

MIEUX VIVRE

www.mieuxvivre-votreargent.fr

IMMOBILIER
JUSQU'OUÛ IRA LA
BAISSE DES PRIX ?

BUDGET
RENÉGOCIEZ
VOTRE
MUTUELLE
SANTÉ

RETRAITE
COMMENT BIEN
LA FINANCER

DROIT
ALERTE
AUX
PUNAISES
DE LIT !

BEL : 6,90 € - DOM : 7,00 €

L 13291 - 495 S - F: 5,90 € - RD



VOTRE ARGENT

Novembre 2023 / N° 495 S / 45^e année / 5,90 €

GARE AU FISC

- › LES SUJETS SENSIBLES
- › NOS CONSEILS
- › NOS TÉMOIGNAGES



IMPÔTS

CES ERREURS QUI DÉCLENCHENT UN CONTRÔLE FISCAL... ET COMMENT LES ÉVITER !

Les déclarations non sincères, incomplètes ou erronées sont la bête noire de Bercy qui va renforcer son arsenal antifraude.

L'objectif est aussi, au passage, de renflouer les caisses de l'Etat.

Nos conseils pour passer entre les mailles du filet (en toute légalité).

DOSSIER RÉALISÉ PAR BARBARA HUFNAGEL

Les moyens de Bercy pour vous repérer et vous redresser **P.27**

Impôt sur le revenu : anticipez les situations à risques **P.28**

IFI : soignez particulièrement l'évaluation **P.33**

Impôt sur les transmissions et successions : soyez réglo ! **P.35**

ISTOCK

IMPÔT SUR LE REVENU : ANTICIPEZ LES SITUATIONS À RISQUES

L'impôt sur le revenu constitue une des principales recettes fiscales pour l'Etat, juste derrière l'impôt sur les sociétés, les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée (voir infographie p. 26). Autant dire que le fisc s'intéresse de très près à ce que vous déclarez!

La mise en place du prélèvement à la source n'a d'ailleurs pas dédouané les Français d'établir une déclaration de revenus. Dans les cas les plus simples, les contribuables n'ont plus qu'à valider la déclaration déjà préremplie avec les informations télétransmises par les organismes qui leur versent un revenu (employeur, caisse de retraite, etc.). Mais si vous percevez des loyers, des revenus d'activité indépendante ou si vous bénéficiez d'avantages fiscaux par exemple, vous avez des cases supplémentaires à compléter. C'est là que les choses se compliquent!

En effet, qui n'a pas déjà fait la mauvaise expérience de chercher une information dans la notice ou dans la brochure pratique des impôts sans trouver la réponse correspondant à sa situation? Nombreux sont les contribuables qui se trompent en pensant bien faire, sans pour autant être des fraudeurs. Ils ne sont de ce fait pas à l'abri d'un contrôle fiscal, qui prend souvent la forme d'un contrôle sur pièces. Voici quatre situations à haut risque, surveillées de près par le fisc et qui déclenchent un examen poussé.

1. Déduction de travaux : soyez vigilant sur la facture

– Il s'agit d'un grand classique en matière de contrôle fiscal. Les propriétaires bailleurs connaissent bien l'intérêt d'engager des travaux dans un bien destiné à la location. Cela leur permet de faire d'une pierre deux coups : ils rénovent le logement, tout en réalisant des économies d'impôt (les travaux sont déductibles des loyers).

Avec la hausse des prix des matières premières, les dépenses peuvent très vite représenter des montants importants. Lorsqu'elles sont supérieures aux loyers encaissés, le contribuable constate un déficit qu'il peut déduire de ses autres revenus jusqu'à 10 700 euros (le double pour les travaux de rénovation énergétiques), avec des économies d'impôt à la clé, substantielles et variables selon son taux marginal d'imposition.

