

**Déclaration ISF :
la valorisation des
actifs immobiliers**

par Paul Philippot, délégué général

Pour établir l'assiette de l'ISF, les biens sont évalués à leur valeur vénale au 1^{er} janvier, selon les mêmes règles que pour les droits de succession, sauf exceptions (par exemple, les titres cotés sont évalués, au choix, selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des 30 derniers cours).

Nous ne parlons ici que des immeubles bâtis.

Selon l'administration fiscale, l'évaluation d'un immeuble demeure toujours une question de fait qui ne peut être résolue que sur le plan local, en prenant en compte les circonstances spéciales de chaque affaire.

Mais en examinant la jurisprudence rendue dans le cadre de contentieux avec l'administration fiscale, on est frappé par la rigidité des principes d'évaluation fixés par le juge.

Cette rigidité protège paradoxalement le contribuable : elle lui permettra, lors d'un redressement, de discuter de façon constructive avec le fisc...

Avant de commencer, deux conseils pratiques :

- Soyez à l'affût des ventes dans votre immeuble, cela vous permettra de confronter la valeur que vous avez retenue avec le prix du marché (voilà une bonne raison d'assister à votre assemblée générale de copropriétaires...) ;
- Il faut également être conscient qu'une sous-évaluation importante (outre le risque de redressement) peut vous empêcher ultérieurement de vendre ou de procéder à une donation.

Il y a trois méthodes d'évaluation :

- la méthode d'évaluation par comparaison qui est, en théorie, la seule méthode retenue par le fisc et les tribunaux, notamment pour les biens d'habitation ;
- la méthode d'évaluation par le revenu ;

- et celle qui consiste à réactualiser une valeur antérieure.

Nous les examinerons successivement.

Mais il faut garder à l'esprit que, selon la jurisprudence, le recours à une autre méthode que la méthode par comparaison ne peut être utilisé que lorsque toute comparaison est impossible.

1) La méthode d'évaluation par comparaison

Elle consiste, pour un bien donné, à se référer aux prix constatés dans des transactions récentes (et antérieures au 1^{er} janvier) portant sur un nombre suffisant de biens similaires, qui constituent ainsi des termes de comparaison.

La comparaison est faite, le plus souvent, à partir de prix moyens unitaires, qui constituent des « réductions » ou ratios : surface habitable pour les appartements, surface développée hors œuvre pondérée pour les immeubles (SDHOP).

Cette SDHOP est la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périphériques compris) des différents niveaux de l'immeuble, affectés de coefficients de pondération proportionnels à leur utilité (1 pour l'étage courant, de 0,2 à 0,4 pour un sous-sol etc...).

Pour comparer deux immeubles, l'expert calculera la SDHOP de l'immeuble pris comme élément de comparaison, et celle de l'immeuble à estimer. Ceci dit, la possibilité de comparer deux immeubles reste théorique, compte tenu du très faible nombre de transactions.

Cette valeur de comparaison doit être déterminée par rapport à des biens intrinsèquement similaires en fait et en droit.

Ce principe, même s'il paraît difficile à mettre en œuvre, sera, en cas de contentieux, très protecteur du contribuable...

En cas de litige, en effet, le juge examinera si l'administration a respecté cette condition : il ne suffit pas de se référer à des éléments de comparaison situés dans le même secteur géographique pour que cette condition soit remplie.

Pour l'indivision, par exemple, la valeur vénale de biens immobiliers indivis doit être déterminée par comparaison avec des cessions de biens intrinsèquement similaires, et donc avec des cessions de biens immobiliers indivis (Cour de cassation 19 juin 1990 n°867 P).

(En pratique, on n'en trouve pas, donc application d'une décote).

A l'inverse, on ne retiendra pas des éléments de comparaison au seul motif d'une même situation juridique, alors qu'ils sont différents du point de vue de la localisation, de la manière dont ils sont desservis et de leurs caractéristiques physiques.

Mais cette exigence (de comparaison avec des biens intrinsèquement similaires) n'implique pas pour autant que les biens ainsi pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'emplacement.

Le juge appréciera si le redressement est suffisamment motivé pour permettre au contribuable de formuler ses observations ou de faire connaître son acceptation (sachant que 3 points de comparaison doivent obligatoirement être fournis par le fisc, selon la Cour de cassation).

On entre en fait dans une matière éminemment subjective qui doit donner lieu à discussion entre le contribuable et le fisc, en cas de redressement... Vérifiez toujours la pertinence des références qui vous sont opposées par le fisc.

