

Contrôle fiscal et IFI

Une valeur que vous déclarez vous-même, et qu'il faut pouvoir prouver

L'impôt sur la fortune immobilière repose sur un principe inhabituel : c'est vous qui estimez vos biens. Chaque année, vous portez sur votre déclaration une valeur vénale au 1er janvier, sans que personne ne l'ait validée. L'administration, elle, dispose de plusieurs années pour la contester, et elle le fait à partir des ventes intervenues autour de cette date, dont elle a une connaissance exhaustive.

Ce que contient une proposition de rectification

La contestation prend la forme d'une proposition de rectification. Le document annonce une valeur supérieure et la justifie par des termes de comparaison : des ventes de biens que l'administration estime semblables au vôtre. S'y ajoutent l'intérêt de retard et, selon les cas, une majoration.

C'est sur ces termes de comparaison que tout se joue. L'administration supporte la charge de la preuve et doit produire des références portant sur des biens réellement similaires. Une maison de bourg comparée à une propriété isolée, une vente antérieure de plusieurs années, une surface différente, un état d'entretien sans rapport : chaque écart non corrigé fragilise sa position. Répondre utilement, ce n'est pas affirmer que la valeur est plus basse, c'est démontrer que les comparaisons retenues n'en sont pas.

Le délai de réponse est de trente jours à compter de la réception, prorogeable de trente jours sur demande formulée dans ce même délai. C'est court pour réunir un dossier sérieux : mieux vaut saisir un expert dès l'ouverture du courrier.

Le rôle de l'expert

L'expert intervient à deux moments, et le premier est le plus efficace. En amont, il établit la valeur déclarée et la documente : une déclaration appuyée sur un rapport daté du 1er janvier se défend infiniment mieux qu'une valeur reconstituée trois ans plus tard, sous pression.

En aval, il construit la réponse. Il produit sa propre évaluation à la date exigée, examine une à une les références de l'administration, écarte celles qui ne sont pas comparables en disant pourquoi, et justifie les abattements applicables — occupation du bien, indivision, démembrement, difficulté de revente d'un actif atypique — que la proposition ignore le plus souvent. Si le désaccord persiste, le dossier peut être porté devant la commission départementale de conciliation, puis, le cas échéant, devant le juge.

Cette compétence se mesure surtout sur les biens rares. Une propriété viticole, un massif forestier, un château, un site industriel isolé : c'est précisément là que les termes de comparaison de l'administration sont les plus discutables, faute de marché suffisant. Notre cabinet en a fait sa spécialité. Sans oublier les résidences principales, maisons individuelles surévaluées par l'administration fiscale à partir de moyennes hautes et sans identification et justification sérieuses des éléments de comparaison retenus

Ce qui fait la force d'un rapport

Un rapport opposable indique sa date de valeur et son référentiel, expose les diligences accomplies, présente les références retenues et celles qui ont été écartées avec le motif du

rejet, détaille les surfaces et les ajustements poste par poste, justifie chaque abattement et énonce ses limites. Il est signé par un expert indépendant.

C'est cette traçabilité qui fait la différence devant l'inspecteur fiscal : non pas le chiffre annoncé, mais le chemin qui y conduit.

Vous préparez votre déclaration, ou vous avez reçu une proposition de rectification ?

Cabinet des Quinconces Jean-François Vincent, expert indépendant, certifié TEGoVA REV et REVresi.
Bordeaux, 30 cours du Maréchal Foch. Paris, 5 rue des Déchargeurs.