

Comment valoriser fiscalement un bien immobilier ?



L'évaluation d'un bien immobilier permet d'établir l'assiette de différentes impositions, telles que : l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), les droits de donation et de succession (DMTG), les droits d'enregistrement dus en cas de vente ou d'apport de l'immeuble à une société (DMTO). Comment évaluer un immeuble ?

L'évaluation d'un bien immobilier doit permettre, quelle que soit la méthode utilisée, d'établir sa valeur vénale au jour du fait générateur de l'imposition (au 1^{er} janvier de l'année pour l'IFI ; au jour de la donation et du décès pour les DMTG ; au jour de sa vente ou de son apport à une société pour les DMTO). La valeur vénale peut être déterminée grâce aux méthodes suivantes :

- évaluation par comparaison, en priorité ;
- évaluation par capitalisation, selon le revenu brut ou la valeur de rendement dégagée ;
- évaluation par ajustement d'une valeur antérieure.

Compte tenu des droits à payer, les contribuables peuvent être tentés, soit de sous-évaluer certains biens, soit d'omettre complètement leur existence.

L'administration dispose de différents moyens pour contrôler les sous-évaluations et omissions, avec un délai de 3, voire de 6 ans pour les mettre en œuvre. Une sous-évaluation ou surévaluation pourra notamment être requalifiée en donation indirecte dans le cadre des DMTG, et en cas d'apport ou vente à une société, la valeur du bien pourra être réévaluée et constituera un produit imposable :

- la vente à un prix sous-évalué par une personne morale de l'un de ses actifs à l'un des associés peut être requalifiée en donation indirecte taxable aux DMTG au taux de 60 % entre non-parents ou en avantage occulte imposable à l'IR ;
- la vente à un prix sous-évalué, notamment entre membres d'une même famille, peut être requalifiée en donation indirecte ;
- l'apport sous-évalué d'un actif à une société peut être requalifié en libéralité et constitué un produit imposable à l'IS pour la société bénéficiaire ;
- la vente ou l'apport d'un actif surévalué à une société peut être requalifié en libéralité et taxée en distribution occulte.

De plus, en cas de revente ultérieure des biens sous-évalués recueillis par donation ou succession, l'imposition des plus-values peut s'avérer plus lourde que les DMTG en raison d'un prix d'acquisition plus faible.

Méthodes d'évaluation de la valeur vénale

La valeur vénale d'un bien est le prix auquel il pourrait normalement se vendre compte tenu de ses caractéristiques physiques et juridiques. Ainsi, la valeur vénale correspond au prix normal qu'un acquéreur quelconque, n'ayant pas de raison particulière ou de convenance de préférer plus particulièrement le bien à d'autres biens similaires, aurait accepté de payer.

Principe : évaluation par comparaison

La méthode par comparaison doit être utilisée en priorité pour les immeubles (sans être combinée avec d'autres méthodes). La charge de la preuve porte sur l'administration. Un seul terme de comparaison n'est pas suffisant pour motiver l'évaluation d'un bien par cette dernière.

Cette méthode consiste à établir la valeur d'un bien en recherchant le prix retenu pour des transactions portant sur des immeubles intrinsèquement similaires. Il convient notamment de comparer : la qualité architecturale du bien, la surface du bien, la superficie du terrain, la présence d'un balcon, la présence d'un ascenseur, la situation géographique, le quartier, la vue, la proximité avec les commerces, la destination du bien, la date de construction du bien, l'état d'entretien et de vétusté, la présence d'un droit de propriété ou de simple jouissance du toit, la possibilité de louer les annexes du bien, etc.).

Il est possible de collecter la valeur de biens similaires via :

- le simulateur "PATRIM " accessible avec vos identifiants impots.gouv.fr (numéro fiscal et mot de passe) depuis votre espace Particulier, rubrique "Autres services" puis « Rechercher des transactions immobilières » : ce simulateur est une base de données qui permet au contribuable d'obtenir des informations sur les ventes de biens immobiliers, sélectionnées en fonction de critères de recherche ;
- la demande de valeur foncière - DVF accessible sans besoin d'identification préalable : ce site permet d'accéder aux éléments d'information concernant les valeurs foncières des 5 dernières années ;

- des fiches sur les différentes méthodes d'évaluation des biens immobiliers et sur l'aide à l'évaluation des immeubles bâtis mises à disposition par l'administration fiscale sur le site impots.gouv.fr.

Ces documents n'imposent pas de méthode particulière mais fournissent une synthèse des travaux des experts privés ou publics et de l'expérience quotidienne du marché des biens. Ils ne sont pas opposables à l'administration fiscale.

La méthode comparative doit parfois être pondérée.

À titre d'exemple, un terrain non constructible peut présenter des caractéristiques particulières susceptibles d'augmenter sa valeur.

Ainsi, la Cour de cassation a pu déterminer que la situation privilégiée d'un terrain pouvait entraîner une évaluation à la hausse de ce dernier. Cette situation privilégiée peut, par exemple, résulter de la qualité des paysages (vue mer) à laquelle s'ajoute une proximité de parcelles fortement urbanisées et une volonté de la commune de rendre les terrains constructibles. Ce peut être également la situation dans un site balnéaire exceptionnel.

