



**HAL**  
open science

# L'évaluation des immeubles à usage d'habitation dans le cadre de la déclaration d'ISF

Elodie Bonon

► **To cite this version:**

Elodie Bonon. L'évaluation des immeubles à usage d'habitation dans le cadre de la déclaration d'ISF. Gestion et management. 2013. dumas-00933860

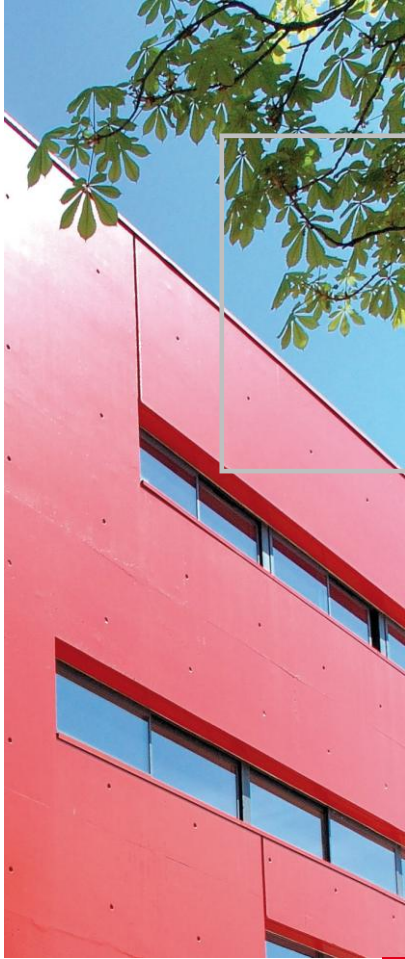
**HAL Id: dumas-00933860**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00933860v1>**

Submitted on 21 Jan 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Mémoire de stage

# L'évaluation des immeubles à usage d'habitation dans le cadre de la déclaration d'ISF



Présenté par : BONON Elodie

Nom de l'entreprise : HLB UFCO

Tuteur entreprise : PINOT Didier

Tuteur universitaire : DISLE Charlotte

Master 2 professionnel en formation initiale  
Master Finance  
Spécialités Comptabilité Contrôle Audit  
2012 - 2013



### Avertissement :

L'IAE de Grenoble, au sein de l'Université Pierre-Mendès-France, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters en formation initiale : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

## SOMMAIRE

---

Introduction .....	4
I. La méthode d'évaluation préconisée par l'Administration fiscale : l'évaluation par les termes de comparaison .....	8
A. <u>La recherche des termes de comparaison</u> .....	8
1. La recherche des références de ventes de biens comparables .....	8
a. Détermination de l'espace de comparaison .....	8
b. La sélection des termes de référence.....	10
2. Illustration cas pratique : évaluation de l'Administration fiscale.....	12
a. La résidence principale du client .....	13
B. <u>L'analyse des prix déclarés</u> .....	16
1. Le choix d'une unité de mesure.....	16
a. Le mètre carré de superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO) .....	16
b. Le mètre carré de superficie utile ou habitable .....	17
2. L'estimation de la valeur .....	18
a. Evaluation par comparaison « directe et en bloc » .....	18
b. Evaluation par comparaison au mètre carré de SDPHO, terrain intégré .....	19
c. Evaluation distincte du terrain et des constructions.....	19
d. Evaluation au mètre carré de superficie habitable ou utile .....	20
e. Evaluation à la pièce principale .....	20
3. Illustration cas pratique : évaluation de l'Administration fiscale.....	21
- La résidence principale du client .....	21
- Un appartement en copropriété donné en location .....	22
C. <u>Critique de la méthode</u> .....	22
II. Quelques méthodes d'évaluation alternatives des biens immobiliers .....	27
A. <u>Autres méthodes énoncées par l'Administration fiscale</u> .....	27

1. Méthodes d'évaluation par le revenu.....	27
a. Facteurs de la valeur des immeubles d'habitation collectifs.....	27
b. Les différentes méthodes d'évaluation par le revenu .....	28
c. Illustration cas pratique : évaluation réalisée par le cabinet .....	31
2. Méthode d'évaluation d'après la valeur antérieure .....	32
a. Principes.....	32
b. Conditions à remplir .....	32
c. Exemple .....	33
B. Autres méthodes d'évaluation.....	33
1. Méthodes dites « techniques ».....	33
a. Méthode par le prix de revient .....	33
b. Méthode par le coût de reconstruction.....	34
2. Méthodes d'évaluation des immeubles exceptionnels.....	37
a. Evaluation par la méthode analytique .....	37
b. Evaluation par la valeur de récupération foncière .....	38
C. Appréciation des différentes méthodes .....	39
1. Autres méthodes .....	39
2. Méthodes énoncées par l'Administration fiscale.....	40
Conclusion.....	44
Sommaire des annexes .....	47
Bibliographie .....	57

## Introduction

---

Le Groupe HLB UFCO est un cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes situé à Lyon. Le cabinet UFCO (Union Fiduciaire de Contrôle et d'Organisation) a été créé en 1949. Plusieurs opérations de croissance externe ont ensuite été réalisées notamment la fusion avec le cabinet BERT.

HLB UFCO est membre de France Défi, premier groupement français d'experts-comptables indépendants. Depuis 2004, le Groupe est également membre du réseau HLB international, une organisation mondiale de sociétés d'expertise comptable, de commissariat aux comptes et de conseils d'entreprises.

Le cabinet, certifié ISO 9001, propose un panel de prestations très diversifié concernant le commissariat aux comptes, l'expertise comptable, la gestion sociale, le conseil, la fiscalité et les systèmes d'informations.

Dans le cadre de mon stage, j'ai été amené à travailler dans les trois premiers domaines. J'ai participé à la préparation des DADS lors de mes trois semaines au service social, et ensuite à des missions de commissariat aux comptes et d'expertise comptable. J'ai ainsi contribué à la réalisation de missions de surveillance et de révisions dans des entreprises de diverses tailles. J'ai également participé à un contrôle fiscal sur des déclarations d'Impôt de Solidarité sur la Fortune en faisant des recherches et en établissant divers tableaux. Cela m'a amené à réfléchir sur ce sujet qui me paraît intéressant par son actualité et son enjeu.

En politique, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune est un débat sans fin et fait couler beaucoup d'encre même s'il ne concerne qu'un faible pourcentage de la population française. En 2010, 593 900 foyers ont été redevables de l'ISF.

Pour de nombreuses raisons, la plupart électorales, le précédent gouvernement n'a pas pu supprimer cet impôt comme il le souhaitait. En contrepartie, un barème allégé avait été mis en place substituant au barème progressif traditionnel.

Avec le changement de gouvernement en 2012, cette réforme a été supprimée. En effet, François Hollande a souhaité rétablir le barème progressif : les taux applicables aux patrimoines imposables au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et les différentes tranches ont donc été revus. (Cf. annexe n°1) La loi de finance 2013 annonce également le retour du plafonnement à 75 % du montant des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente. Il avait été

supprimé lors de la réforme du patrimoine de 2011. En revanche, le seuil d'imposition n'a pas été modifié depuis sa mise en place en 2011 et reste fixé à 1 300 000 €. L'ISF est donc dû par les personnes physiques dont le foyer fiscal possède un patrimoine d'une valeur supérieure à ce seuil au 1er janvier de l'année d'imposition.

Il n'est donc pas facile pour le contribuable de suivre et de comprendre tous ces changements ainsi que les différentes règles de l'ISF. C'est à lui que revient la responsabilité d'établir, chaque année, la déclaration ISF (n° 2572). Il est tenu d'y indiquer notamment la valeur de ses biens (immobiliers ou mobiliers) afin de déterminer la valeur de son patrimoine taxable, c'est-à-dire l'ensemble des biens, droits et valeurs déduction faite du passif exigible. Pour cela, il est indispensable d'évaluer le patrimoine du redevable. Les divers changements pouvant affecter le patrimoine à partir du 1<sup>er</sup> janvier jusqu'à l'envoi de la déclaration ne sont pas pris en compte pour le calcul de la base d'imposition (Vente ou acquisition d'un immeuble par exemple).

Evaluer un bien, c'est déterminer sa valeur vénale. Ce terme n'a pas de définition légale. L'article R123-178 du Code de Commerce précise que la valeur vénale d'un bien « *correspond au prix qui aurait été acquitté dans des conditions normales de marché* ». Autrement dit, elle correspond au prix que le jeu de l'offre et de la demande auquel le propriétaire pourrait vendre son bien à un moment donné. En matière d'ISF, comme cela est notre cas, il s'agit du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Nous nous limiterons tout au long de cette démonstration aux biens immobiliers à usage d'habitation.

En matière d'évaluation de biens immobiliers à usage d'habitation, plusieurs méthodes d'évaluation sont susceptibles d'être appliquées. L'Administration Fiscale, mais également les experts privés et la Jurisprudence préconisent la méthode d'évaluation par les termes de comparaison, qui repose sur la comparaison à d'autres ventes de biens immobiliers similaires. C'est donc la méthode la plus couramment employée. « *L'administration des impôts préconise généralement l'utilisation de la méthode d'évaluation par comparaison et considère qu'en aucun cas, la moyenne arithmétique des résultats obtenus en appliquant différentes méthodes, aussi nombreuses soient-elles, ne saurait traduire la valeur vénale réelle d'un immeuble. Pour l'administration, seule une analyse rigoureuse des prix constatés sur le marché permet d'éliminer les valeurs extrêmes et de dégager les tendances dominantes*

*d'un marché apparemment discordant. La méthode d'évaluation par comparaison procède directement de l'application de ces principes. » (rép. Peyrou, Sén. 25 mars 1982, p.835)*

De plus, l'Administration Fiscale est en droit d'exercer un contrôle sur les valeurs déclarées sur la déclaration de l'ISF. Si elle estime que les valeurs inscrites ne reflètent pas la véritable valeur du bien, elle peut établir des insuffisances d'évaluation et ainsi obtenir des rehaussements de valeurs. Ces derniers serviront de base pour le calcul d'un complément d'ISF, éventuellement majoré de pénalités. A noter que le délai de vérification pour l'Administration est de trois ans dans le cas de sous estimation de bien (six ans en cas d'omission de déclaration ou de dissimulation de patrimoine).