Les décotes ou abattements

Elles se justifient par le fait que deux biens ne sont jamais totalement identiques ; elles s'appliquent sur le prix de biens comparables libres de toute occupation.

Rappelons que la résidence principale du contribuable subit de droit un abattement de 30 % sur sa valeur vénale.

Rappelons également qu'il n'y a pas de décote en cas de démembrement de propriété, sauf exceptions : l'usufruitier déclare l'immeuble pour sa valeur en pleine propriété (d'où l'intérêt de la cession ou donation temporaire d'usufruit, puisque le bien va sortir totalement du patrimoine du nu-propriétaire pour l'assiette de l'ISF).

Mais cela n'empêche évidemment pas de pratiquer une décote si l'immeuble est loué.

Le bien à évaluer, par rapport à un bien libre de toute occupation, peut subir les décotes suivantes :

- 20 % maximum en cas de location du bien avec un bail à loyer libre de la loi de 1989 (mais jusqu'à - 40 % si le bien est loué en loi de 1948) ;

Pour un appartement de 100 m² loué en loi de 1989 dans un quartier de Paris où les transactions pour ce type de biens se font à 7.000 € le m², la décote sera de 140.000 €, abaissant le prix de 700.000 € à 560.000 €.

- 10 % si le bien est en indivision (ou plus s'il y a 150 membres dans l'indivision...), ou en SCI.

Les décotes peuvent se cumuler, même si le fisc n'aime pas ça ; en cas de location d'un bien indivis, on arrivera ainsi à un abattement total de 28 % (20 % + 10 %).

Dans tous les cas, c'est l'évaluation de la valeur vénale du bien libre de toute occupation qui est fondamentale.

La base BIEN

La Chambre des Propriétaires est abonnée à la base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales), qui regroupe les transactions immobilières effectivement réalisées en Ile de France par acte notarié; nous sommes donc en mesure de fournir des références affinées et commentées de transactions issues de cette base, opposables au fisc.

Ceci dit, cette base de données est surtout valable pour les appartements, et non pour les immeubles de rapport, compte tenu du faible nombre de transactions pour des immeubles entiers.

2) La méthode d'évaluation par le revenu

La méthode d'évaluation par le revenu (par capitalisation des loyers) est utilisée pour estimer des immeubles de rapport, compte tenu du faible nombre de transactions pour des immeubles entiers.

Elle ne peut être utilisée, selon l'administration (réponse ministérielle M. Frédéric-Dupont : AN 16 septembre 1991, p.3724, n° 43510), que si 3 conditions sont remplies :

- *l'ensemble de l'immeuble est productif de revenus,*
- *ces revenus présentent un caractère normal eu égard au marché local,*
- *et le taux de capitalisation retenu ressort nettement de l'analyse du marché locatif.*

Le calcul est le suivant : loyer : taux de capitalisation = valeur

Par exemple, avec un taux de 4 %, pour des loyers de 200.000 €/an :

$$\frac{200.000 \text{ €} \times 100}{4} = 5.000.000 \text{ €}$$

La difficulté est évidemment de déterminer le taux de capitalisation, car, selon le taux employé, on arrivera à des résultats sensiblement différents, ce qui montre la fragilité de la méthode.

Les taux dépendent de trois éléments :

- l'affectation des locaux ; les taux peuvent être :
 - de 2,5 % à 6 %, selon la catégorie et l'état de l'immeuble, pour des biens loués soumis à la loi de 1948;
 - de 4 à 9 % pour des immeubles récents à loyer libre de la région parisienne ;
 - pour des locaux commerciaux, de 4,5 % pour des loyers non déplafonnés, à 12 % ;
- mais aussi le niveau des loyers ; si ceux-ci sont relativement modérés, (ce qui souvent le cas pour des locaux appartenant à un propriétaire d'immeuble personne physique), toutes choses étant égales par ailleurs, on capitalisera à des taux relativement bas ; mais attention, il ne faut pas exagérer, le fisc peut considérer que vos loyers sont trop bas, et vous taxer sur la base des loyers du marché...
- et la situation géographique : le taux sera plus bas pour des locaux avenue Montaigne dans un immeuble de grande qualité, que pour « l'équivalent » en superficie en Seine Saint Denis...

Vérification du résultat obtenu

La méthode par capitalisation doit être confirmée par des éléments de comparaison, car la fourchette assez large des taux de capitalisation peut conduire à des écarts importants de valeurs.