Evidemment, compte tenu des montants en jeu, le fisc se montre sour-

« Le fisc est particulièrement attentif aux déductions qui échappent au plafonnement des niches fiscales »

cilleux et vous devez faire attention à de nombreux éléments auxquels vous n'auriez pas forcément pensé. Il peut tout d'abord vous contrôler sur la nature même des travaux. Seules les dépenses d'entretien, de réparation ou d'amélioration qui ont pour objet d'apporter un élément de confort nouveau, ou mieux adapté aux conditions de vie moderne, sans modifier la structure de l'immeuble, sont admises en déduction.

Or, les contribuables qui entreprennent un ensemble de travaux ne font pas toujours la distinction entre les travaux d'amélioration et ceux d'agrandissements, qui, eux, ne sont pas déductibles. Vous n'êtes pas tenu de joindre les factures des professionnels. Mais rares sont ceux qui déduisent un déficit foncier de leurs revenus sans recevoir une demande de justification du fisc. Il faut alors fournir des pièces attestant de la nature des travaux et c'est là que les ennuis peuvent commencer. Les factures transmises détaillent en effet rarement la part des travaux de rénovation des autres travaux.

Un autre élément est souvent source de litige avec l'administration. Le bailleur a tendance à oublier que l'économie d'impôt liée à la déduction du déficit foncier n'est définitivement acquise qu'à la condition de conserver le bien en location jusqu'à la fin de la troisième année qui suit l'imputation du déficit, soit jusqu'à la fin de l'année 2026 pour un déficit foncier réalisé en 2023. Cette règle n'est pas toujours connue des contribuables.

Attention aussi pour ceux qui, à la suite du départ de leur locataire, décideraient d'héberger un proche ou de reprendre le bien alors qu'ils ont déduit un déficit foncier précédemment. Constatant une baisse des revenus locatifs, l'administration fiscale vous demandera des explications et pourra vous redresser.

NOTRE CONSEIL : demandez aux professionnels qui réalisent vos travaux d'isoler sur la facture la part des travaux de rénovation. Pour l'adresse figurant sur la facture, indiquez à l'entrepreneur celle du bien rénové, plutôt que celle de votre

domicile ou celle de votre architecte. La facture doit désigner expressément l'adresse du bien concerné par les travaux. A défaut, leur déductibilité pourra être contestée (voir témoignage).

2. Exonération de la plus-value sur la résidence principale : faites attention au délai de la revente

– La résidence principale bénéficie d'un statut fiscal privilégié, contrairement aux autres biens immobiliers dont la taxation atteint des sommets. L'exonération d'impôt sur la plus-value, prévue à l'article 150 U, 1° du Code général des impôts, constitue un avantage de taille. En vendant sa résidence principale, le propriétaire économise 19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, normalement applicables à toute plus-value immobilière. Concrètement pour un gain de 100 000 euros, cela

représente une économie d'impôt de 36 200 euros. Il s'agit, de plus, d'une des rares exonérations non plafonnées et non prises en compte dans le plafonnement des niches fiscales.

Conscients de l'enjeu financier, certains pourraient être tentés d'élire domicile temporairement dans leur résidence secondaire, par exemple, pour échapper à la taxation. Mauvaise idée ! Cette niche fiscale étant coûteuse pour l'Etat, l'administration opère un contrôle rigoureux des conditions exigées pour prétendre à l'exonération et n'hésite pas à vérifier qu'il s'agit bien de la résidence principale du contribuable au jour de la cession. Pour être considérée comme telle, le logement doit constituer la résidence habituelle et effective la majeure partie de l'année.

Parfois, le contribuable déménage avant d'avoir vendu le bien. L'exonération reste possible à condition de pou-

voir prouver que la vente est intervenue dans un délai « normal ». Dans un contexte économique classique, un délai maximum d'une année est généralement considéré comme « normal », mais le fisc apprécie cette durée au cas par cas, en fonction des conditions locales du marché immobilier, des caractéristiques spécifiques du bien et des dispositions prises par le contribuable pour sa mise en vente (annonces dans la presse ou dans une agence immobilière, nombre de visite effectuée...).

