

# Vers la fin de la sous-évaluation immobilière à l'ISF ?

**LE CERCLE.** (par B. Morand) - Fin 2011, il restait encore 194 mesures règlementaires à prendre sur les 540 mesures prévues. Nous sommes dans un pays de droit où les normes prolifèrent avec plus ou moins de communication à destination du contribuable. Nombreuses sont celles, à peine évoquées dans la presse, mais qui auront un impact conséquent sur une partie de la population. Patrim Usagers en fait partie.

Patrim Usagers fait son apparition dans la 4e Loi de Finances Rectificative pour 2011, votée le 28 décembre 2011. Très rectificative, car il s'en est fallu de peu pour qu'elle passe (176 voix contre 168) et qu'elle aura mis en ébullition tout le secteur patrimonial de par ses nombreuses modifications tant fiscales que règlementaires : contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, coup de rabot supplémentaire sur les niches fiscales, suppression de l'abattement pour durée de détention sur cession de valeurs mobilières, modification de la fiscalité applicable pour cession de la résidence principale.

Tant de modifications qui auront fait passer un point sous silence. Il s'agit de l'article 57 de la 4e LFR pour 2011, et l'article L. 107 B du LPF, créé par la Loi n°2011-1978 du 28 décembre 2011 – art. 57.

En substance, voici ce que nous apprend cet article : "Le système Patrim Usagers, dans le respect des dispositions de l'article L. 135 B du LPF, permet à toute personne physique faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation à titre gratuit peut obtenir, par voie électronique, communication des éléments d'information relatifs aux mutations à titre onéreux de biens immobiliers comparables intervenus dans un périmètre et pendant une période déterminés et qui sont utiles à la seule appréciation de la valeur vénale du bien concerné [...] La circonstance que le prix ou l'évaluation d'un bien immobilier a été déterminée sur le fondement d'informations obtenues en application du présent article ne fait pas obstacle au droit de l'administration de rectifier ce prix ou cette évaluation suivant la procédure contradictoire prévue à l'article L. 55."

La procédure Patrim Usagers nous éclaire sur plusieurs points, elle devrait permettre d'accéder à une information de qualité sur les prix de l'immobilier dans un quartier donné ainsi qu'à une période récente et actualisée en permanence. De plus, elle donnerait une information pertinente quant à la valeur de son patrimoine immobilier pour l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. Outre cette fonction informative, on peut y déceler une volonté forte de l'Administration de sanctionner les "fraudeurs".

En effet, avec cette procédure, dont plusieurs personnes seront très probablement affiliées au Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie à plein temps, l'Administration fiscale donne tous les outils afin de ne pas sous-évaluer son patrimoine immobilier pour échapper à l'ISF. Il ne peut plus être question d'oubli ou de difficulté pour obtenir une information valide sur la valeur des biens.

De plus, au travers de la lecture de cet article de la 4e LFR pour 2011, on s'aperçoit que le contribuable ne se trouve pas en position de force, en vertu de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 55, l'Administration fiscale étant en droit de rectifier le prix ou l'évaluation découlant d'une valorisation donnée par Patrim Usagers.

Ainsi, une sous-évaluation du patrimoine immobilier sera de toute façon préjudiciable pour le contribuable. On peut supposer que le contribuable sera présumé de mauvaise foi, encore plus s'il ne s'est pas renseigné sur Patrim Usagers. Auquel cas il s'exposera à une majoration de l'impôt dû de 40% ainsi qu'au délai de reprise de l'Administration, soit 6 ans depuis la modification de ce délai par la loi TEPA du 21 août 2008.

La mise en place de ce système prévue pour le dernier trimestre 2012, correspondant peu ou prou à la période de dépôt des déclarations de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, nous laisse donc fortement présager un système par lequel l'administration fiscale compte remédier à la sous-valorisation historique de l'immobilier à l'ISF et présumer la mauvaise foi du contribuable.

## ÉCRIT PAR

**Benjamin Morand**  
Ingénieur patrimonial  
AGAMI Family Office &  
Corporate