(En reprenant l'exemple cité plus haut, avec des loyers de 200.000 € par an et un taux de capitalisation de 5 % au lieu de 4 %, la différence est de 20 %, et la valeur obtenue de 4 millions d'euros, au lieu de 5 millions...)

Pour un immeuble entier, on recherchera par exemple le prix usuel d'un appartement dans le quartier ; mais un immeuble comprenant 10 appartements ne vaut pas 10 fois le prix d'un appartement unique.

On applique alors une décote de masse jusqu'à 20 % (qui correspond à la marge du marchand de biens, si l'immeuble était vendu).

3) La méthode d'évaluation par réajustement d'une valeur antérieure

Elle est surtout utilisée pour les terres agricoles.

Voir la Fédération des SAFER, qui publie sur son site www.safer.fr des prix moyens par départements et par régions, et des prix de transactions par canton.

Pour les immeubles et appartements, cette méthode est à utiliser avec précaution, et seulement si 4 conditions sont remplies :

- aucune autre méthode n'est applicable,
- il n'y a pas eu de modifications importantes apportées au bien par rapport à son état d'origine,
- vous l'utilisez avec modération : il n'est pas question de réactualiser une valeur d'il y a 10 ans, mais on peut le faire d'une année sur l'autre quand le marché immobilier est calme (ce n'est pas le cas en ce moment) ;
- aucune autre transaction n'a eu lieu dans le même immeuble (sauf si elle confirme votre prix...).

4) L'évolution 1^{er} janvier 2008/1^{er} janvier 2009

Quelques conseils pour votre déclaration, basés sur les analyses de nos experts.

Immeubles d'habitation ou mixtes

- pour un appartement à Paris constituant votre résidence principale, vous pouvez garder la même valeur que l'an dernier (si vous avez fait l'an dernier une déclaration correcte...);
- en effet, le fisc n'engagera pas un redressement pour une valeur qui a augmenté en moyenne sur un an, au 31/12/2008, de + 2,5 % selon la Chambre des notaires de Paris (bien inférieure à celle enregistrée en 2007 de + 10,4 %), et ce, même si la situation est différente selon les arrondissements (le spectre va de - 1,6 % dans le 1^{er} arr., jusqu'à + 6,7 % dans le 5^{ème} arr., pour un prix moyen au 31/12/2008 de 6.520 € le m² à Paris);
- pour un bien locatif à usage d'habitation, même conseil, si on se réfère à l'indice IRL (indice de référence des loyers) connu au 1^{er} janvier 2009, celui du 3^{ème} trimestre 2008, dont la variation annuelle est de + 2,95 % ;

- ailleurs qu'à Paris et en province, il n'y a pas de réponse globale, compte tenu de la multitude de micro-marchés ; remarquons seulement que, dans certaines villes moyennes de province, les appartements locatifs ne trouvent plus preneurs (et quelle est la valeur d'un bien locatif qu'on ne peut plus louer ?)

Locaux commerciaux

- jusqu'au 31 décembre 2008, les indices ont galopé : + 8,85 % pour l'ICC (indice du coût de la construction) du 2^{ème} trimestre 2008 (et + 10,46 % pour celui du 3^{ème} trimestre !); même si cela est en train de changer, tout dépend donc de votre situation au 1^{er} janvier 2009 (loyers perçus en 2008) ; vous serez sans doute amenés à constater une hausse ;
- il est probable qu'on constatera surtout une baisse des valeurs vénales au 1^{er} janvier 2010, sur la base des loyers perçus en 2009 ;

Bureaux

- pour les bureaux, les loyers sont en train de plonger, mais le mouvement ne faisait que s'amorcer au 1^{er} janvier 2009 ; tout dépend donc de votre situation à cette date (loyers perçus en 2008);
- notons qu'on assiste aujourd'hui à un effondrement des valeurs vénales pour les bureaux, dû à un effet de ciseaux: le loyer baisse, et le taux de capitalisation demandé par un éventuel acquéreur augmente (de 8 à 9 % aujourd'hui) ;
- rappelons que pendant la période d'euphorie avant la crise, c'était l'inverse, et l'on constatait un effet de levier : le loyer augmente, et le taux de capitalisation baisse, poussant les prix à la hausse.

Pour toutes questions sur la performance de l'immobilier d'investissement en France, consultez le site www.ipdfrance.com qui est une base de données incontestable, compte tenu des échantillons très importants résultant notamment des éléments fournis par les bailleurs institutionnels.