Une règle à retenir : le simple fait d'avoir mis en vente son bien ne suffit pas à justifier un délai supérieur à une année. A noter : ce délai d'un an ne concerne pas les couples qui se séparent. L'exonération est admise pour celui qui a quitté le logement dès lors que le bien a été occupé par son conjoint jusqu'à sa mise en vente.

NOTRE CONSEIL : vous devez être en mesure de prouver que vous viviez réellement dans le logement la majeure partie de l'année. Pour cela, conservez toutes les preuves possibles telles que factures de gaz, d'électricité, d'eau... Elles attesteront de l'occupation effective du bien dans la durée. En outre, évitez de prêter le logement à un proche durant la période de mise en vente, car le fisc refusera d'office l'exonération.

3. Charges déductibles et avantages fiscaux : restez strictement dans les clous !

– Avec la déclaration dématérialisée, vous n'êtes plus tenu de fournir les justificatifs des avantages fiscaux dont vous bénéficiez. Mais toute diminution d'impôt est regardée de près par Bercy et ce n'est pas le plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros qui diminue son niveau de vigilance.

Plusieurs lecteurs nous ont fait part de leur malheureuse expérience en la matière. Les pensions déductibles font partie des contestations fréquentes. Par exemple, nombreux sont les contribuables à penser qu'ils peuvent déduire l'aide apportée à leurs enfants. Mais l'imputation de cette charge est

pensions que la règle était la même pour les autres biens immobiliers. Il n'en est rien, mais nous ne le savions pas ! Ensuite, la déductibilité de certains travaux n'a pas été retenue car l'adresse figurant sur la facture était celle de notre domicile. Or, selon le contrôleur, seules les factures comportant l'adresse du bien en travaux permettent de prouver qu'il s'agit des dépenses réalisées pour ledit bien. Nous avons tenté de joindre des photos des travaux faisant apparaître les matériaux indiqués dans la facture, mais celles-ci ne pouvaient pas servir de preuves pour notre contrôleur. Heureusement, grâce aux documents fournis par le constructeur, la réduction d'impôt liée au logement acquis en Pinel a été retenue.

Après plusieurs mois d'échanges, et une rencontre au centre des impôts, nous avons réussi à limiter notre redressement à 5 000 euros, pour trois ans de déclarations épluchées dans les moindres détails. Nous avons été échaudés et, aujourd'hui, nous ne déduisons plus de déficit foncier de nos revenus globaux pour éviter un nouveau contrôle, malgré des factures en bonne et due forme !

TÉMOIGNAGE : « JE NE DÉDUIS PLUS DE DÉFICIT FONCIER »

Florent, fonctionnaire, Hauts-de-France

● Mon épouse et moi-même, enseignants tous les deux, avons vécu un contrôle fiscal il y a deux ans. Tout a commencé avec la réception d'un courrier en recommandé nous demandant de fournir plusieurs dizaines de justificatifs, allant des certificats de naissance de nos enfants aux factures de travaux que nous avons entrepris à la suite de l'acquisition d'un bien immobilier destiné à la location. Nous avons retourné rapidement les éléments réclamés. Malheureusement, le verdict est tombé : un rattrapage d'impôt avoisinant les 20 000 euros. Plusieurs erreurs nous étaient reprochées. La réduction d'impôt liée à notre investissement Pinel était contestée du fait que celui-ci ne respectait pas les conditions énergétiques exigées pour bénéficier de l'avantage fiscal. Ensuite, le contrôleur a contesté le montant du déficit foncier que nous avions déduit de notre revenu global. La contestation venait notamment des frais de notaire retenus comme charge déductible des loyers. Nous les avons déduits pour le bien acheté en Pinel et

Contrôle fiscal, ce qu'il faut savoir

LES DÉLAIS POUR VOUS FAIRE CONTRÔLER

Le délai dont dispose l'administration fiscale pour vous contrôler est appelé « délai de reprise ».

