Presse écrite FRA

MIEUX VIVRE Votre Argent

Edition : **Mai 2024 P.82-83**

Famille du média : **Médias spécialisés grand public**

Périodicité : **Mensuelle**

Audience : **438000**

Sujet du média : **Banques-Finance**

Journaliste : **BARBARA HUFNAGEL**

Nombre de mots : **1075**

CAS PRATIQUE DU MOIS

TRAVAUX ET IFI : QUEL IMPACT SUR LA VALEUR D'UN BIEN ?

La cloche va bientôt sonner pour les redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui ne disposent plus que de quelques jours pour s'acquitter de leur obligation déclarative. Avec un patrimoine immobilier qui dépasse le seuil fatidique de 1,3 million d'euros, Jacques fait partie des 164 000 foyers redevables de l'IFI. Soucieux de réaliser sa déclaration dans les règles de l'art, il nous interroge sur la valeur du bien à retenir lorsque celui-ci est en travaux. *«La rénovation pendant plusieurs mois de mon appartement me permet-elle de justifier d'une décote sur sa valeur dans la mesure où ce dernier était inhabitable au 1er janvier 2024 ?»*, nous demande-t-il.

Une décote difficile à évaluer

– Déterminer la valeur des biens immobiliers constitue probablement l'étape la plus délicate de la déclaration d'IFI. Malheureusement, il ne faut pas compter sur la notice déclarative qui l'accompagne pour obtenir un éclairage. Au moins est-elle claire sur un point : la valeur des biens doit être déterminée par le redevable sous son entière responsabilité ! Mieux vaut donc éviter de se tromper.

Tous les redevables de l'IFI ne sont pas des experts du marché immobilier. Or, ils ont la lourde tâche d'indiquer pour chaque bien sa valeur vénale au 1er janvier de l'année d'imposition. Il s'agit d'inscrire dans sa déclaration le prix auquel le bien pourrait être vendu dans des conditions normales de marché.

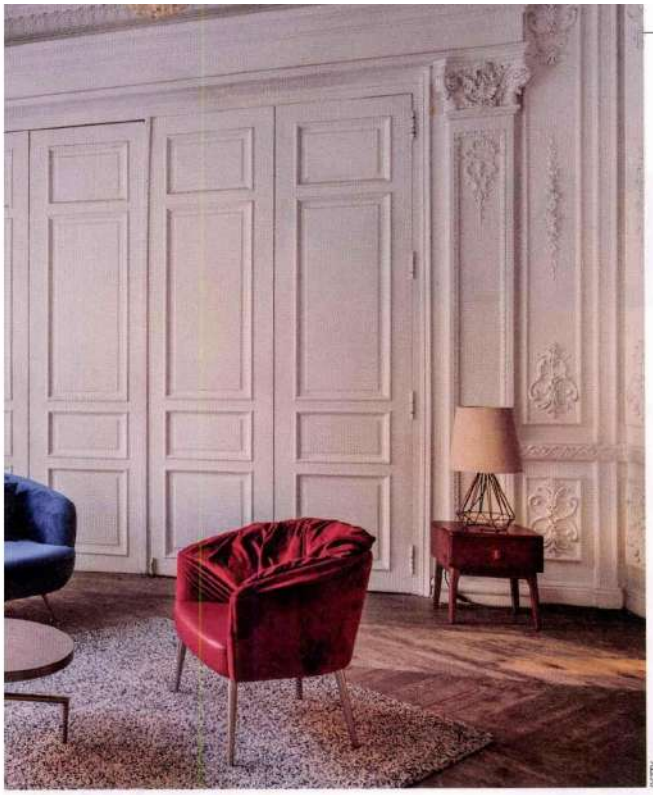
Pour réaliser cette estimation, le fisc préconise la méthode d'évaluation par comparaison qui consiste à se faire une idée de la valeur du bien en recherchant des biens similaires qui se seraient vendus dans le voisinage dans les mois précédents le 1er janvier de l'année d'imposition. Il existe des marges de manœuvre. Vous pouvez tenir compte dans votre estimation des caractéristiques propres au bien que vous déclarez, telles que son état général, son exposition, ou encore l'étage auquel il se situe s'il s'agit d'un appartement.

La question de Jacques est légitime. On pourrait effectivement imaginer que les travaux réalisés impactent la valeur marchande du bien. *«L'application d'une décote dépend de la nature des travaux et de leur importance. Selon le degré d'avancement au 1er janvier, il sera plus ou moins facile pour l'acheteur potentiel de se projeter dans l'acquisition du bien. Cela aura un impact à la hausse ou à la baisse sur la valeur vénale du bien. Pour l'évaluer, il est préférable de se faire épauler par un expert du marché immobilier. L'avis de votre architecte peut déjà vous donner une première indication»*, détaille Valérie Sebbag, avocate associée chez Maison Eck.

