

Bienveillance fiscale

Dans une réponse ministérielle (JO Sénat du 6 décembre 2007, p. 1442) à un sénateur qui s'inquiétait que les caractéristiques propres aux monuments à histoires ne soient pas retenues pour modérer l'ISF, notamment l'ouverture au public, le ministère de l'Economie, des Finances et de l'Emploi précise « qu'afin de prendre en considération les particularités de cette catégorie de biens, la doctrine administrative (DB 7 S 351, n° 16) recommande aux services fiscaux de faire preuve de prudence lors de la révision de la valeur des biens déclarée par les propriétaires redevables de l'ISF et de tenir compte de la contrainte que peut représenter pour eux l'ouverture au public. C'est dans le cadre de la procédure d'évaluation, des méthodes et des biens comparables qu'il retient, que le service des impôts tient compte de l'ensemble des paramètres utiles et que les ajustements se trouvent réalisés. La rareté des litiges connus en la matière par les commissions départementales de conciliation confirme, à cet égard, la cohérence des modes d'évaluation retenus par l'administration fiscale. Par ailleurs, les propriétaires de tels biens bénéficient de régimes fiscaux particuliers en matière d'impôt sur le revenu, pour la détermination du revenu foncier et du revenu global comme pour le mécénat, ainsi qu'en matière d'impôts directs locaux, pour l'évaluation des valeurs locatives foncières. L'ensemble de ces dispositions fiscales spécifiques aux monuments historiques permet d'ores et déjà d'opérer une correcte appréhension de la situation particulière de ces biens ».

Par ailleurs l'administration fiscale, incite à décomposer l'immeuble en ses différents éléments (construction principale et dépendances, terrain d'emprise et d'environnement immédiat intégré d'une part, parc, jardins et tous autres éléments constitutifs de la propriété d'autre part), chacun d'eux faisant l'objet d'une évaluation particulière. La somme de ces valeurs doit être ensuite affectée d'un abattement forfaitaire de 10 à 30 % pour tenir compte de l'importance des superficies vendues (bâties et non bâties) et du caractère indissociable des différents bâtiments au plan architectural de manière à traduire la valeur globale du bien.

Exemple de l'évaluation d'un château : soit un château en bon état d'entretien, comportant les éléments suivants : château proprement dit : 5 217 m² SDPHO, dépendances bâties (orangerie, conciergerie, garages, écuries, remises...) : 1 221 m² SDPHO ; dépendances non bâties : parc, 12 ha (ou 120 000 m²) ; bois, 25 ha ; prés, 29 ha.

L'évaluation, suivant la méthode analytique, conduit, au cas particulier, et compte tenu des données du marché concernant les châteaux et les terres de diverses natures, aux résultats suivants : château proprement dit : 5 217 m² à 90 € le m² (avec terrain d'assiette et d'environnement immédiat : 469 530 €) ; dépendances bâties : 1 221 m² à 40 € le m² : 48 840 € ; parc : 120 000 m² à 1 € le m² : 120 000 € ; bois : 25 hectares à 2 300 € l'ha : 57 500 € ; prés : 29 hectares à 3 050 € l'ha : 88 450 €. Ensemble : 784 320 €

Abattement pour vente en bloc : 20 %, donc 156 864 €

Reste : 627 456 €, soit une valeur de l'ordre de 630 000 €.

Référence : www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_3035



L'ancienne orangerie du château de Malmaison, demeure impériale de Bonaparte, située au cœur d'un jardin de plus de 5 000 m², a vu vivre l'impératrice Eugénie de Beauharnais (en vente chez D. Feau).

Une attirance, mais pas de surévaluation

Une maison ayant appartenu à Edith Piaf, Victor Hugo ou à Georges Pompidou vaut-elle plus chère que la même ayant été détenue par Madame Durand, anonyme secrétaire de son état ? Difficile de répondre précisément à cette question. « C'est le premier argument que met en avant un vendeur », précise Florence Chauvel, directrice Hauts-de-Seine Nord chez Barnes International, chargée de la vente de la maison dans laquelle séjourna Sarah Bernhardt, au 19 rue Magenta, à Asnières. *Cela renforce le caractère unique du bien, lui confère une histoire pleine d'attraits, mais ne se traduit pas par une surévaluation ou une augmentation du prix. En revanche, dans le cadre de ce bien qui dispose d'une exceptionnelle façade à colombages, d'un plan atypique, de façades et de fenêtres extrêmement travaillées et dont surtout les décors et aménagements du salon, de la chambre qu'elle occupait et du bureau*

La déco est assurée pour les maisons qualifiées de maisons de l'horreur dans lesquels se sont déroulées d'atroces scènes de crime ou qui ont appartenu à des tyrans ou dictateurs, comme la maison des Dupont de Ligonnès, à Nantes...

dans lequel elle travaillait ont été précieusement conservés, l'importance de l'histoire pourrait réduire les marges de négociation par rapport au prix de présentation. On y sent son empreinte, le jardin romantique est d'origine, ce qui rend la maison unique. »

Même analyse pour Cyril Maupas, directeur Emile-Garcin Normandie, qui est chargé de négocier en Normandie une des maisons de Claude Lelouch. « Cette maison a été construite autour d'un film qui doit s'y tourner en juillet. En effet, pour chaque film Monsieur Lelouch fait bâtir une maison, revendue ensuite. Celle-ci est assez atypique, totalement circulaire autour d'une piscine à torrent, très lumineuse. Dotée de 550 m², elle est bâtie de sorte que chacun s'y rencontre tout en conservant parfaitement son intimité. Nous sommes en pourparlers avec un acquéreur étranger qui est visiblement autant séduit par la bâtisse elle-même que par son histoire, même s'il ressort des conversations qu'il souhaite l'acquérir au prix du marché et ne semble pas disposé à surenchérir au prétexte >>>