L'évaluation des biens prend alors tout son intérêt : c'est une étape cruciale pour l'établissement de la déclaration d'ISF. Il est utile pour les propriétaires de biens dépassant le seuil d'imposition de l'ISF de bien connaître et d'appliquer les règles d'évaluation afin de prévenir une éventuelle remise en cause des valeurs déclarées et d'être à même de justifier les montants portés sur la déclaration. Cela implique notamment de se tenir informé du marché immobilier.

Dans le cadre de mon stage, j'ai pu participer aux différentes étapes d'un contrôle fiscal en matière d'Impôt de Solidarité sur la Fortune. En effet, un client du cabinet HLB UFCO, que nous nommerons M. X tout au long du mémoire, détient un parc immobilier conséquent qu'il s'est constitué tout au long de sa vie. Il se compose de plusieurs types de biens immobiliers à différents endroits de Lyon et acquis à différentes périodes. Etant donné la valeur du patrimoine du client, il est redevable de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune et établit une déclaration chaque année.

Il a auparavant fait l'objet d'une demande de renseignement de la part de l'Administration fiscale pour les années 2004 à 2006. Cela a abouti à l'établissement d'une déclaration rectificative.

En 2012, une nouvelle demande de renseignement a été reçue par le client concernant les années 2009 à 2011 qui a engendré une proposition de rectification des valeurs de ses biens immobiliers. L'Administration pense, en effet, que les valeurs inscrites sur la déclaration d'ISF ne reflètent pas la réalité et que le client a volontairement réduit la valeur de ses biens immobiliers.



L'Administration fiscale, qui a la charge de la preuve, a donc évalué tous les biens immobiliers, toute nature confondue, à l'aide de la méthode qu'elle préconise, c'est-à-dire la méthode par les termes de comparaison. Au total, les rehaussements proposés sont de l'ordre de 1 300 000 € en 2009, 1 400 000 € en 2010 et 1 600 000 € en 2011. Un grand débat s'est donc ouvert sur l'évaluation des biens immobiliers entre cette dernière et M. X, représenté par le cabinet HLB UFCO.

**C'est pourquoi, il paraît légitime de nous demander si la méthode par les termes de comparaison, préconisée par l'Administration fiscale, est toujours la plus judicieuse concernant l'évaluation des biens immobiliers.**

Dans une première partie, nous étudierons plus précisément la méthode d'évaluation préconisée par l'Administration fiscale c'est-à-dire par les termes de comparaison, notamment les trois étapes indispensables pour sa mise en œuvre. Nous apporterons par la suite un œil critique sur cette méthode. Ensuite, dans une deuxième partie, nous détaillerons plusieurs autres méthodes alternatives d'évaluation susceptibles d'être utilisées avant de les analyser.

## **I. La méthode d'évaluation préconisée par l'Administration fiscale : l'évaluation par les termes de comparaison**

Cette méthode consiste à évaluer la valeur vénale d'un immeuble grâce à des termes de comparaison que l'on peut trouver grâce aux ventes qui ont déjà eu lieu et portant sur des biens relativement similaires.

Comme nous l'avons dit précédemment, c'est la méthode la plus couramment employée et la plus vivement conseillée par l'Administration fiscale, les experts privés et les juridictions qui sont souvent confrontés à des problèmes liés à la valeur des immeubles.

### **A. La recherche des termes de comparaison**

#### **1. La recherche des références de ventes de biens comparables**

La mise en œuvre de cette méthode nécessite de recenser toutes les ventes les plus cohérentes par rapport à l'immeuble que l'on veut évaluer. Pour rassembler ces derniers, une étude de marché est nécessaire. Pour cela, il est judicieux de se référer aux principales sources d'information sur les ventes, qui sont :

- Les notaires
- Les agents immobiliers
- Les conservations des hypothèques : Il est possible d'obtenir des copies d'actes de vente dès lors que l'on a connaissance, soit du nom, prénom et date de naissance du vendeur ou de l'acquéreur, soit des références cadastrales du bien vendu.

En revanche, d'autres sources ne sont pas conseillées pour l'obtention d'information comme les journaux ou les répertoires de maisons à vendre. Il y a un écart entre les prix obtenus et ceux annoncés qui peuvent engendrer des erreurs statistiques.

#### **a. Détermination de l'espace de comparaison**

Selon la Jurisprudence, « *la valeur des immeubles ne peut résulter que de comparaisons avec des biens intrinsèquement similaires en fait et en droit. Et cédés à des dates proches et impérativement avant le fait générateur de l'impôt* », c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Un nombre suffisant est nécessaire mais il n'y a pas de minimum défini.

La recherche des ventes de biens comparables doit se faire à l'aide de critères qui doivent directement concerner la nature du bien mais également l'activité du marché. En effet, afin que les références de prix soient pertinentes, il est nécessaire de sélectionner des ventes de biens similaires, c'est-à-dire des ventes de biens de même nature. Les critères principaux, définis par l'Administration fiscale, sont au nombre de trois :

- La **catégorie de biens** sur laquelle l'étude doit porter : s'il s'agit d'une maison, les biens que l'on doit recenser doivent obligatoirement être des maisons.

- Le **secteur géographique** de recherche : La recherche des biens de même nature doit s'effectuer dans un espace géographique qu'il convient de délimiter, le plus restreint possible. Effectivement, un appartement à Paris n'a pas la même valeur qu'un appartement en province, à caractéristiques physiques similaires.

- Il faut enfin déterminer **l'étendue de la période** sur laquelle la prospection des ventes sera faite.

Les critères retenus pour le recensement des biens de même nature doivent être les plus précis possible. Or, ce n'est pas toujours évident puisque cela suppose un marché actif et un bien à évaluer courant, c'est-à-dire facilement comparable. Il conviendra donc de définir des critères plus larges pour les biens rares où le marché est peu actif.

L'Administration fiscale a établi un guide d'évaluation où trois schémas sont présents pour aider à définir l'espace de comparaison. (Cf. annexe n°2)

Nous pouvons retenir de ces schémas plusieurs indications servant à l'évaluation des biens. Si l'immeuble que l'on cherche à évaluer est :

- De catégorie **courante** dans l'hypothèse d'un marché **actif** : sachant que la limite d'ancienneté des ventes est d'un peu moins d'un an et que la limite de l'aire géographique est le canton, il est aisé de retenir un espace de comparaison restreint. En effet, les références des ventes peuvent se situer dans la limite de la commune (rue, quartier...) et parmi des transactions ayant eu lieu dans les cinq mois avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. En effet, si le marché est très volatile, les termes de références risquent de vite être en décalage avec le marché.

- Un bien **courant** mais dont le marché immobilier est **peu actif** : l'espace de comparaison se verra dans l'obligation d'être élargi. La limite géographique est étendue au canton tandis que la limite d'ancienneté des ventes est d'un an tout au plus.

- Un bien **rare** dont le marché est **peu dynamique** : l'espace de comparaison doit encore être étendu, cette fois-ci à l'ensemble du territoire français parmi les mutations qui sont intervenues dans les deux ou trois ans par rapport au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. En revanche, il est obligatoire de prendre des biens ayant exactement les mêmes caractéristiques. L'Administration fiscale cite pour exemple les grands hôtels de luxe.

#### b. La sélection des termes de référence

L'expert doit, à partir de toutes les références qu'il aura recensé, sélectionner « les termes de références les plus significatifs ». En effet, tous les immeubles de même nature ne sont pas nécessairement comparables. L'Administration fiscale donne l'exemple d'un pavillon neuf avec un certain confort non comparable avec un pavillon ancien dépourvu de confort. L'idéal serait de retenir des références de ventes se rapportant à des immeubles ayant des caractéristiques identiques à celui que l'on cherche à évaluer. Mais cette situation est rare. Il est alors conseillé de se référer à des cessions avec des caractéristiques différentes mais proches comme par exemple la superficie. Des corrections sont alors à apporter liées à l'écart de valeur concernant ces différences.

Dans un premier temps, il est nécessaire de déterminer les différentes spécificités du bien à évaluer notamment l'état général du bien.

Ensuite, il s'agit de sélectionner les ventes les plus significatives, c'est-à-dire celles qui ont le plus de points communs avec le bien que l'on cherche à évaluer au niveau des différents facteurs de valeurs.

Ces derniers, communs à l'ensemble des immeubles bâtis sont les suivants :

- Qualités physiques de l'immeuble

Tout d'abord, la **situation et l'emplacement** d'un immeuble bâti sont des caractéristiques importantes : ils ont une grande influence sur la valeur d'un immeuble. En effet, un bien immobilier se situant près du centre d'une agglomération avec un réseau de moyens de transport développé aura une valeur plus élevée qu'un immeuble bâti dans un quartier vétuste où les équipements administratifs et commerciaux se font rares. Aussi, le fait que le bien se

trouve à proximité d'endroits bruyants peut être un facteur de dépréciation de valeur. Nous pouvons par exemple citer la proximité d'un aérodrome, d'une autoroute ou encore d'une activité industrielle.

D'autres qualités sont appréciées comme la **nature et la qualité des matériaux** utilisés pour la construction de la maison. La pierre ou le granit sont des matériaux jugés « nobles » par rapport à des matériaux dits « légers ».

La **qualité architecturale** et l'**importance** de l'immeuble, c'est-à-dire la superficie au sol, le nombre d'étages et de pièces, sont également déterminantes. L'Administration fiscale souligne cependant que « *la valeur d'un immeuble n'est pas nécessairement proportionnelle à sa superficie* ».

Une autre caractéristique liée à l'importance et à la qualité du bien immobilier prend de plus en plus d'importance au fil des années. Il s'agit des **éléments d'équipements et de confort** offerts par l'intérieur des immeubles et qui s'améliorent en raison des progrès techniques et du développement du niveau de vie. De plus, la construction des immeubles est aujourd'hui de plus en plus réglementée en matière de sécurité et d'hygiène.

La valeur d'un immeuble dépend aussi de l'**état d'entretien et la vétusté** des immeubles. Plus l'immeuble est vétuste, moins la valeur est élevée. De même, un immeuble non entretenu accroît « la décrépitude » de l'immeuble. C'est donc un facteur de dépréciation, à l'inverse d'un immeuble où l'entretien y est régulier.

