

IFI : SOIGNEZ PARTICULIÈREMENT L'ÉVALUATION



BETTY

Si la valeur de votre patrimoine immobilier dépasse 1,3 million d'euros, vous êtes redevable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Vous devez, pour chacun de vos biens, déclarer leur valeur vénale au 1^{er} janvier de chaque année. Or, contrairement à vos placements financiers, dont la valeur vous est automatiquement communiquée par les établissements financiers, personne ne vous donne la valeur de vos biens immobiliers. Il vous appartient de les évaluer et d'indiquer un montant sur votre déclaration.

Problème : ce dernier peut toujours être contesté par le fisc. Tous les spécialistes que nous avons interrogés pour ce dossier s'accordent même à dire qu'il s'agit là du principal motif de contrôle fiscal relatif à l'IFI. Reste que

Bercy peut aussi déclencher des vérifications sur un passif que vous auriez déduit à tort. Méfiez-vous notamment des dettes familiales qui sont souvent sources de contentieux.

1. Valorisation d'un bien : ne sous-évaluez que si vous pouvez le justifier

– Pour être tranquilles, et éviter ainsi les vérifications, certains contribuables préfèrent surévaluer leur bien. Mais la plupart minore la valeur pour payer moins. Logique!

Pour défendre la valeur que vous déclarez, vous pouvez par exemple vous appuyer sur des prix fournis par des agents immobiliers. Idéalement, reprenez plusieurs agences. Vous pouvez faire une moyenne des valeurs obtenues, ce sera plus facile pour argu-

menter en cas de désaccord avec l'administration. Passer par un agent immobilier permet surtout d'obtenir un prix corrélé au marché.

« Chaque année, vous devez rassembler les éléments qui vous permettront de justifier le montant déclaré. La réalisation d'une expertise (de préférence par un expert judiciaire pour les cas complexes) constitue probablement le meilleur moyen de preuve », insiste Paul-André Soreau, fondateur du cabinet de gestion de patrimoine Altride Family Office.

Un lecteur nous a indiqué avoir échappé à un redressement fiscal grâce à une valorisation issue du service d'expertise de la chambre des notaires. Parfaitement situé, le bien était largement sous-évalué par rapport à la valeur des biens immobiliers situés à proximité. Cette décote était motivée par le mauvais état général du logement, qui nécessitait d'importants travaux de rénovation. L'administration fiscale, n'ayant pas connaissance de l'état du bien, n'a pas vu d'un bon œil la sous-évaluation et a demandé des éclaircissements à notre lecteur. Grâce à l'expertise des notaires transmise par le contribuable, les agents n'ont pas donné suite aux investigations.

Pour estimer la valeur de vos biens, vous pouvez aussi exploiter les données mises à disposition par la Direction générale des finances publiques via le service « Données de valeurs foncières » (App.dvf.etalab.gouv.fr). Il vous permet d'accéder gratuitement à des informations sur les transactions immobilières réalisées au cours des cinq dernières années en France, ainsi que sur les biens vendus à proximité de celui que vous souhaitez évaluer.

Vous connaîtrez les caractéristiques (surface, nombre de pièces...), la date de la transaction et le prix. Cela vous donnera un ordre de grandeur, sans pour autant vous indiquer la valeur exacte du logement, dont les qualités intrinsèques peuvent justifier une évaluation différente (étage, exposition...).

Comment procéder ? Indiquez le département, puis la commune. Un plan interactif vous permet ensuite de cibler la zone à proximité du bien à

estimer. Cette base est utile pour la plupart des logements, mais pour les biens isolés ou atypiques (château, manoir, moulin, bergerie...), ce sera plus compliqué.

Avantage non négligeable : vous pouvez conserver l'anonymat, car le service ne nécessite aucune identification de votre part. Ce n'est pas le cas avec Patrim. Ce simulateur mis à la disposition des contribuables par Bercy pour l'estimation de leurs biens nécessite en effet de renseigner votre numéro fiscal pour y accéder.

En théorie, la charge de la preuve revient à l'administration fiscale. Elle doit vous fournir trois éléments de comparaison à partir de ventes réalisées sur des biens similaires dans le voisinage. Si le bien à déclarer est détenu en indivision, l'administration aura probablement plus de mal pour trouver des exemples identiques. De même pour les biens détenus à l'étranger (que vous êtes tenu de déclarer si vous êtes résident fiscal en France). Le fisc aura donc plus de mal à contester la valeur d'une maison située en Grèce, par exemple.

