donné en location en tant qu'habitation principale, une décote de 10 % à 15 %

sur la valeur estimée est admise.

« Elle peut atteindre 20 % lorsque le loyer est inférieur au prix du marché ou lorsqu'il s'agit d'un local commercial pour lequel le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail », explique Olivier Courteaux, responsable du pôle études de Thésaurus.

Pour un immeuble en indivision, les droits indivis de chacun peuvent être évalués à un montant inférieur à la valeur vénale de l'immeuble divisée par le nombre d'indivisaires, quelle que soit l'origine de l'indivision. Pour un appartement

valant 700 000 euros détenus en indivision par le contribuable et son conjoint ou son concubin, il est possible de retenir une somme inférieure à 350 000 euros pour déterminer les droits de chacun des membres du couple.

Idem pour un bien détenu par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) : la valeur des parts peut être estimée à un montant inférieur au prix de l'immeuble divisé par le nombre de parts. Mais quelle valeur retenir ? « *Tout est affaire d'appréciation*, souligne M^{me} Courtois-Maraval. *La valeur*





des droits de chaque indivisaire dans une maison appartenant à 12 personnes est nécessairement plus faible que lorsqu'il n'y a que deux indivisaires. »

Lorsqu'un immeuble est détenu par le biais d'une société civile immobilière, « une décote de l'ordre de 5 % à 10 % peut être pratiquée lorsque le contribuable détient la majorité des parts ; elle peut atteindre 20 % si sa participation est minoritaire, voire plus s'il s'agit d'une société familiale, dans la mesure où il est quasiment impossible de revendre ses parts à une personne extérieure à la famille », poursuit M. Courteaux.

Si l'administration fiscale entend contester la valeur déclarée, elle doit prouver que le bien est sous-évalué en apportant des éléments de comparaison, ce qui n'est pas toujours facile. Une marge d'erreur de 10 % est tolérée, à condition que le contribuable soit de bonne foi. Celui-ci peut se mettre à l'abri de toute sanction en indiquant, dans une note jointe à sa déclaration, les raisons qui l'ont amené à retenir telle ou telle valeur.

Quant aux biens dont le contribuable se réserve la jouissance, il doit les évaluer pour leur valeur vénale « libre de toute occupation ». Pour la résidence principale, le fisc admet cependant une décote de 20 %.

N. C.-K.

EN SAVOIR PLUS

Les biens exonérés en totalité :

- Biens professionnels : biens dépendant d'une entreprise individuelle et titres de société, sous certaines conditions.
 - Œuvres d'art, antiquités de plus de 100 ans et objets de collection.
 - Droits de propriété littéraire, artistique et industrielle.
 - Logements loués meublés pour les loueurs en meublé professionnels.
 - Souscriptions au capital d'une PME.
 - Contrats d'assurance-vie non rachetables : assurance temporaire décès, plan d'épargne-retraite populaire (PERP), plan d'épargne-retraite entreprise (PERE), contrats Madelin.
 - Valeur de capitalisation des rentes viagères constituées dans le cadre d'une activité professionnelle, d'un plan d'épargne-retraite populaire (PERP), d'un plan d'épargne-retraite collectif (Perco), d'un contrat Madelin et des indemnités perçues en réparation d'un dommage corporel.
- ### Exonérations partielles :
- Titres détenus par les salariés et mandataires sociaux à hauteur de 75 % de leur valeur.
 - Titres faisant l'objet d'un engagement collectif de conservation à hauteur de 75 % de leur valeur.
 - Biens ruraux et parts de groupements agricoles : à hauteur de 75 % de leur valeur jusqu'à 76 000 euros ; à hauteur de 50 % au-delà.
 - Bois, forêts et parts de groupements forestiers à hauteur de 75 % de leur valeur.