Dans les cas d'espèces, l'évaluation à la hausse permettait d'augmenter les indemnités d'expropriation, mais on peut supposer que ce surplus d'évaluation pourrait impacter l'évaluation des biens au titre de l'IFI ainsi que les DMTG dus en cas de donation ou de décès.

En l'absence d'immeubles similaires sur le marché, il est possible d'utiliser d'autres méthodes (par capitalisation ou par ajustement d'une valeur antérieure).

Evaluation par le revenu brut ou par la valeur de rendement (capitalisation)

La méthode d'évaluation par le revenu brut

La méthode d'évaluation par le revenu brut consiste à appliquer un taux de capitalisation aux revenus bruts de l'immeuble.

Le taux de capitalisation doit être tiré d'une étude approfondie du marché immobilier concernant les propriétés louées.

Elle ne peut être utilisée que si les trois conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- l'immeuble est productif de revenus (donc hors résidence principale et secondaire) ;
- les revenus produits présentent un caractère normal eu égard au marché locatif local
- le taux de capitalisation ressort nettement de l'analyse du marché locatif.

La détermination du taux de capitalisation nécessite une étude de marché appréciant la valeur des immeubles loués comparables et la recherche du revenu de chacun des immeubles.

La méthode d'évaluation par la valeur de rendement

La méthode d'évaluation par la valeur de rendement consiste également à appliquer un taux aux revenus de l'immeuble mais il s'agit cette fois d'appliquer un taux de rendement aux revenus nets.

Le taux de rendement constitue le taux de rémunération attendu du capital par les propriétaires.

Evaluation par ajustement d'une valeur antérieure

La méthode d'évaluation par ajustement d'une valeur antérieure consiste à appliquer au prix (ou à la valeur) établi lors d'une transaction antérieure du bien un coefficient de réajustement représentant l'évolution du marché des immeubles de même nature.

Il est possible de déterminer un coefficient de réajustement en regardant l'évolution des prix entre la date de la dernière transaction et la date du fait générateur de l'impôt.

Le prix (ou la valeur) d'origine doit refléter la valeur vénale de l'immeuble à l'époque considérée.

Attention :

Il faut également tenir compte, le cas échéant, des modifications affectant la consistance ou l'usage de l'immeuble, susceptibles d'avoir une répercussion importante sur sa valeur : grosses réparations, addition de constructions, classement en terrain à bâtir, immeuble libre devenu occupé au jour de l'expertise, etc.

Affinage de la valeur vénale en fonction des spécificités de l'immeuble

Une fois la valeur vénale déterminée grâce à l'une des méthodes précédentes, certaines spécificités liées à la détention ou l'occupation du bien peuvent venir la minorer. La valeur pourra notamment être diminuée d'une décote ou d'un abattement dans les cas où l'immeuble est démembré, détenu en indivision, loué, grevé d'une clause d'inaliénabilité ou d'un droit de retour, détenu par une société, constitue la résidence principale du contribuable, etc.

Il est possible de cumuler les décotes successives sur un même bien.

Exemple : Un bien donné en location et détenu en indivision permet une décote de 20 % dans chacun des cas. Le contribuable pourra appliquer une décote de 36 % (20 % + 20 % de 80 %) et non une décote de 40 %.

Immeuble démembré

Droits de mutation à titre gratuit et à titre onéreux

En matière de droits de mutation (droits de succession, de donation, d'enregistrement), l'évaluation des droits démembrés est faite à partir du barème fiscal de l'article 669 du CGI appliqué à la valeur vénale de l'immeuble. La répartition de la valeur entre usufruit et nue-propriété dépend de l'âge de l'usufruitier ou de la durée de l'usufruit lorsque ce dernier est constitué pour une durée fixe.

Aucune décote n'est admise pour tenir compte du démembrement (autre que celle résultant de l'application du barème fiscal).

En matière d'impôt sur la fortune immobilière, en principe, l'usufruitier est imposable sur la valeur en pleine propriété de l'immeuble. Toutefois, trois cas d'exception sont prévus :

- le démembrement résulte des droits légaux du conjoint survivant ;
- le démembrement résulte de la vente avec réserve d'usufruit faite à une personne autre qu'un présomptif héritier ou ses descendants, donataire ou légataire institué, ou personne interposée ;
- le démembrement de propriété résulte d'une donation ou d'un legs fait à l'État ou à certaines personnes morales.

Dans ces hypothèses, l'imposition est répartie entre usufruitier et nu-proprétaire. Chaque droit démembré est alors évalué par application du barème fiscal de l'article 669 du CGI.
CGI art. 968

Immeuble détenu en indivision

Les biens détenus en indivision sont imposables chez chaque indivisaire en fonction de leur quote-part. En principe, l'état d'indivision n'affecte pas la valeur vénale du bien ; ainsi aucune décote n'est prévue par la loi ni admise par le BOFiP.