- Les spécificités juridiques

La valeur d'un immeuble dépend également de sa disponibilité. L'état d'occupation locative d'un immeuble est un facteur de dépréciation de valeur notamment « *lorsque le bien est soumis à la réglementation des baux de locaux à usage d'habitation principale* » (EFL, mémento gestion immobilière 2012-2013). En effet, cela suppose « *l'existence d'un droit au maintien dans les lieux de l'occupant de l'immeuble. Ce droit peut résulter d'un contrat de bail ou d'une simple location verbale dont les effets seraient analogues à ceux d'un contrat écrit, ou encore de circonstances spéciales qui, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, pourraient porter atteinte à la libre disposition du bien* ». Dès lors, lorsqu'un logement est donné en location, le propriétaire a la possibilité de diminuer la valeur du bien en guise de contrepartie de son indisponibilité, considérée comme une contrainte. Le montant de l'abattement applicable dépend de la nature du bien, de la durée du bail et du montant du

loyer (rép. Le Fur n°25327, JO 28 octobre 2008, AN quest. P. 9282). On considère que plus la fin du contrat de bail est lointaine, plus l'abattement est important.

Cependant, « *Le conseil d'Etat a admis une décote d'au moins 20 % sur un patrimoine immobilier donné en location dans une hypothèse où le locataire ne bénéficiait pas du droit au maintien dans les lieux, ce qui laisse supposer qu'une décote plus importante peut être appliquée dans le cas contraire* » (CE 10 novembre 2004, n°249505)

La Jurisprudence admet également une décote pour les résidences principales. En effet, les immeubles d'habitation qui servent de résidence principale au propriétaire peuvent bénéficier d'un abattement de 30 % sur la valeur vénale depuis juillet 2008. Avant cette date, il s'élevait à 20 %.

- L'environnement économique

Le dynamisme d'une agglomération a également toute son importance dans la valeur d'un immeuble. En effet, un bien immobilier se trouvant dans une ville où la démographie se développe, où l'installation de nouvelles activités susceptibles de créer des emplois aura plus de valeur qu'un immeuble se trouvant dans des villes où la démographie et l'activité industrielle et commerciale se dégradent.

Au total, quatre voire cinq critères doivent être retenus mais en aucun cas un seul critère doit être déterminant. Par exemple, la seule proximité d'un bien, c'est-à-dire même secteur ou encore même immeuble, n'est pas suffisante pour prouver le caractère similaire de l'élément de comparaison (Cass. Com., 24 juin 1997, n°1687 PB).

Cette étape est importante et déterminante pour l'évaluation du bien concerné surtout pour ceux dont un grand nombre de ventes de biens comparables a été recensé.

## 2. Illustration cas pratique : évaluation de l'Administration fiscale

M. X a reçu une proposition de rectification des valeurs de ses biens immobiliers de la part de l'Administration fiscale, suite à la demande de renseignements concernant les valeurs portées sur les déclarations d'ISF des années 2009 à 2011. En effet, suivant le Livre des Procédures Fiscales et plus particulièrement l'Article L. 17, « *L'administration des impôts*

*peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette base paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations. (...) La rectification correspondante est effectuée suivant la procédure de redressement contradictoire prévue à l'article L. 55. (...) L'administration fiscale est tenue d'apporter la preuve de l'insuffisance des évaluations fournies dans les actes ou déclarations... ». A l'article L. 55, il est précisé que « lorsque l'administration constate une insuffisance, une inexactitude, une omission ou une dissimulation dans les éléments servant de base au calcul des impôts, les rectifications correspondantes sont effectuées suivant la procédure de proposition de rectification... ».*

Le contrôle fiscal concerne les années 2009, 2010 et 2011. Effectivement, le délai de prescription, comme nous l'avons vu, est de trois ans. Ainsi, pour l'année 2009, la déclaration d'Impôt de Solidarité sur la Fortune ayant été déposée en juin 2009, le droit de reprise de l'Administration est exerçable jusqu'au 31/12/2012.

L'Administration fiscale étant tenue d'apporter la preuve de l'insuffisance des valeurs déclarées concernant les biens immobiliers, une évaluation des biens immobiliers a été nécessaire. La méthode choisie est celle que l'Administration préconise, à savoir la méthode d'évaluation par les termes de comparaison.

Notre étude portera sur deux types de bien immobilier présents dans le patrimoine du client : la résidence principale occupée par M. X ainsi qu'un des appartements en copropriété donnés en location.

#### a. La résidence principale du client

Notre client, Monsieur X, détient une maison individuelle qu'il occupe à titre de résidence principale notamment pendant les trois années qui concernent le contrôle fiscal. Cette dernière est située dans une commune faisant partie du département du Rhône et plus précisément, au nord de Lyon.

L'Administration a dû rechercher les caractéristiques propres de cette résidence. Cette construction date de 1960 et a une surface utile de 200 m<sup>2</sup>. Elle est située sur un terrain de plus de 4 000 m<sup>2</sup>, cadastré d'une certaine section. La maison est composée d'un rez-de-chaussée sur sous-sol, d'un hall d'entrée, d'une cuisine, de six pièces, de deux salles de bain et d'un water-closet mais également d'une cave de 30m<sup>2</sup> et d'un garage de 24m<sup>2</sup>.

Pour mener à bien l'évaluation de cette résidence, l'Administration a ensuite recherché des ventes de bien de même nature avec des caractéristiques similaires. Pour les trouver, elle a utilisé comme source le bureau des Hypothèques de Lyon où toutes les ventes immobilières sont enregistrées.

Cette résidence étant un bien de type « courant » situé dans un marché dit « actif », l'espace de comparaison doit être restreint. Les termes de référence retenus par l'Administration sont relatifs à des maisons individuelles d'habitation :

- Situées dans la **même commune** ;
- Dont la vente a eu lieu à une date inférieure ou égale **de moins d'un an** ;
- Avec une **superficie** similaire ;
- Appartenant à la même **catégorie cadastrale de confort** ou inférieure ;
- Ayant des **caractéristiques** similaires.

Nous examinerons plus particulièrement l'évaluation de la résidence principale concernant l'ISF de 2010.

Trois termes de comparaison ont été retenus par l'Administration fiscale. Il s'agit de trois maisons individuelles d'habitation situées dans la même commune que la résidence à expertiser :

- Le **1<sup>er</sup> terme de référence** retenu est une vente ayant eu lieu en juin 2008. La maison a été construite en 2000 sur un terrain de près de 2 000 m<sup>2</sup>. Elle est constituée de deux niveaux d'une superficie utile de 204 m<sup>2</sup> avec huit pièces principales, d'une cuisine, de cinq salles de bain, de trois autres pièces, d'un garage de 40m<sup>2</sup>, d'une cave de 65m<sup>2</sup> ainsi que d'une piscine de 50m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4.

- Le **2<sup>ème</sup> terme de référence** retenu est une vente étant intervenue en juin 2009. Il s'agit d'une maison individuelle construite en 1986 sur un terrain d'environ 3 000m<sup>2</sup>. Elle est bâtie sur deux étages d'une superficie utile de 175m<sup>2</sup> avec sept pièces principales, d'une cuisine, de trois salles de bain, d'un garage de 30m<sup>2</sup>, d'une cave de 60m<sup>2</sup>, d'une terrasse de 28m<sup>2</sup> et enfin, d'une piscine de 40m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4.



- Le **3<sup>ème</sup> terme de référence** retenu est une vente ayant eu lieu en juillet 2009. Cette maison a été construite en 1974 sur un terrain de 3500 m<sup>2</sup>, composée d'un niveau d'une superficie utile de 200m<sup>2</sup> avec huit pièces principales, d'une cuisine, de trois salles de bains, d'une autre pièce, d'un garage de 35 m<sup>2</sup> ainsi que d'une cave de 22 m<sup>2</sup> de catégorie cadastrale 4.

Ces trois termes de comparaison ont été vendus libre de toute occupation.

b. Un appartement en copropriété donné en location

M. X est également propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété qu'il propose à la location. Il est donc occupé à usage d'habitation.

L'Administration a alors recensé les diverses caractéristiques propres de l'appartement. Ce dernier, constituant un lot numéroté, est situé dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Lyon et est cadastré de la section AS. Sa superficie est de 60 m<sup>2</sup> et il est composé de deux pièces principales. Une cave, correspondant à un autre lot, est rattachée à l'appartement.

Pour trouver des ventes de bien de même nature, l'Administration fiscale a fait appel, comme pour la résidence principale, à un des bureaux des hypothèques de Lyon.

Nous étudierons plus particulièrement l'évaluation de cet appartement pour l'année 2010.

Trois termes de références sont retenus et concernent des appartements situés à Lyon 7<sup>ème</sup> et tous trois appartiennent à la même catégorie cadastrale :

- Le **1<sup>er</sup> terme de référence** est une vente ayant eu lieu en juillet 2009 d'un appartement construit en 1890. Il est situé au rez-de-chaussée. L'appartement a une superficie utile de 44 m<sup>2</sup> et est composé de deux pièces principales, comprenant une cuisine, une salle de bain, une autre pièce.

- Le **2<sup>ème</sup> terme de référence** concerne une mutation intervenue en novembre 2005. Il s'agit d'un appartement construit en 1910, situé au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Sa superficie utile est de 40 m<sup>2</sup>. Il est constitué de deux pièces principales, comprenant une cuisine, une salle de bains, de deux autres pièces ainsi qu'une cave de 4 m<sup>2</sup>.

- Le 3<sup>ème</sup> **terme de comparaison** est une vente de février 2006. L'immeuble a été construit en 1860 et l'appartement se situe au 2<sup>ème</sup> étage de celui-ci. Il n'y a pas d'ascenseur. Sa superficie s'élève à 45 m<sup>2</sup> et il est composé d'une pièce principale, comprenant une cuisine, une salle de bains ainsi qu'une cave de 2 m<sup>2</sup>.

Ces trois termes de référence ont été vendus libre de toute occupation.

## B. L'analyse des prix déclarés

Après avoir choisi comme références les ventes de biens les plus proches au niveau de la nature et des caractéristiques de l'immeuble, il convient d'analyser les prix déclarés pour en déduire la valeur la plus juste du bien que l'on veut évaluer.

2 techniques différentes :

- La **comparaison directe**, qui consiste « à déduire directement la valeur du bien des prix déclarés ». Cette méthode est idéale si le bien à évaluer et ceux pris comme termes de comparaison présentent d'importantes similitudes, par exemple lorsque les biens sont situés dans un même lotissement.

- La **comparaison indirecte**, qui s'effectue en fonction de la surface. C'est la méthode qui est le plus utilisée. Elle consiste, d'après l'Administration fiscale, « à choisir une unité de mesure, généralement de superficie, adaptée au type de bien en cause et à réduire les prix exprimés dans les actes à des valeurs unitaires, sur lesquelles portera l'analyse ».