NOTRE CONSEIL : ne faites pas l'autruche ! Dès lors que vous recevez une demande du fisc pour détailler votre patrimoine (ce sera le cas si vous avez des revenus importants, supérieurs à 250 000 euros), répondez pour éviter que la situation dégénère.

Par ailleurs, attention si votre métier vous procure un avantage en termes d'information sur le marché immobilier. L'administration fiscale n'hésitera pas à contester la bonne foi du contribuable lorsqu'elle peut prouver que ce dernier avait une connaissance fine de la valeur du bien. Un notaire qui sous-évalue aura, de fait, du mal à prouver sa bonne foi.

Enfin, il faut savoir que dès que l'administration reçoit un acte soumis à l'enregistrement (vente immobilière, donation, succession...), elle vérifie la cohérence entre la valeur déclarée dans l'acte et celle portée (ou non) dans la dernière déclaration d'IFI de son ancien propriétaire. « Si vous êtes sur le point de vendre un bien immobilier à un prix supérieur à celui que vous avez indiqué dans

« Soyez réactif afin d'éviter la taxation d'office, qui vous privera en grande partie de vos droits »

vos dernières déclarations d'IFI, il faut avoir le réflexe de revenir sur les montants portés dans vos déclarations. Dès que vous obtenez un accord avec l'acheteur de votre bien immobilier et que vous disposez de ce fait d'une valeur de référence, vous devez adresser trois ou quatre déclarations rectificatives d'IFI en modifiant le prix du bien à rebours à partir du prix de vente », recommande l'avocat Guy Parlanti. Car une fois que vous avez vendu, la valeur du bien est connue. Effectuer une déclaration rectificative attestera de votre bonne foi.

Il faut également faire attention au délai de prescription qui n'est pas le même si vous n'avez jamais réalisé de déclaration d'IFI. Si le bien que vous venez de vendre est d'une valeur avoisinant 1,3 million d'euros, vous pouvez vous contenter de rectifier trois années. Mais si le prix de bien est largement supérieur, il faudra remonter sur six ans (voir *infographie p. 30*). Pour rester sur un délai de prescription de trois ans, vous avez tout intérêt à déposer chaque année une déclaration d'IFI. Une priorité : éviter la taxation d'office, qui peut intervenir lorsque le contribuable ne dépose pas de déclaration ou s'il refuse de répondre à l'administration fiscale.

La taxation d'office inverse la charge de la preuve. Ce n'est plus à l'administration de démontrer la valeur du bien, mais au contribuable. Cela change aussi la donne au niveau de la procédure, car la taxation d'office supprime la possibilité offerte au contribuable de saisir le supérieur hiérarchique ou l'interlocuteur départemental.

2. Application d'une décote : évitez les erreurs grossières

– Les décotes pratiquées sur les biens immobiliers font partie des astuces très connues des contribuables pour faire baisser la valeur à déclarer. La plus usitée est sans aucun doute celle réservée à la résidence principale. Mais attention, cet abattement ne s'applique pas lorsque le bien est logé dans une société civile immobilière (SCI). Cette subtilité, souvent ignorée, a conduit à de nombreux redressements de contribuables qui avaient pratiqué cette décote à tort.

C'est le cas de Gilles Carrez, ancien président de la Commission des finances à l'Assemblée nationale. Vous vous souvenez peut-être du redressement fiscal dont il a fait l'objet en 2014. L'affaire avait défrayé la chronique à l'époque. L'abattement de 30 % sur sa maison située au Perreux-sur-Marne lui permettait de rester sous le seuil d'assujettissement à l'ISF. Le fisc lui avait rappelé que cet abattement était réservé à la résidence principale détenue en direct.

Quelques années plus tard, le Conseil constitutionnel, saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) sur la non-application de l'abattement de 30 % sur la résidence principale détenue au travers d'une SCI, a jugé cette pratique conforme à la Constitution (décision n° 2019-820 QPC, 17-01-2020).

Les autres décotes, comme celles appliquées sur l'immobilier locatif ou lorsque le bien est détenu en indivision, sont des tolérances de l'administration.

NOTRE CONSEIL : ne montez pas de SCI dans le seul but de contourner l'IFI sur votre résidence principale, vous iriez tout droit dans le mur ! Pour les autres décotes, soyez réaliste. Pour un bien locatif, par exemple, dans lequel votre locataire a établi sa résidence principale, une décote de l'ordre de 20 % est justifiée (l'occupant sera théoriquement difficile à déloger). Et pour le Pinel, passez votre chemin : aucune décote n'est tolérée, puisque la durée d'occupation fait partie du principe même du dispositif (en contrepartie, vous bénéficiez de l'avantage fiscal). ●