La jurisprudence, qui reconnaît la possibilité de tenir compte de l'indivision pour l'évaluation des actifs, n'a pas fourni de solution de principe :

- il est préférable de les évaluer par comparaison avec des immeubles, eux aussi, détenus en indivision plutôt que d'appliquer un abattement ;
- à défaut, d'éléments de comparaison tirés de la cession de droits indivis, des jurisprudences ont admis des décotes de 10 % à 20 %.

En revanche, aucune décote ne semble possible en cas :

- d'indivision entre époux ou partenaires de PACS ;
- d'indivision entre un parent et son enfant unique (laquelle ne présente aucune difficulté de gestion) ;
- d'indivision créée suite à une donation ;

Immeuble loué

Aucune décote n'est prévue par la loi pour les biens en location.

Cependant, les décotes pour occupation admises par l'administration fiscale (et la jurisprudence) en matière d'ISF semblent pouvoir s'appliquer à l'IFI. Le BOFiP concernant l'IFI précise notamment qu'il est tenu compte des conditions de location pour l'évaluation des biens.

Ainsi, pour prendre en compte la location du bien, il est possible d'appliquer une décote sur la valeur vénale réelle du bien. Le montant de la décote varie notamment en fonction de la nature et de la durée du bail restant au jour du fait générateur de l'imposition :

- une décote de 15 % à 20 % est généralement admise ;
- elle peut aller jusqu'à 40 % de décote en cas de location soumise à la loi de 1948 ;
- elle peut être réduite à 10 % en cas de location à usage de résidence secondaire ;

Dans certains cas, notamment lorsque l'immeuble est loué à usage de bureaux ou commercial, il n'est pas cohérent d'appliquer une décote puisque la valeur occupée est généralement supérieure à la valeur libre.

Aucune décote spécifique liée aux contraintes liées aux régimes d'investissements locatifs spécifiques (exemple : régime Robien, Borloo, Scellier, etc.) peut être appliquée. Seules les décotes classiques peuvent être appliquées.

Bail emphytéotique

Le propriétaire d'un bien donné à bail emphytéotique peut procéder à une décote dont l'importance est fonction des contraintes propres au bail, telle que la durée qui reste à

courir, le montant des loyers ou l'existence de constructions mises à la charge du preneur et qui seront propriété du bailleur à l'issue du bail.

Bail à long terme

En général, le prix de cession d'un bien loué à long terme est inférieur au prix d'un bien vendu libre. L'abattement pour indisponibilité est généralement proportionnel à la durée du bail restant à courir et doit être évalués par analyse attentive du marché local.

Cet abattement s'applique également lorsque le bail est consenti à un parent du bailleur.

Immeuble constituant la résidence principale du contribuable

La loi prévoit des abattements spécifiques pour l'évaluation de la résidence principale :

- En matière de droits de succession : un abattement légal obligatoire de 20 % sur la valeur vénale de la résidence principale du défunt est prévue sous réserve que cette résidence soit occupée au décès, soit par le conjoint survivant, le partenaire lié par un PACS, un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs, protégés ou infirmes, du défunt ou de son conjoint ;
- En matière d'IFI : un abattement légal de 30 % sur la valeur vénale de la résidence principale du redevable est prévu.

Aucun abattement n'est prévu en matière de donation.

Immeuble détenu via une société

Il faut évaluer les titres et non l'immeuble (bien qu'indirectement la valeur de l'immeuble serve à l'évaluation des titres) : il convient donc d'appliquer les méthodes d'évaluation des sociétés non cotées.

Les abattements de 20 % et 30 % prévus pour l'évaluation de la résidence principale au titre des droits de succession et de l'IFI ne sont pas applicables.

Immeuble grevé d'une clause d'inaliénabilité et/ou d'un droit de retour

La présence d'une clause d'inaliénabilité ou d'un droit de retour ne permet pas d'appliquer une décote (la clause n'affecte pas la valeur de l'immeuble).

Immeuble ayant fait l'objet d'une adjudication publique

Lorsqu'une adjudication publique (vente aux enchères publiques) a été réalisée dans les 2 années qui ont précédé ou suivi le fait générateur de l'imposition, la valeur des immeubles retenue pour l'assiette de l'imposition ne peut être inférieure à la valeur d'adjudication augmentée des charges payées par l'adjudicataire (sauf si l'on peut justifier de transformations intervenues dans l'intervalle et susceptible d'en modifier la valeur).

Cette règle s'applique à l'adjudicataire, mais également à l'acquéreur ultérieur du bien.

Immeubles contenant de l'amiante

La présence d'amiante dans un immeuble peut également justifier l'application d'une décote (par exemple : l'imputation, à titre de décote, des frais correspondants aux travaux de traitement de l'amiante).

Monuments historiques

La valeur vénale d'un immeuble qualifié de « monument historique » doit prendre en compte les contraintes qui résultent de l'ouverture au public plus ou moins fréquente et de l'utilisation à des fins d'animation collective dans un but essentiellement culturel, des charges souvent importantes et du nombre limité d'acquéreurs potentiels et des difficultés qui en découlent pour le vendre.

Pour contacter nos spécialistes :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ (33) 1 42 85 80 00