### 1. Le choix d'une unité de mesure

Plusieurs catégories de superficies sont utilisées en termes d'évaluation. Nous étudierons plus particulièrement les deux méthodes les plus courantes.

#### a. Le mètre carré de superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO)

La Surface Développée Pondérée Hors Œuvre (SDPHO) d'un immeuble « s'obtient en affectant la superficie hors œuvre de chaque niveau (y compris combles et caves) d'un coefficient pondérateur, qui rend compte de l'utilité relative de ce plan par rapport à celle

*d'un niveau courant, affecté du coefficient 1* ». (EFL, ouvrage « Evaluation », 2012) Cela signifie que la surface est déterminée en fonction de la superficie bâtie, c'est-à-dire couverte au sol par la construction.

La notion « hors œuvre » correspond au fait que les murs extérieurs sont compris dans la superficie que l'on calcule. Le calcul tient compte de tous les niveaux et de toutes les surfaces au sol, y compris les escaliers. A l'inverse, les combles perdus ne doivent pas être pris en compte.

Enfin, il faut appliquer un coefficient qui prend en considération l'utilisation et la structure de chacun des niveaux. Les coefficients que l'on peut retenir se trouvent en annexes (Cf. annexe n°3).

Toutefois, un niveau habitable peut se voir affecter un coefficient inférieur à 1 dans la mesure où « les conditions d'habitabilité sont inférieures à la normale (mauvais éclairage, bruit, absence d'ascenseur en étage élevé, faible hauteur sous plafond...) ». A l'inverse, un niveau habitable présentant des conditions d'habitabilité supérieures à la normale peut être affecté d'un coefficient supérieur à 1.

La Superficie Développée Pondérée Hors Œuvre d'un bien immobilier est la somme des superficies pondérées de chaque niveau.

Cette méthode est utilisée essentiellement pour les maisons individuelles et les immeubles de rapport.

#### b. Le mètre carré de superficie utile ou habitable

Cette méthode est applicable aux appartements et dans une moindre mesure, aux maisons individuelles.

La surface habitable est définie comme suit à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation : C'est « *la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, c'est-à-dire, en fait, de la superficie habitable ou « balayable » d'un logement* ».

A l'inverse de la méthode de la SDPHO, les combles non aménagés, caves et sous-sols, remises et garages, terrasses, balcons, locaux communs... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

## 2. L'estimation de la valeur

La méthode par comparaison peut se décliner de différentes manières suivant la nature des biens à évaluer. Nous retiendrons trois natures différentes des immeubles à usage d'habitation : les maisons individuelles, les appartements en copropriété (chaque appartement de l'immeuble appartient à un propriétaire différent) et les immeubles collectifs non placés sous le régime de la copropriété (l'ensemble de l'immeuble appartient à un seul propriétaire).

D'après l'ouvrage « *Evaluation* » des éditions Francis Lefebvre, « *La valeur vénale d'un immeuble faisant l'objet d'une copropriété régulièrement organisée est différente de celle du même immeuble non divisé en copropriété* ». D'après un arrêt rendu par la Cour de Cassation en 1975, les immeubles collectifs en copropriété doivent être évalués lot par lot. Un lot est constitué par un appartement. La valeur d'un lot est composée des parties communes indivises. Concernant les parties annexes comme les caves, parkings, elles constituent un lot à part entière. En revanche, en cas de revente avec l'appartement, le prix de vente sera global sans distinction des prix des différents lots.

Nous pouvons regrouper les différentes méthodes d'évaluation par comparaison de la façon suivante :

### a. Evaluation par comparaison « directe et en bloc »

Cette méthode est applicable aux trois natures de biens que nous avons retenus. Il s'agit de la technique par comparaison directe que nous avons définie précédemment. Cette méthode consiste à évaluer le terrain et la construction en un « bloc » grâce à des ventes de bien qui sont en tous points identiques.

C'est la méthode idéale mais elle est rarement applicable pour les maisons individuelles et les immeubles collectifs puisque chacun de ces biens a ses spécificités. Il faudrait par exemple que le bien à évaluer soit situé dans un lotissement où toutes les maisons sont construites sur le même modèle.

En revanche, pour les appartements en copropriété, cette méthode est plus aisément applicable dans la mesure où les termes de comparaison susceptibles d'être retenus peuvent être nombreux et « rapprochés dans le temps ». On peut par exemple prendre comme références un appartement faisant partie du même immeuble puisqu'ils présentent en général de fortes similitudes.

#### b. Evaluation par comparaison au mètre carré de SDPHO, terrain intégré

Pour cette méthode, aucune valeur n'est attribuée au terrain. En revanche, les bases unitaires calculées pour l'évaluation de la construction doivent insérer cette valeur. Les valeurs des termes de comparaison concernant les constructions (et non les terrains) sont réduits au mètre carré de SDPHO ou de superficie utile. La suite consiste à multiplier cette valeur unitaire par la SDPHO ou la superficie utile du bien à évaluer afin de déterminer une valeur vénale totale de ce dernier.

Cette méthode est applicable aux maisons individuelles et aux immeubles collectifs non placés sous le régime de la copropriété.

Exemple : Une vente d'une maison individuelle, retenue comme terme de comparaison, pour le prix de 200 000 € (terrain compris) a une superficie développée pondérée hors œuvre de 100 m<sup>2</sup>. La superficie du terrain sur lequel la maison est construite est de 500 m<sup>2</sup>.

On retiendra en valeur unitaire la division du montant de la vente (200 000 €) par la valeur au mètre carré de SDPHO de l'élément bâti (100 m<sup>2</sup>), soit 2 000 €. Cette valeur unitaire prend donc en compte la valeur du terrain.

Notre bien que l'on cherche à évaluer, une maison individuelle comparable au bien détaillé ci-dessus, a une SDPHO calculée de 110 m<sup>2</sup>.

Pour déterminer sa valeur vénale, il faut donc multiplier cette superficie (110 m<sup>2</sup>) par la valeur unitaire dégagée grâce aux termes de comparaison (2 000 €). La valeur vénale ainsi obtenue s'élève à 220 000 €.

#### c. Evaluation distincte du terrain et des constructions

Cette autre méthode concerne les maisons individuelles et les immeubles collectifs non placés sous le régime de la copropriété. Elle consiste à dissocier le terrain de la construction. A partir de la valeur retenue pour le « terrain nu et libre », il faut déterminer une valeur de « terrain encombré » puis la majorer de la valeur des constructions.

Pour ce faire, trois étapes à suivre sont nécessaires :

- La **première phase** concerne la détermination de la valeur du terrain pour chaque terme de comparaison que l'on a précédemment retenu. Ce terrain est assimilé un

terrain nu immobilisé ou encore un terrain à bâtir. Il faut appliquer à la valeur de ce dernier une décote, du fait du caractère d'immobilisation, pouvant aller jusqu'à 50 %. Cette décote maximum s'applique, d'après L'Administration fiscale, pour un « *encombrement maximum, c'est-à-dire dans l'hypothèse où la construction édifiée épuise le potentiel de constructibilité du terrain ou, encore lorsque son implantation est telle qu'elle interdit toute nouvelle construction* ».

- La **deuxième phase** consiste à déduire, pour chacun des termes de comparaison, la portion de la valeur concernant directement la construction. Pour ce faire, on déduit la valeur du terrain déterminée à la première étape à la valeur totale (constructions et terrain). Ensuite, la valeur de la construction pour chaque terme de comparaison sera réduite au mètre carré de SDPHO. Cela servira à déterminer le prix de la construction de l'immeuble que nous cherchons à évaluer.

- Enfin, la **troisième et dernière étape** concerne l'appréciation de la valeur totale du bien à évaluer en additionnant la valeur du terrain et la valeur de la construction, précédemment déterminées.

#### d. Evaluation au mètre carré de superficie habitable ou utile

Cette méthode s'applique seulement aux appartements en copropriété dans la mesure où la méthode par comparaison directe n'est pas judicieuse compte tenu du fait que les termes de comparaison ne sont pas parfaitement adéquats.

Après avoir pris connaissance des différentes superficies habitables des différents termes de comparaison, il est nécessaire de dégager la valeur unitaire, c'est-à-dire la valeur du mètre carré de superficie utile.

#### e. Evaluation à la pièce principale

Cette méthode est utilisée pour les appartements placés sous le régime de la copropriété dans la mesure où les méthodes par comparaison directe et au mètre carré de superficie utile ne sont pas applicables (faute de bien similaires ou faute d'informations sur les superficies utiles du bien à évaluer ou encore des biens choisis comme termes de référence). Elle tient compte seulement des pièces principales du bien dans la mesure où « *les*

*prix constatés sur le marché local, pour des biens comparables, sont réductibles à la pièce principale* ». Sont alors exclus la cuisine, l'entrée, les sanitaires, les pièces servant de débarras etc. Il faut en revanche être sûr que la pièce principale des termes de comparaison soit comparable (au niveau de la superficie notamment) à celle du bien à expertiser.

Exemple : La valeur moyenne à la pièce principale que l'on peut constater sur le marché concernant des biens tout à fait comparables s'élève à 50 000 €.

L'appartement que l'on cherche à évaluer est de type F4 c'est-à-dire qu'il est constitué d'une entrée, d'une cuisine, d'un salon, d'une salle à manger, de deux chambres, d'une salle de bains, de W-C et d'un débarras.

Le nombre de pièce principale est donc de quatre (les deux chambres, le salon et la salle à manger, les autres pièces étant exclues).

La valeur vénale de l'appartement peut alors être estimée à 50 000 € multipliés par les quatre pièces principales, soit 200 000 €.

### 3. Illustration cas pratique : évaluation de l'Administration fiscale

La méthode d'évaluation par comparaison utilisée par l'Administration fiscale est « *la comparaison indirecte au mètre carré de surface habitable ou utile* ».

#### - La résidence principale du client

Les prix concernant les ventes des trois termes de référence ont été réduits au mètre carré de superficie utile :

	1er terme de référence	2ème terme de référence	3ème terme de référence
Prix de vente	772 290 €	846 000 €	783 750 €
Superficie utile (m <sup>2</sup> )	204	175	200
Valeur au mètre carré libre	<b>3 786 €</b>	<b>4 834 €</b>	<b>3 919 €</b>

A partir de ces trois valeurs au mètre carré libre, l'Administration a calculé un prix moyen qui est censé refléter le marché immobilier des biens de même nature avec des caractéristiques similaires.

