

Économie & Entreprises Spécial ISF

Sous-évaluer un bien immobilier constitue la première source de redressement fiscal.



Évaluer son patrimoine immobilier : un casse-tête fiscal

Risques

Le site officiel Patrim communique la valeur de tous les biens immobiliers en France. Mais, pour éviter un redressement, suivez nos conseils.

C'est la porte d'entrée officielle pour évaluer son patrimoine immobilier dans la déclaration d'ISF. Une base de données, Patrim, créée en 2013, alimentée par les notaires, mise à jour quotidiennement et où s'affairent en toute transparence des millions de contribuables. Mais où l'anonymat est impossible, tout comme la confidentialité des informations.

Sur la page d'accueil du site www.impots.gouv.fr, on choisit "Estimer un bien immobilier". S'ouvre alors l'espace personnel sur lequel le numéro fiscal et un mot de passe sont requis. Ensuite, il faut renseigner les caractéristiques du bien immobilier à expertiser : superficie, type de bien (appartement, maison), localisation... pour obtenir un prix au mètre carré. Le moteur de recherche liste les transactions similaires en précisant le type de bien, l'année de construction, le

prix, la date de vente... Des données extrêmement précises fournies par la publicité foncière des notaires.

Mais la légende urbaine rapporte que les contribuables qui se connectent sur Patrim ont toutes les chances de subir un contrôle fiscal dans la foulée. Officiellement, l'administration indique, au sujet de Patrim, qu'elle « ne peut consulter ni utiliser les informations communiquées par le contribuable, pas plus que retenir contre ce dernier le motif déclaré pour accéder au service en ligne ou les critères de recherche renseignés. »

Mais depuis deux ans – et la mise en place d'une nouvelle base de données réservée à l'administration fiscale qui recense le patrimoine de chaque contribuable –, le fisc a considérablement amélioré la circulation des informations et les flux informatiques entre ses services. « Les redressements sont de plus en plus fréquents et les pénalités en forte hausse. Les contrôleurs ont reçu un mot d'ordre central : "Redresser !" », observe un fiscaliste. Avec 12,2 milliards de recettes nettes encaissées par

les services de l'État, 2015 a été l'année record pour le contrôle fiscal. « Ils ont plus de ressources et sont mieux équipés en informatique », renchérit un banquier privé.

Pour les inspecteurs des impôts, l'immobilier est au cœur des débats. Ils estiment que les propriétaires ont une tendance naturelle à sous-évaluer la valeur de leur bien immobilier.

Se rapprocher d'une valeur acceptable validée par un expert ou un agent immobilier.

« Celui qui a un bien à 300 000 euros va vouloir le déclarer 200 000 ; mais celui qui a une propriété estimée à 2 millions voudra la chiffrer 1 million ! », reconnaît un fiscaliste. « Pour éviter les ennuis, ce qu'il faut, c'est se rapprocher d'une valeur acceptable validée par un expert ou un agent immobilier. » Dans les banques privées, les gestionnaires de patrimoine proposent d'aider à évaluer le bien en relation avec un agent immobilier compétent.

Pour les propriétés atypiques (châteaux...), où il faut prendre en compte les charges d'entretien pour minorer la valeur, les banquiers recommandent de s'adresser aux agences spécialisées dans le haut de gamme, habituées à de tels exercices (Daniel Féau, Barnes, Coldwell Banker, John Taylor...).

Dans un cadre successoral, mieux vaut demander l'appui d'un expert judiciaire agréé auprès d'un tribunal pour minimiser les risques de redressement sur la valeur d'un bien immobilier. Une décote de 30 % s'applique sur la résidence principale (sauf si elle est détenue à travers une SCI) et de 10 à 20 % sur les biens donnés en location. Inutile de joindre à l'ISF l'évaluation réalisée par l'agence, le contribuable frappé d'ISF doit uniquement justifier de ses passifs.

Mais attention, tout est histoire de responsabilité : que vous réclamiez l'aide de votre banquier ou d'un agent immobilier, la responsabilité fiscale incombe toujours au contribuable. Celui qui "oublie" de déclarer un bien s'expose à un délai de prescription de six ans et celui qui le sous-évalue à une période de trois ans. Mieux vaut se sentir blanc comme neige. ❀

M. de G.-M.