- **3 ans :** IR, IFL et droits d'enregistrement
- **6 ans :** IFL et droits d'enregistrement en l'absence de déclaration ou d'omission d'un bien
- **10 ans :** en cas de fraude fiscale et de comptes à l'étranger non déclarés

LES SANCTIONS APPLICABLES

- **Un rattrapage d'impôts**
- **Les intérêts de retard,** il faut compter des intérêts de retard de 0,2 % par mois
- **Une majoration de 10 %** ou 40 % en cas de « manquement délibéré » (mauvaise foi) ou 80 % en cas de manœuvres frauduleuses et d'abus de droit

LA PROCÉDURE EN DÉTAIL POUR LES CONTRIBUABLES





GETTY

encadrée. Si vous déduisez des frais au titre de la pension alimentaire, votre enfant doit la déclarer, même s'il est non imposable. Bercy peut vous adresser une demande de renseignements. Il faut, dans ce cas, pouvoir justifier que vous versez réellement une pension. Bon à savoir : le fait qu'elle n'est pas disproportionnée par rapport à vos revenus n'est pas de nature à justifier son caractère déductible. Pour ce faire, le bénéficiaire doit être dans le besoin, avec des revenus qui ne dépassent pas le Smic.

Les dispositifs offrant des réductions ou crédits d'impôt font également partie des éléments que l'administration fiscale passe au peigne fin. Elle vérifie que les conditions exigées par le dispositif sont respectées à la lettre par le contribuable.

Pour l'investissement Pinel, par exemple, elle n'hésite pas à remettre en cause la réduction d'impôt si les revenus du locataire dépassent le seuil défini par le législateur au moment de la conclusion du bail. Elle peut aussi vérifier que les loyers pratiqués sont inférieurs aux plafonds autorisés.

Certains investissements sont plus particulièrement regardés par le fisc :

il s'agit de ceux offrant des avantages fiscaux non pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales. C'est-à-dire essentiellement les dispositifs Malraux ou monuments historiques, ainsi que les investissements réalisés dans les Dom-Com.

NOTRE CONSEIL : vous devez valider en amont que vous respectez les conditions exigées pour profiter de l'avantage fiscal. Si celui-ci résulte d'un investissement, lisez attentivement les conditions générales de vente. N'hésitez pas à demander des explications et des simulations à l'intermédiaire qui vous commercialise le dispositif en question.

4. Dirigeant de société : veillez à la justification de chaque dépense

— Les dirigeants de sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés (IS) doivent être vigilants en cas de contrôle de cette dernière. Cela concerne aussi bien les PME que les petits artisans (plombiers, garagistes...). « Il y a un redressement dramatique pour le contribuable : c'est lorsque l'administration tire les conséquences fiscales au niveau du dirigeant,

de droit ou de fait, quelle va considérer comme « maître de l'affaire » d'un redressement qu'elle a notifié à la société. Le Code général des impôts lui permet notamment de considérer que le bénéfice élué par la société, du fait par exemple de recettes dissimulées ou de charges non déductibles, est automatiquement appréhendé par le dirigeant de droit ou de fait », alerte Guy Parlanti, avocat au cabinet Gozlan et Parlanti.

Autrement dit, le fisc estime qu'il y a détournement au profit du dirigeant. Les sommes réintégréées dans les bénéfices sociaux sont considérées comme un revenu de distribution versé au dirigeant bénéficiaire, majoré de 1,25. Dans ce cas, en plus du redressement notifié à la société en matière d'impôt sur les sociétés et de TVA, le dirigeant est taxé sur le revenu distribué majoré, avec une taxation au taux forfaitaire de 30 % (prélèvement forfaitaire unique).

NOTRE CONSEIL : vous devez veiller à la déductibilité des dépenses engagées par la société et suivre avec attention la vérification de comptabilité pour répondre aux demandes du contrôleur. Il faut absolument éviter les rectifications de dépenses pour défaut de justification. ●

IFI : SOIGNEZ PARTICULIÈREMENT L'ÉVALUATION



GETTY

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, retenez 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 connaissez 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). ●