Le prix moyen s'élève à 4 180 € par mètre carré libre de toute occupation. A partir de ce dernier, l'Administration a pu alors calculer une valeur vénale réelle libre en multipliant le prix moyen par mètre carré libre (4 180 €) par la superficie utile de la maison de notre client, c'est-à-dire 200 m<sup>2</sup>. Elle s'établit alors à **836 000 €**.

Cette valeur étant une valeur vénale réelle libre de toute occupation, il convient maintenant d'appliquer un abattement à hauteur de 30 % pour l'occupation de cette maison par le propriétaire à titre de résidence principale, conformément à l'article 885 S du CGI. Le montant de l'abattement s'élève à 30 % x 836 000 = 250 800 €.

Pour obtenir la valeur vénale réelle de la résidence à retenir pour la déclaration ISF de 2010, il suffit de diminuer la valeur vénale réelle libre de la maison du montant de l'abattement.

Valeur vénale réelle à retenir pour l'ISF 2010 : 836 000 – 250 800 = **585 200 €**.

- Un appartement en copropriété donné en location

Les prix concernant les ventes des trois termes de référence ont été réduits au mètre carré de superficie utile :

	1er terme de référence	2ème terme de référence	3ème terme de référence
Prix de vente	161 000 €	247 500 €	192 500 €
Superficie utile (m <sup>2</sup> )	55	77	67
Valeur au mètre carré libre	2 927 €	3 214 €	2 873 €
<b>Prix moyen au mètre carré libre (€)</b>	<b>3005</b>		
Superficie appartement à expertiser	60		
Valeur vénale réelle libre appartement	180 300 €		
Abattement pour état d'occupation (20%)	-36 060 €		
<b>Valeur vénale réelle en état d'occupation</b>	<b>144 240 €</b>		

C. Critique de la méthode

La méthode par les termes de comparaison apparaît comme la méthode la plus appropriée pour l'évaluation des biens de toute nature notamment aux yeux de l'Administration fiscale.



En effet, la méthode par les termes de comparaison s'appuie sur le marché local du bien immobilier à expertiser et donc des données réelles. De plus, les diverses caractéristiques physique et juridiques du bien à expertiser sont prises en compte.

Parmi les différentes méthodes d'évaluation par les termes de comparaison que nous avons détaillées précédemment, celle au mètre carré de superficie incluant le terrain apparaît comme la plus proche de la réalité économique. C'est d'ailleurs celle qui a été utilisée pour l'évaluation de la résidence principale du client. Nous pouvons expliquer cette prise de position par le fait que le terrain est pris en compte. L'évaluation, contrairement à la méthode où le terrain et les constructions sont dissociés, ne repose pas sur une séparation « arbitraire » de ces deux éléments. Il semble difficile de fixer une valeur « encombrée » du terrain à partir d'une valeur de celui-ci « nu et libre ».

Seulement, la fiabilité des différentes méthodes par les termes de comparaison repose sur la lecture du marché que l'on peut en faire, des informations que l'on peut en déduire mais également des informations que l'on dispose concernant le bien que l'on cherche à évaluer. Dans le cas de l'évaluation des biens de M. X par l'Administration fiscale, cette dernière a cherché à expertiser la résidence principale en pensant que cette dernière possédait une piscine de 50m<sup>2</sup>. La recherche des termes de comparaison s'en trouve alors faussée puisque deux des trois termes de comparaison ont une piscine. Or, une piscine est un atout non négligeable pour un bien immobilier : c'est un facteur de valeur. Il est donc important de disposer d'informations fiables concernant le bien à expertiser et de recenser toutes les caractéristiques physiques et juridiques que le bien dispose, notamment quand elles peuvent avoir une forte influence sur la valeur du bien immobilier. Chaque bien détient des caractéristiques propres et les acheteurs potentiels y sont très attentifs.

Nous pouvons donc dire que la détermination des caractéristiques propres à l'immeuble expertisé est importante et facilitera la recherche de termes de références pertinents. En effet, il est important de retenir ceux qui ont un maximum de similitudes pour que la valeur vénale calculée par la suite ne soit pas erronée. A la demande de l'Administration fiscale, une étude entre les biens possédés par le client et les biens retenus comme références a alors été menée par le cabinet HLB UFCO. Elle a consisté à réaliser un reportage photo afin de comparer tous ces biens. A son terme, un tableau récapitulatif a été constitué (Cf. annexe n°4) et des disparités ont été relevées notamment pour les appartements donnés en location. Elles concernent essentiellement l'état des différents biens. En effet, les biens de notre client sont

très vétustes contrairement aux biens choisis comme termes de comparaison. L'état de vétusté représente un facteur de dépréciation d'un immeuble et justifierait une plus faible valeur de l'appartement du client. De plus, certains termes de comparaisons possèdent un ascenseur, une cour intérieure et une très jolie vue alors que le bien de M. X ne possède rien de tout cela. En revanche, l'étude des différents biens n'a pas été faite sur l'intérieur des différents appartements faute d'avoir pu y entrer. L'intérieur de l'appartement de M. X est, quant à lui, dans un état moyen, attesté par un état des lieux réalisé avec les locataires. Il est à noter également que le bien de M. X a un coefficient énergétique très défavorable, ce qui peut constituer un facteur de dépréciation. Effectivement, cela représente un frein à l'acquisition pour les acheteurs potentiels. Enfin, l'expertise de l'appartement a révélé la présence de plomb.

On peut donc se demander après l'analyse de l'étude réalisée si les biens retenus comme termes de comparaison peuvent réellement l'être. Une moyenne de prix est faite sur un échantillon de termes de références retenus alors qu'il a été impossible de juger de l'état général des appartements retenus comme termes de comparaison et de celui à expertiser. De ce fait, il apparaît clairement que la valeur vénale du bien de M. X ne peut être fixée à hauteur de celles des biens de référence.

On remarque bien ici toute la difficulté dans la détermination des biens de référence. Il ne s'agit pas seulement de chercher des biens dans la même ville, avec une superficie similaire. L'état physique du bien est également important et un acheteur potentiel fait attention aux caractéristiques propres d'un bien avant de l'acquérir.

De ce fait, dans un courrier fait par le cabinet HLB UFCO (représentant M. X) en réponse à la proposition de rectification des valeurs déclarées des immeubles de l'Administration, ces arguments ont été étayés. Concernant l'appartement donné en location, l'Administration fiscale a alors retenu le fait que l'état général du bien n'est pas à la hauteur de l'état général de chacun de trois termes de comparaison et a alors décidé d'accorder un abattement à hauteur de 20 % pour tenir compte de la vétusté et des autres facteurs de dépréciation du bien. Quant à la résidence principale, l'Administration a tenu compte des observations du cabinet et a admis une décote liée à l'environnement de la maison ainsi qu'au fait que la maison ne dispose pas de piscine ou de grenier contrairement à certains termes de comparaison retenus.

Une autre question se pose alors, celui du montant des divers ajustements pouvant être fait. En effet, comment les fixer sinon arbitrairement ? Ils peuvent alors fausser la valeur vénale. Par

exemple, l'Administration a accordé un ajustement de 20 % pour l'état général du bien de notre client mais est-ce que tous les facteurs de dépréciations que comporte l'appartement représentent réellement 20 % de la valeur vénale avant abattement ?

On peut raisonner de la même manière pour l'abattement autorisé de 20 % pour l'état d'occupation locative du bien. Ce pourcentage a été fixé par une décision jurisprudentielle mais ne serait-ce pas plus juste de chiffrer le montant de cette dépréciation à chaque évaluation ?

Par exemple, si nous reprenons l'évaluation faite de l'appartement par l'Administration fiscale, les termes de référence choisis ont été vendus libre de toute occupation et l'abattement de 20 % est ensuite venu diminuer la valeur vénale. Si nous évaluons cet appartement « occupé » en se référant directement aux prix constatés sur le marché, c'est-à-dire en choisissant des termes de comparaison également en état d'occupation, peut-être que la valeur vénale sur laquelle nous aurions abouti serait plus réaliste.

Nous pouvons également réfléchir aux biens « non courants », autrement dit rares situés dans un marché peu dynamique. Nous avons vu précédemment que dans ce cas, l'espace de comparaison pouvait être plus large qu'un bien courant où le marché est actif tout simplement car il est difficile de recenser des ventes significatives de biens de même nature avec des spécificités communes.

Il semble que plus l'espace de comparaison est large, moins la valeur vénale que l'on va calculer sera fiable. En effet, l'espace de comparaison sera étendue à des biens qui comportent de moins en moins de ressemblances, trop éloigné dans le temps, faisant partie d'un marché local différent. La comparaison à ces biens peut donc difficilement se faire, le risque étant d'obtenir une valeur vénale totalement erronée, ne représentant pas la réalité économique.

Pour des biens atypiques, la méthode par comparaison semble alors peu cohérente, faute de biens similaires et/ou de ventes proches dans le temps.

Dans notre cas pratique et notamment l'évaluation d'un des appartements donnés en location par notre client, il semblerait que le marché ne soit pas très dynamique. En effet, les ventes de référence retenues ont eu lieu en 2005 et en 2006, soit plus d'un an avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition (2010). On peut alors se demander si ces ventes peuvent réellement être

retenues comme termes de référence. En effet, est-ce que ce même bien, cédé en 2006, aurait été vendu au même prix en 2011 avec des caractéristiques identiques ?

De plus, nous avons vu que le principe primordial de la méthode par comparaison repose sur la détermination de la valeur vénale à l'aide des ventes déjà intervenues. Il est alors supposé que le prix de vente d'un bien immobilier représente sa valeur vénale réelle. Seulement, il n'est pas rare qu'un bien soit vendu à une valeur moindre de sa valeur réelle. En effet, si le vendeur veut céder son immeuble au plus tôt, il est possible qu'il « brade » le prix de sa maison pour inciter plus rapidement à l'achat. L'immeuble peut également avoir du mal à être vendu parce qu'il présente une caractéristique qui peut dérouter certains acheteurs. Le prix de l'immeuble se verra donc amoindrie mais la décote que le bien aura subie peut ne pas refléter la réelle valeur de la décote que le bien peut subir. Il est alors important de recenser des ventes de termes comparables qui se sont déroulées dans des conditions « normales ».

