

ÉVALUER un bien immobilier au regard de l'ISF

Les prix de la pierre ont commencé à baisser, mais pas partout au même rythme. Ce qu'il faut savoir pour évaluer correctement sa maison ou son appartement.

Les prix de l'immobilier sont orientés à la baisse. Les notaires ont encore enregistré des hausses de prix dans certaines villes sur l'année 2012. Mais d'autres villes affichent des replis de plus de 5%. Et dans le Périgord, la Creuse ou le Jura, la baisse des prix est plus forte encore. Si un bien similaire au vôtre a été vendu récemment, vous pouvez ajuster votre évaluation en fonction de son prix. Mais tout dépend de la manière dont votre patrimoine immobilier était évalué. « Les propriétaires minorent souvent la valeur de leurs biens pour échapper à l'ISF, mais ils se font souvent redresser à l'occasion d'une cession ou d'une succession », observe Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale chez Pictet. Dans certains cas, la baisse du marché va avoir pour effet mécanique de les mettre à jour avec le fisc. »

La méthode des comparaisons

A la différence de l'impôt sur le revenu, c'est au contribuable de calculer la valeur de son patrimoine et le montant de son impôt. Le fisc retient la valeur vénale du bien, c'est-à-dire le prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait de retirer de sa vente. S'il a été acquis récemment, il suffit de procéder à un simple réajustement de la valeur d'ac-



Pour les résidences secondaires, l'administration fiscale n'autorise aucune décote alors qu'elle en admet une sur les biens loués.

quisition en y appliquant le taux d'évolution du marché, via les études de conjoncture publiées par les notaires. Dans les autres cas, la méthode par comparaison s'impose. Elle consiste à rechercher des biens vendus récemment dont la situation, la superficie, l'état, etc. sont similaires à celui que l'on veut évaluer. Là encore, appuyez-vous sur les chiffres des notaires, de la Fnaim ou de certains réseaux. « Il n'est pas toujours facile de trouver des références de ventes comparables », s'exclame Isabelle Cahez du groupe Monassier. Surtout s'il s'agit d'évaluer un bien isolé, atypique ou rare (château, vignoble, etc.). Un expert s'avère

alors utile. « Il croise parfois la méthode d'évaluation par comparaison et celle par le revenu », indique Sandrine Quilici. Cette dernière méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en fonction du revenu locatif qu'il produit (ou qu'il serait censé produire s'il était loué).

Des décotes autorisées

Des décotes s'appliquent sur certains biens. Elle est de 30% sur la résidence principale. Et si

le fisc n'autorise aucune décote sur la résidence secondaire, il en admet sur les biens loués, le propriétaire n'en ayant pas la libre utilisation. Tout dépend du bail. Sous le régime de la loi de 1989, une décote de 15 à 20% est admise par le fisc. « Sauf si le bien procure un excellent rendement », prévient Isabelle Cahez. Pour un bail sous la loi de 1948, la décote peut aller jusqu'à 40%. Avec un bail commercial ou rural générant beaucoup de contraintes, elle oscille entre 30 et 35%. Pour les biens démembrés, l'usufruitier redevable de l'ISF ne bénéficie d'aucune décote (sauf s'il s'agit de sa résidence principale). En SCI, la décote varie de 20 à 25% en raison de statuts qui peuvent restreindre la liquidité des titres. Idem pour l'indivision du fait du droit de préemption des autres indivisaires. « Attention, prévient Sandrine Quilici, la décote dépend du nombre d'indivisaires. Plus ils sont nombreux, moins le bien est liquide. »

■ COLETTE SABARLY

Mieux vaut être prudent

« Il faut être prudent avec les décotes utilisées de façon cumulatives, car le fisc n'hésite pas à retoquer ceux qui en abusent », prévient Sandrine Quilici. Mais pour justifier le redressement, il doit vous fournir trois références de biens comparables au vôtre. « Les contrôles sont plus nombreux. Avant, ils portaient sur les non-déclarations. Aujourd'hui, ils concernent les sous-évaluations », indique Hervé de la Tour d'Artaise, président de l'Association française des conseils en gestion de patrimoine certifiés.