



VOTRE ARGENT

# IFI COMMENT ÉVALUER SON BIEN IMMOBILIER

Le recentrage de l'impôt sur la fortune immobilière induit une surveillance accrue par l'administration fiscale de la valeur des biens.

Coordination **Marie-Pierre Gröndahl**

**Paris Match. Quels sont les critères à respecter ?**

**Eric Pichet.** Vous devez retenir leur valeur de marché au 1<sup>er</sup> janvier – c'est-à-dire la valeur vénale. Le mode d'évaluation est exactement le même que pour l'ISF. La principale méthode consiste à procéder par comparaison, notamment en consultant Patrim, la base du fisc des transactions effectuées à proximité de votre bien. Elle est accessible dans votre espace particulier sur le site Internet de l'administration fiscale, sachant que cette dernière sera informée de votre consultation.

**Une expertise est-elle nécessaire ?**

Vous pouvez consulter un agent immobilier, qui sera plus à même de saisir les dynamiques de marché dans votre secteur. Il est possible d'appliquer une décote à son estimation sans pénalité. D'abord parce que certaines agences ont tendance à pratiquer des évaluations un peu hautes, ensuite parce qu'une marge d'erreur de 10 % par bien est tolérée.

**Les caractéristiques du bien sont-elles prises en compte ?**

La valeur vénale peut tenir compte de décotes ou de surcotes par rapport à des biens équivalents : la proximité d'un parc, un environnement calme ou une belle luminosité à un étage sont des plus. Un rez-de-chaussée ou un environnement bruyant, des facteurs de minoration. Les décotes ne doivent pas être confondues avec l'abattement de 30 % sur la résidence principale, accordé de droit, qui existait déjà dans l'ISF. Celui-ci s'applique à la valeur vénale.

**Comment les dettes sont-elles appréciées ?**

La déductibilité du passif est beaucoup plus stricte que pour l'ISF. Seules les dettes liées à l'immobilier sont déductibles : les prêts relatifs à l'acquisition ou aux travaux et la seule taxe foncière, mais pas la taxe d'habitation, ni l'impôt sur le revenu. La nouveauté porte sur la mise en œuvre de plusieurs clauses anti-abus, comme la prise en compte des prêts in fine, comme s'ils étaient des prêts classiques amortissables.



**ERIC PICHET\***  
« Il est possible d'appliquer une décote à son estimation sans pénalité »

**Faut-il craindre davantage de contrôles ?**

Le risque augmente, car le nombre d'assujettis a diminué de 343 000 pour l'ISF 2017 à 120 000 pour l'IFI en 2018. Mentionner la date et le prix d'acquisition des biens ne devrait pas changer quoi que ce soit aux contrôles. Mais ces informations peuvent être exploitées pour des recoupements au titre de l'impôt sur le revenu et des plus-values immobilières. ■

\*Professeur à Kedge Business School, directeur du Mastère patrimoine et immobilier.