Ensuite, cette méthode étant basée sur des ventes pour la détermination de termes de référence, on peut dire qu'elle est essentiellement tournée vers le passé : On se sert du passé pour estimer des biens du présent. De ce fait, il est possible qu'il y ait un effet de reproduction de la tendance du passé à la hausse ou à la baisse, sur le présent. On peut noter ici une contradiction avec la logique acheteuse qui est d'essayer d'anticiper les événements futurs.

Enfin, nous pouvons noter que pour les immeubles de rapport, en aucun cas le revenu qu'ils dégagent n'est pris en compte dans cette méthode. Or, il nous semble que la valeur d'un bien immobilier est liée aux revenus qu'il peut procurer.

C'est pourquoi, après toutes ces réflexions, nous pouvons nous demander si d'autres méthodes d'évaluation ne pourraient pas être plus judicieuses pour expertiser un bien immobilier.

## II. Quelques méthodes d'évaluation alternatives des biens immobiliers

Hormis la méthode d'évaluation par les termes de comparaison, d'autres peuvent cependant être utilisées. L'Administration fiscale énonce deux autres méthodes, par la capitalisation du revenu et d'après la valeur antérieure, qu'elle conseille de choisir à des fins de recoupement avec la méthode d'évaluation par comparaison. Cependant, il existe d'autres méthodes dites « techniques », peu utilisées par les experts, mais qu'il convient tout de même d'étudier.

### A. Autres méthodes énoncées par l'Administration fiscale

#### 1. Méthodes d'évaluation par le revenu

Cette méthode s'applique essentiellement aux biens immobiliers donnés en location, c'est-à-dire qui procurent un revenu à leurs propriétaires, que l'on nomme communément les immeubles de rapport.

Elle ne consiste pas à appliquer un abattement, comme cela a pu se faire au milieu du XXe siècle, sur une valeur d'un bien « libre », c'est-à-dire qui n'est pas occupé par quelque locataire et qui ne produit donc pas de revenu. Il faut savoir que la plupart du temps, un bien immobilier donné en location à une valeur supérieure à celle d'un bien qui n'est pas occupé.

##### a. Facteurs de la valeur des immeubles d'habitation collectifs

La valeur d'un immeuble donné en location dépend de plusieurs éléments :

- La **durée du bail** : Le bail est de trois ans minimum (ou un an si un événement le justifie) si le bailleur est une personne physique. En cas de personne morale, la durée minimum est de six ans.

- Du **montant du loyer** : Il est fixé librement par le propriétaire et doit être révisé chaque année selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié trimestriellement par l'INSEE. D'après l'Administration fiscale, « Il fixe les *plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires de leurs locataires* ».

- De la **fiscalité** : les revenus que procure la location de bien immobiliers sont imposables au titre des revenus fonciers. L'objectif de l'acquisition d'un « immeuble-

placement » est le revenu que l'on peut espérer en tirer. Deux critères sont donc pris en compte : d'une part, le montant de l'investissement et la capacité locative du logement.

#### b. Les différentes méthodes d'évaluation par le revenu

- La capitalisation du revenu brut

C'est une méthode énoncée par l'Administration fiscale mais celle-ci ne doit être utilisée qu'à titre de recoupement avec la méthode préférentielle, celle par les termes de comparaison.

Elle permet de déterminer la valeur vénale d'un immeuble « *en appliquant au revenu qu'il procure à son propriétaire un coefficient de capitalisation convenablement choisi* ». Seulement, trois conditions doivent être respectées pour que son utilisation soit justifiée. En effet, le bien immobilier à évaluer « *doit être productif de revenus, ces revenus doivent présenter un caractère normal eu égard au marché local et le taux de capitalisation retenu doit ressortir nettement de l'analyse du marché* » (Rép. Frédéric Dupont : AN 16 septembre 1991 p. 3724, lu dans l'ouvrage « Evaluation » des éditions Francis Lefebvre).

La méthode par capitalisation suppose donc que la valeur d'un bien immobilier est en relation avec le revenu qu'il procure.

La relation peut alors s'exprimer par le rapport suivant :  $V = R/t$  avec V pour la valeur vénale, R pour le revenu et t pour le taux de capitalisation.

La mise en œuvre de cette méthode suppose donc la connaissance du revenu que l'immeuble à évaluer procure à son propriétaire. Mais il faut également déterminer un taux de capitalisation adapté à chaque type d'immeuble.

- *La notion de revenu brut*

Le revenu brut correspond « *à la somme des cash-flows positifs annuels générés par un actif immobilier* ». Il s'agit donc des sommes que le propriétaire a encaissées suite à la location de son bien immobilier. Cela peut être des loyers ou indemnités diverses (charges incombant au propriétaire mais acquittées par le locataire) constituant le revenu réel.

○ *Le choix du taux de capitalisation adapté*

Toute la difficulté de cette méthode repose sur la détermination du taux de capitalisation. Il « exprime un pourcentage qui correspond au rapport existant entre le revenu brut de l'immeuble et sa valeur vénale ».

Il doit être déterminé par comparaison, grâce à l'observation minutieuse du marché immobilier local. Pour cela, il sera nécessaire de rechercher plusieurs immeubles aux caractéristiques similaires pour calculer le taux de capitalisation que l'on appliquera au revenu brut annuel du bien à expertiser. Ce taux varie selon différentes caractéristiques comme la situation économique, le secteur géographique (Paris ou province, centre ville ou périphérie), la nature ou encore la classe de l'immeuble...

Il est indiqué dans l'ouvrage « *Evaluation* » des éditions Francis Lefebvre que pour les immeubles à usage d'habitation, le taux de capitalisation diffère en général à l'inverse de la catégorie de l'immeuble. En effet, un taux de capitalisation peut être estimé dans les 5 % pour un immeuble neuf contre 7 % en moyenne pour les immeubles anciens. On peut expliquer ceci par le fait que ces immeubles anciens vont engendrer des réparations et la valeur vénale se voit donc diminuer. Le taux est également supérieur dans des agglomérations de petite taille voire de taille moyenne par rapport au taux pour un immeuble situé à Paris. Nous pouvons donc dire que les facteurs de valeur d'un bien immobilier engendrent une diminution des taux. De plus, en période de hausse des prix immobiliers, les taux sont moins élevés qu'en période de crise immobilière.

Cette analyse des facteurs de dépréciation et d'appréciation de la valeur permettront d'affiner le choix du taux de capitalisation après avoir analysé le marché.

- Méthode par actualisation des flux futurs

Cette méthode repose sur le fait que la valeur d'un bien est liée aux revenus qu'il va procurer sur une période. La valeur vénale évaluée est donc basée « sur le montant qu'un investisseur est prêt à payer aujourd'hui en prévision des flux de trésorerie des années futures »<sup>1</sup>

Cette méthode consiste alors à déterminer, grâce à l'actualisation, la valeur actuelle nette des cash-flows (ou flux de trésorerie) futurs que l'on peut attendre de l'exploitation d'un immeuble.

---

<sup>1</sup> <http://www.lamy-entreprise.com/metiers/expertise-economique-financiere/evaluation-valeur-venale-immobiliere/methodes-evaluation/dcf-discounted-cash-flow.html>

Elle est généralement utilisée pour les immeubles présentant certains enjeux financiers et qui peuvent faire l'objet de grosses modifications dans le temps telles que des réparations importantes.

Afin de mener à bien l'évaluation d'un bien par cette méthode, il est nécessaire de planifier dans le temps toutes ces modifications susceptibles d'être réalisées ainsi que les réévaluations des loyers. Il sera alors nécessaire de retenir deux indices : celui concernant la révision des loyers et un indice concernant l'inflation (variation des prix).

De plus, il conviendra de choisir une période de référence afin de mettre en place les simulations pouvant aller par exemple de 5 à 10 ans. Cette détermination est liée au temps nécessaire pour obtenir des cash-flows stables, c'est-à-dire « *qui ne devrait plus subir de variation, hors effets liés aux variations de prix* » (Ouvrage « *Evaluation* », EFL, 2012)

La valeur actualisée de l'immeuble est donnée par la formule suivante :

$$Va = \frac{F_1}{(1+t)} + \frac{F_2}{(1+t)^2} + \frac{F_3}{(1+t)^3} + \dots + \frac{F_n}{(1+t)^4}$$

- F = flux de trésorerie (cash-flow libre) de l'immeuble

Ce flux est égal à la somme des **cash-flows positifs** déduction faite des **cash-flows négatifs**.

Les cash-flows positifs représentent les revenus procurés par l'immeuble c'est-à-dire les loyers mais également les revenus annexes comme la location d'antennes de téléphone ou encore les panneaux d'affichage...

Les cash-flows négatifs sont les dépenses engagées pour l'immeuble comme celles d'entretien, les travaux pour grosses réparations, la taxe foncière, le coût des impayés, le coût de la gestion de l'immeuble, etc. Il ne faut cependant pas intégrer les dépenses liées au financement de l'immeuble comme les annuités d'emprunts et également les impacts fiscaux.

- T = taux d'actualisation

Le taux d'actualisation « *est utilisé pour déprécier des flux futurs et déterminer leur valeur actuelle, c'est-à-dire leur valeur à la date d'aujourd'hui* ». <sup>2</sup>

Il est composé :

---

<sup>2</sup> [http://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition\\_taux-d-actualisation.html](http://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition_taux-d-actualisation.html)



- D'un **taux sans risque**, prenant en considération l'inflation ainsi que le coût du temps. Le taux sans risque généralement retenus comme référence est celui du marché des emprunts de l'Etat comme l'OAT (Obligation Assimilable au Trésor) à 10 ans.
- D'une **prime de risque**, couvrant les incertitudes liées aux différentes anticipations des revenus futurs. Les acheteurs potentiels préfèrent investir dans des biens non risqués plutôt que des biens risqués. Dès lors, la condition pour investir est que le rendement attendu soit plus élevé que celui d'un placement non risqué (celui des emprunts d'Etat). La différence entre ces taux représente un revenu supplémentaire espéré (et exigé) et donc la prime de risque.

Ce taux d'actualisation représente donc la situation des taux sur le marché de l'investissement ainsi que le degré de risque se rattachant à l'immeuble à expertiser.

#### c. Illustration cas pratique : évaluation réalisée par le cabinet

Suite à la proposition de rectification des valeurs déclarées des biens de M. X, le cabinet HLB UFCO à argumenter la valorisation faite des biens. Comme nous l'avons vu, il a été difficile de trouver des termes de références réellement comparables dans l'année précédant l'année d'imposition. Nous nous sommes alors demandé si la méthode par capitalisation du revenu n'était pas plus cohérente, concernant l'appartement donné en location.

