

## Des précisions sur les différentes méthodes d'évaluation de la valeur des biens immobiliers

**M. Jacques Remiller appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les différentes méthodes d'évaluation de la valeur des biens immobiliers dans le cadre de la déclaration de l'ISF. En effet, l'ISF est basé sur une déclaration spontanée du contribuable. Pour ce faire, celui-ci se réfère à la notice Cerfa du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.**

Dans celle de 2005 (n° 2725-ISF-NOT), page 20, il est précisé que l'évaluation peut être faite par comparaison (valeur du marché), par le revenu, ou par réajustement d'une valeur antérieure.

À partir du moment où le contribuable n'est pas vendeur, il n'y a pas de marché, c'est le calcul par réajustement sur la valeur antérieure (c'est-à-dire le prix d'achat ou le prix déclaré dans la succession, multiplié par le coefficient d'érosion monétaire), qui doit s'appliquer.

Or, c'est souvent la première méthode qui est utilisée par les contribuables, parce que cette note est peu explicite, ce qui ne répond pas à la volonté de transparence prônée par la charte du contribuable. L'application généralisée du calcul par réajustement de la valeur antérieure permet de réduire ou de supprimer l'ISF sur les patrimoines les moins importants qui sont aujourd'hui victimes de la hausse spéculative de l'immobilier dans certains départements. À partir du moment où il n'y a pas de vente, donc pas de marché, rien n'oblige les contribuables à faire leur déclaration sur le prix de l'immobilier. Il souhaite donc savoir si le Gouvernement prévoit de les en informer, afin de leur permettre de bénéficier de cette disposition dans le strict cadre de la loi actuelle.

Le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a pris connaissance avec intérêt de la question relative aux méthodes d'évaluation des biens immobiliers dans le cadre de la déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Pour la liquidation de l'ISF, conformément aux dispositions des articles 761 et 885 S du code général des impôts (CGI), les biens immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale réelle au 1er janvier de l'année d'imposition d'après la déclaration détaillée et estimative des parties.

La valeur vénale réelle d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu si son propriétaire décidait de le céder au 1er janvier de l'année, date du fait générateur de l'ISF.

La notice n° 2725 se réfère d'ailleurs explicitement, en ce qui concerne la valeur déclarée des immeubles bâtis, à la valeur vénale en précisant qu'il s'agit du prix auquel les biens pourraient être négociés à la date du 1er janvier. La doctrine administrative et la jurisprudence considèrent que la valeur vénale des biens immobiliers est déterminée en priorité par comparaison avec des cessions de biens identiques ou tout au moins similaires intervenues à des dates proches et antérieures au 1er janvier de l'année considérée.

En effet, s'agissant de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode d'évaluation par comparaison est sans conteste la mieux appropriée et la plus juste puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier avec prise en compte des caractéristiques physiques et juridiques du bien considéré.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles, la notice d'ISF propose trois méthodes d'évaluation :

- par comparaison,
- par le revenu s'agissant d'immeubles de rapport si l'ensemble de l'immeuble est productif de revenus,
- par réajustement d'une valeur antérieure.

Elle ne peut certes détailler la mise en œuvre de ces méthodes mais renvoie dans sa partie « conseils pratiques » à deux fiches méthodologiques accessibles sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), où chaque méthode d'évaluation est exposée avec ses avantages et ses inconvénients et où il est précisé, in fine, que la méthode d'évaluation par le revenu et d'après une valeur antérieure «ne doivent être utilisées qu'à défaut de termes de comparaison

suffisamment nombreux et probants, la méthode d'évaluation par comparaison étant de loin la meilleure».

La méthode d'évaluation par réajustement d'une valeur antérieure permet d'obtenir la valeur vénale actuelle d'un immeuble en partant de la valeur donnée au même immeuble à l'occasion d'une mutation ou d'une déclaration antérieure, est affectée d'un coefficient de réajustement fixé compte tenu de l'évolution constatée sur le marché local pour les immeubles de même nature. L'emploi de la méthode d'évaluation par réajustement nécessite donc une bonne connaissance du marché immobilier et de son évolution au niveau local pour apprécier à la fois la sincérité du prix ou de la valeur antérieurement déclarée et le coefficient de réajustement à retenir. En outre, il ne faut pas omettre de prendre en compte, le cas échéant, les modifications affectant la consistance ou l'usage du bien, intervenues depuis la dernière mutation ou déclaration et susceptibles d'avoir une répercussion importante sur sa valeur. C'est pourquoi l'utilisation de cette méthode n'est préconisée qu'à défaut de termes de comparaison suffisamment nombreux et probants.

Source : <http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-35028QE.htm>  
Réponse ministérielle Rémillat, n° 35.028, J.O.A.N. 17 février 2009, Q p. 1.569

Source <http://www.mon-immeuble.com>