Si les travaux peuvent impacter la valeur vénale d'un bien, les fluctuations de prix enregistrées sur le marché immobilier sont à considérer, à la hausse comme à la baisse.

Mais comment tenir compte de la baisse généralisée des prix enregistrée par les notaires ? Pour déclarer la valeur vénale d'un bien, l'idéal serait de faire réaliser une expertise

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle.
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.



GETTY

chaque année, qui permettrait de justifier la valeur retenue dans sa déclaration. *« Une expertise émanant de la chambre des notaires est rarement contestée par l'administration fiscale »*, constate Valérie Sebbag. Mais, dans les faits, les contribuables dont le patrimoine immobilier ne dépasse pas 3 millions d'euros font rarement appel à un professionnel pour estimer leur bien.

Gare aux contrôles, qui devraient se renforcer

– Pour prendre en compte l'évolution du marché immobilier, vous pouvez consultez les outils mis en place par les pouvoirs publics. *« L'application DVF (Demande de valeur foncière) par exemple, vous donne accès à toutes les opérations ayant été enregistrées au bureau des hypothèques, telles que les ventes ou les donations dans votre voisinage. L'information est précieuse, puisque les valeurs enregistrées sont opposables à l'administration fiscale »*, précise Sophie Nouy, directrice du pôle d'expertise patrimoniale chez Cyrus Conseil. Une précaution toutefois : pour appliquer la baisse enregistrée ces derniers mois, il faut partir du principe que la valeur retenue les années précédentes était cohérente avec le niveau du marché. Sinon cela ne fonctionne pas et vous prenez un risque de demande d'explications de la part de l'administration fiscale.

Attention, les vérifications devraient se multiplier. C'est en tout cas le sens de la réponse du directeur général des Finances publiques à la Cour des comptes, dont le rapport publié en janvier dernier sur l'IFI pointait du doigt le manque de contrôle portant sur la valeur des biens. ● BARBARA HUFNAGEL

DÉCOTES : SUR QUOI ? ET À QUEL TAUX ?

Seule la résidence principale bénéficie d'un traitement de faveur avec une décote gravée dans le marbre. D'autres abattements peuvent s'appliquer, mais il s'agit d'une tolérance de l'administration fiscale qui n'a établi aucune grille de lecture quant au taux pouvant être excercé. Voici ce que vous devez connaître.

● **Résidence principale.** L'abattement est de 30%. La résidence principale s'entend comme étant la résidence habituelle du contribuable pendant la majeure partie de l'année. La valeur à indiquer sur la déclaration est celle après déduction de la décote. L'abattement ne s'applique qu'à un seul bien. Ainsi, pour les couples autorisés à déclarer séparément leur revenu, seul l'un d'eux peut profiter de la minoration.

Bon à savoir : l'abattement ne s'applique pas si le bien est logé dans une SCI.

● **Bien locatif.** Du fait de l'existence d'un bail, il est d'usage d'appliquer une décote de 10 à 20% sur la valeur du bien. Elle peut atteindre 40% lorsque le bail est régi sous la loi de 1948.

● **Bien détenu via une SCI (hors résidence principale).** Il est plus difficile de vendre des parts de SCI qu'un bien immobilier. De ce fait, l'administration fiscale tolère une décote dont le taux varie selon les situations (entre 10 et 20%).

● **Bien indivis.** Une décote de 5 à 20% peut être envisagée pour tenir compte du fait que le bien ne peut être vendu qu'avec l'accord de tous les indivisaires.

● **Bien détenu en démembrement.** Aucune décote n'est acceptée. En principe, la déclaration revient à l'usufruitier qui déclare le bien pour sa valeur en pleine propriété.

À RETENIR

Le délai dont dispose l'administration fiscale pour vous contrôler, appelé « délai de reprise », court jusqu'au 31 décembre 2027 pour un bien sous-évalué ; jusqu'au 31 décembre 2030 en l'absence de déclaration ou si le bien a été omis ; jusqu'au 31 décembre 2034 pour les biens situés à l'étranger non déclarés.

● Les sanctions applicables : au supplément d'impôt s'ajouteront un intérêt de retard de 0,2% par mois (2,40% par an) et une majoration de 10% (déclaration tardive), pouvant monter à 40% si le fisc prouve votre mauvaise foi. En cas d'abus de droit, le taux sera même de... 80%.

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle.
L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.