La méthode par capitalisation du revenu étant la plus pertinente aux yeux du cabinet, c'est celle-ci qui a été retenue pour l'évaluation des appartements donnés en location par M. X.

Pour déterminer les valeurs des appartements, nous avons créé un tableau Excel qui récapitule toutes les données dont nous avons besoin, notamment les montants des différents loyers, le nombre de mois de loyers encaissés, si les biens sont réellement loués, le taux de capitalisation... (Cf. annexe n°5)

Les montants des différents loyers ont été obtenus sur la base des revenus fonciers déclarés sur la déclaration d'impôt sur le revenu notamment la déclaration IRPP n°2042 et l'annexe concernant les revenus fonciers n°2044. Le cabinet a également demandé à M. X, propriétaire, de lui fournir les différents baux afin de valider la présence des locataires et les revenus attendus.

Pour la détermination du taux de capitalisation, il a été retenu un taux de 7 % qui représente bien l'état vétuste de l'immeuble ainsi que sa situation géographique (périphérie de Lyon).

Ensuite, sur cette valeur calculée, un abattement de 20 % a été appliqué pour l'état d'occupation de l'immeuble. Le cabinet avait au départ voulu appliquer un autre abattement de 20 % lié au mode de détention de certains appartements. En effet, ces derniers sont détenus en usufruit, c'est-à-dire, d'après l'article 578 du Code Civil français, « *l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance* ». L'Administration n'a cependant pas admis cet abattement en évoquant l'article 885 G du Code Général des Impôts qui prévoit que les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété. Dès lors, c'est la valeur en pleine propriété qui doit être retenue pour l'évaluation des biens immobiliers.

## 2. Méthode d'évaluation d'après la valeur antérieure

C'est une méthode alternative énoncée par l'Administration fiscale mais elle ne doit être utilisée qu'à titre de recoupement avec d'autres méthodes notamment pour approuver celle par les termes de comparaison.

### a. Principes

D'après l'Administration fiscale, cette méthode consiste à déterminer la valeur vénale d'un immeuble « *en partant d'un prix exprimé, ou d'une évaluation attribuée à cet immeuble à l'occasion d'une mutation ou dans un acte juridique antérieur* ». Le passé de la propriété à évaluer est alors pris en compte.

Ce prix est ensuite multiplié par un coefficient de réajustement exprimant « *l'évolution du marché des immeubles de cette nature depuis la date de cette mutation* ». En effet, la valeur d'un bien immobilier est en évolution permanente et il est important que celle-ci soit prise en compte.

### b. Conditions à remplir

Certaines conditions sont à remplir pour que le choix de cette méthode soit judicieux.

Il faut tout d'abord, que la valeur vénale de l'immeuble à expertiser ait été déterminée de façon cohérente lors de la mutation précédente suivant l'époque.

Il est nécessaire que l'on ait pu relever, à diverses époques choisies comme époques de référence, « *un nombre suffisant de termes de comparaison susceptibles de faire ressortir une évolution des prix qui soit significative* » pour la détermination du coefficient de réajustement. L'administration ajoute qu'il n'est pas obligatoire que « *les termes de comparaison portent sur des immeubles d'une spécificité très proche de celle qui caractérise l'immeuble à évaluer* ». Elle suppose cependant un marché dit « *actif* ».

De plus, il est indispensable que l'immeuble à évaluer et les termes de comparaisons retenues n'aient pas subi, depuis la vente d'origine, des modifications notables concernant leurs caractéristiques physiques (grosses réparations, desserte en transports), juridiques (un immeuble dit « libre » qui devient « occupé » au moment de l'évaluation).

### c. Exemple

Une propriété a été acquise il y a 4 ans pour un prix de 500 000 €. Après une étude de marché approfondie, il a été constaté sur le marché immobilier concernant des propriétés comparables entre 2008 et 2013 un coefficient de réajustement s'élevant à 1,4. Nous pouvons donc déduire la valeur vénale de l'immeuble à expertiser. Elle peut être fixée à  $500\ 000\ € \times 1,4 = 700\ 000\ €$ .

## B. Autres méthodes d'évaluation

D'autres méthodes d'évaluation sont susceptibles d'être utilisées. D'une part, les méthodes dites techniques, et d'autre part, les méthodes spécifiques aux immeubles exceptionnels.

### 1. Méthodes dites « techniques »

#### a. Méthode par le prix de revient

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'immeuble en prenant en compte les dépenses engagées pour sa construction.

Pour évaluer un immeuble à l'aide de cette méthode, il est nécessaire tout d'abord, de rechercher le prix d'acquisition du terrain et des dépenses annexes, comprenant notamment le coût de libération du sol, mais également de rechercher le coût de construction proprement dit.

Le résultat obtenu doit être revalorisé en lui appliquant un coefficient correspondant à l'évolution constatée sur le marché des constructions neuves, entre la date de construction de l'immeuble considéré et celle de l'expertise.

Il est possible de diminuer la valeur obtenue grâce à divers abattements. En effet, sont admis trois types d'abattements :

- Application sur le total de la dépense d'un abattement pour dépréciation immédiate.
- Application d'un abattement pour vétusté destiné à tenir compte de l'âge de la construction et de son état d'entretien.
- Application de l'abattement habituel concernant les immeubles loués. En effet, si l'immeuble est occupé, une moins-value est constatée due à la situation que l'on peut déduire de la valeur de l'immeuble.

#### b. Méthode par le coût de reconstruction

- Principes

Cette méthode consiste « à dégager la valeur vénale d'un immeuble à partir de son coût de reconstruction soit au jour de l'expertise, soit à une époque de référence donnée qui varie en fonction de l'indice retenu :

*1939 si on utilise l'indice de l'Académie d'architecture ;*

*1941 si on utilise l'indice de la Fédération nationale du bâtiment ;*

*1953 si on utilise l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE ;*

*1974 si on utilise l'indice Bâtiment national, BT01 ».*

Ces différents indices utilisables sont publiés dans des revues spécialisées comme « le Particulier immobilier » ou encore « L'Actualité Juridique, Propriété Immobilière » (AJPI).

Cette méthode met en jeu la Surface Développée Pondérée Hors Œuvre (SDPHO) que nous avons détaillée dans la première partie. Les prix au mètre carré de SDPHO sont souvent fixés

en valeur 1939 ou 1953, qui sont des époques de référence servant de base à des indices du coût de construction.

Pour évaluer cette valeur, il est nécessaire de procéder à une évaluation du prix de reconstruction à neuf puis diminuer cette valeur à l'aide de différents abattements qui permettent de l'ajuster suivant les caractéristiques spécifiques du bien. Enfin, on y ajoute la valeur du terrain pour obtenir la valeur d'ensemble de l'immeuble.

Nous pouvons donc dire que ce principe se résume à la relation suivante :

Valeur de l'immeuble = Prix du terrain + (Prix de la construction neuve – dépréciations)

- Mise en œuvre

Plusieurs étapes sont nécessaires pour la mise en œuvre de cette méthode :

- Il faut, tout d'abord, déterminer la valeur du terrain au moment de l'expertise. Cette évaluation peut reposer sur la méthode par les termes de comparaison comme nous l'avons étudiée dans la première partie. Les caractéristiques du terrain sont des éléments obligatoirement pris en compte comme sa configuration, sa topographie, son emplacement... Il est possible d'appliquer à cette valeur un abattement pour encombrement.

- L'étape suivante concerne la valorisation du coût de reconstruction du bâtiment à un moment donné « *en appliquant à sa superficie développée pondérée un prix au mètre carré en vigueur à cette époque* ». Pour cela, plusieurs techniques sont possibles mais nous n'en verrons qu'une seule : elle consiste à décomposer les prix de la construction quand elle a été bâtie. On applique ensuite à ces différents éléments un indice de revalorisation. Plusieurs indices peuvent être utilisés que nous avons cités plus haut. Il est alors possible de déduire la valeur du neuf du coût à l'origine de la construction en actualisant les différents composants grâce aux indices applicables.

- On peut par la suite réajuster « ce coût de reconstruction au jour de l'expertise en fonction d'un indice de variation qui tient compte de la vétusté et de l'état d'entretien de l'immeuble ».

- D'autres décotes peuvent également être appliquées. En effet, le coût réajusté peut encore être réduit à l'aide d'un abattement pour dépréciation immédiate puis ensuite, on

peut appliquer une décote pour l'éventuelle vétusté dont la construction fait preuve au moment de l'expertise.

L'ensemble de la valeur du terrain et de celle de la construction déterminées dans ces conditions représente la valeur de la propriété considérée.

Si le bien est loué, il est possible d'appliquer l'abattement pour état d'occupation de l'immeuble.

- Exemple

Nous cherchons à expertiser, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, un pavillon d'habitation, situé dans une commune moyenne en région lyonnaise. La maison a été construite en 1940 sur un terrain de 450m<sup>2</sup> et est composée d'un sous-sol aménagé avec un garage, d'un rez-de-chaussée surélevé et de combles aménagés. La surface au sol avec murs compris est de 150 m<sup>2</sup>.

La valeur du terrain nu est d'après le secteur au 1<sup>er</sup> janvier 2012 de 200 € le mètre carré. Le terrain de notre pavillon étant de 450m<sup>2</sup>, sa valeur est de 450 x 200, soit **90 000 €**.

Une décote pour encombrement à hauteur de 40 % étant applicable à cette valeur, la **valeur après abattement** s'élève à **54 000 €**

Ensuite, il s'agit de calculer le coût de reconstruction de la maison d'habitation. Dans un premier temps, nous avons besoin de déterminer la Superficie Développée Pondérée Hors Sol du bien immobilier. Nous appliquerons les coefficients de l'annexe n°3.

La superficie du sous-sol est de 150 m<sup>2</sup> et le coefficient applicable est de 0,7. On obtient donc 105 m<sup>2</sup>. Celle du rez-de-chaussée est également de 150 m<sup>2</sup> et le coefficient est de 1. La SDPHO est alors de 150 m<sup>2</sup>. Enfin les combles aménagés, dont le coefficient applicable est de 0,8, ont une superficie de 150 m<sup>2</sup>. La SDPHO à retenir est de 120 m<sup>2</sup>.

Au total, la Superficie Développée Pondérée Hors Œuvre du pavillon est de 375 m<sup>2</sup>.

Dans un second temps, nous pouvons alors calculer le coût de reconstruction. L'époque de référence est le 4<sup>e</sup> trimestre 1953, qui constitue l'indice 100. Le coût de reconstruction à cette époque pour un pavillon identique était de 500 F le m<sup>2</sup>. Pour notre pavillon, il faut multiplier le coût unitaire (500 F) par les 375 m<sup>2</sup> de SDPHO, soit 187 500 F qu'il faut maintenant réajuster grâce à l'indice du 1<sup>er</sup> janvier 2012 : 1593.

$(187\,500 \times 1593)/100 = 2\,986\,875$  F soit **455 400 €**.

A cette valeur de reconstruction, il faut maintenant appliquer les abattements :

- pour **dépréciation immédiate** qui est fixé ici à 10 %. La valeur après cet abattement est de 409 860 €.
- Pour **vétusté**. Ici, il s'agit d'une décote d'1% par an depuis la construction du pavillon, soit 72 %. La valeur du pavillon est donc, au final, après abattements, de **114 761 €**.

Au total, la valeur vénale réelle déterminée pour le pavillon « libre d'occupation » comprenant la construction et le terrain est de : 54 000 € + 114 761 €, soit **168 761 €**.

## 2. Méthodes d'évaluation des immeubles exceptionnels

Les immeubles exceptionnels, comme définis par l'Administration fiscale, sont « *des ensembles immobiliers comprenant une ou plusieurs constructions dont la conception et l'utilisation présentent une spécialisation plus ou moins marquée. Il peut s'agir par exemple des châteaux.* »

La méthode de prédilection est celle par comparaison. Seulement, comme nous l'avons vu dans la première partie, l'espace de comparaison pour la recherche des termes de références est très étendue compte tenu du fait que les références sont peu nombreuses. Il est donc difficile de trouver des termes de comparaison réellement comparables ce qui nous a amené à nous demander si d'autres méthodes d'évaluation pour ce genre de bien ne seraient pas plus cohérentes.

Nous étudierons deux méthodes qu'il est envisageable d'utiliser, la méthode analytique et par la récupération foncière.

### a. Evaluation par la méthode analytique

Cette méthode consiste « à décomposer l'immeuble en ses différents éléments (constructions principale et dépendances, terrain d'emprise et d'environnement immédiat intégré d'une part, parc, jardins et tous autres éléments constitutifs de la propriété d'autre part), chacun d'eux faisant l'objet d'une évaluation particulière ». La somme de ces valeurs constitue l'évaluation de la propriété.

Ensuite, un abattement est applicable sur cette valeur globale pour prendre en compte la superficie, généralement grande. Cette décote est déterminée de manière forfaitaire, généralement de 10 % à 30 %.

L'administration fiscale donne l'exemple suivant que nous allons reprendre en guise d'illustration :

Nous cherchons à évaluer un château en bon état d'entretien et qui comporte :

- Un château : 5 217 m<sup>2</sup> SDPHO
- Dépendances bâties (orangerie, conciergerie, garages, écuries, remises...) : 1 221 m<sup>2</sup> SDPHO
- Dépendances non bâties :
  - o Un parc de 12 ha (ou 120 000 m<sup>2</sup>)
  - o Un bois de 25 ha
  - o Un pré de 29 ha

Etant donné les données du marché relevées en ce qui concernent les châteaux et les terres de différentes natures, nous pouvons évaluer ce bien exceptionnel comme suit :

- Château proprement dit : 5 217 m<sup>2</sup> à 90 € le m<sup>2</sup> : 469 530 €
- Dépendances bâties : 1 221 m<sup>2</sup> à 40 € le m<sup>2</sup> : 48 840 €
- Parc : 120 000 m<sup>2</sup> à 1 € le m<sup>2</sup> : 120 000 €
- Bois : 25 ha à 2 300 € l'ha : 57 500 €
- Pré : 29 ha à 3050 € l'ha : 88 450 €

La valeur d'ensemble s'élève alors à **784 320 €**. L'abattement pour vente en bloc de 20 % vient diminuer la valeur qui s'élève maintenant à **627 456 €**.

#### b. Evaluation par la valeur de récupération foncière

Les immeubles exceptionnels ont souvent pour caractéristique de posséder un terrain d'une grande superficie. De ce fait, le plus souvent, seule la valeur de celui-ci est retenue. Cette méthode dégage alors seulement la valeur du terrain qui est considéré comme un terrain à bâtir, en faisant abstraction de la construction. Doivent être déduit ensuite les frais de démolition des constructions existantes et, éventuellement, d'éviction ou de relogement des occupants.



Mais pour utiliser cette méthode à bon escient, il est nécessaire que plusieurs conditions soient remplies :

- Tout d'abord, le terrain doit être constructible dans le cadre de la réglementation d'urbanisme.
- Les constructions existantes doivent avoir une faible valeur. Ce n'est donc pas le cas des châteaux...
- Le terrain considéré comme terrain à bâtir doit avoir une valeur supérieure à celle de l'ensemble du terrain encombré et des constructions.

Nous pouvons en déduire qu'il est important de se renseigner correctement et précisément sur la situation d'urbanisme applicable au terrain et sur sa possibilité de construction.

La valeur du terrain est déterminée en fonction « de la charge foncière que pourrait supporter une opération de construction réalisée sur ce terrain ».

La charge foncière se définit par le rapport Prix du terrain nu et libre sur la surface hors œuvre nette réellement constructible, d'après le document d'urbanisme en vigueur.

## C. Appréciation des différentes méthodes

### 1. Autres méthodes

Les méthodes techniques, par le prix de revient et par le coût de reconstruction sont peu utilisées par l'Administration fiscale, les experts privés et les juridictions car le principal inconvénient de ces méthodes est qu'elles sont trop approximatives.

En effet, elles ne reposent pas vraiment sur une analyse du marché. Elles sont donc trop éloignées de la réalité économique pour qu'elles puissent être préconisées. De plus, elles exigent de connaître très précisément les divers éléments dont elles se servent comme le prix du terrain, les frais divers, le coût effectif de la construction. Le risque est de faire de grosses erreurs dans la détermination de la valeur vénale. Leur application est donc assez délicate.

Par jugement du 23 décembre 1980, le TGI de Paris a précisé que « *l'application de l'indice du coût de la construction ne doit pas être systématique. En effet, la valeur d'un bien résulte essentiellement du marché immobilier et dépend de la loi de l'offre et de la demande. D'autre part, cette méthode s'avère inadéquate dès lors qu'il s'agit, en l'espèce, d'actualiser une valeur remontant à 1968...* »

Cependant, pour déterminer la valeur du terrain par exemple, nous avons vu que nous pouvons nous servir de la méthode par les termes de comparaison. De ce fait, le marché est tout de même relativement présent dans cette méthode.

De plus, ces méthodes nécessitent l'application de divers abattements. Nous revenons alors au même « problème » que dans la méthode par comparaison, c'est-à-dire la détermination des montants des abattements. Ce sont une grande source d'erreur puisqu'ils sont souvent fixés de manière arbitraire.

Seulement, dans certains cas, la méthode par le prix de revient est la seule envisageable. En effet, pour les expropriations d'immeuble où les termes de comparaison sont introuvables sur le marché immobilier car très peu dynamique, c'est cette méthode qu'il conviendra d'appliquer.

## 2. Méthodes énoncées par l'Administration fiscale

Pour rappel, il s'agit des méthodes par réajustement d'une valeur antérieure, par capitalisation du revenu et par actualisation des cash-flows (cette dernière n'est pas énoncée par l'Administration mais c'est une variante de la méthode de capitalisation des revenus)

Tout d'abord, la méthode par réajustement de la valeur antérieure exige une bonne connaissance du marché notamment son évolution pour être à même de valoriser les prix antérieurement déclarés ainsi que le coefficient de réajustement. On peut donc dire qu'elle intègre tout de même le marché dans sa mise en œuvre. C'est pourquoi, elle est généralement utilisée, par l'Administration fiscale, en guise de première approche afin de recouper les résultats obtenus par d'autres méthodes plus fiables (par comparaison). Mais il faut tout de même souligner sa relative difficulté d'application.

La méthode par actualisation des flux futurs semble être difficile à mettre en œuvre, surtout pour un particulier. En effet, cela suppose de connaître précisément les différentes opérations comme les réparations à effectuer dans le futur et notamment leurs répercussions financières concernant les coûts mais également les revenus (augmentation du loyer...). Ces projections peuvent avoir un impact important sur les flux futurs et donc la détermination de la valeur actuelle. De plus, il faut pouvoir être en mesure de déterminer des loyers futurs. Mais la grande difficulté semble être la détermination du taux d'actualisation et plus précisément celle

de la prime de risque. En effet, le choix de cette prime est très délicat étant donné qu'il n'y a pas de règles précises à ce sujet et est calculée au cas par cas par les experts.

Concernant la méthode par capitalisation du revenu, il semblerait qu'elle est tout à fait judicieuse pour les immeubles de rapport, dans la mesure où les revenus qu'ils procurent sont pris en compte. Nous pouvons dire que ces derniers sont liés à la valeur de l'immeuble. En effet, les locataires sont les meilleurs juges concernant l'état général d'un appartement ou d'un immeuble. Ce sont eux qui, en quelques sortes, valident le loyer correspondant au bien. Aux travers de leurs recherches et de leurs observations, ils comparent les biens présents sur le marché et valident le juste prix.

Par ailleurs, nous pouvons nous interroger sur la fixation du montant du loyer. Comment les propriétaires proposant leurs biens à la location s'y prennent-ils pour le fixer ?

Tout d'abord, cette fixation est libre, c'est-à-dire que le propriétaire le détermine lui-même. C'est à lui de trouver un équilibre, un montant « juste », c'est-à-dire un loyer qui rapportera des revenus satisfaisant pour le propriétaire en adéquation avec la qualité du bien proposé et les prix pratiqués sur le marché. La fixation des loyers est donc contrainte par le jeu de l'offre et de la demande et le propriétaire sera donc amené à se référer au marché immobilier local pour prendre connaissance des loyers pratiqués pour le même type de biens. Les critères principaux sont la superficie, l'emplacement mais également l'état général du bien. Nous pouvons alors constater que ce sont les mêmes critères qui influencent la valeur vénale d'un bien. Les loyers sont certes fixés librement mais le plus souvent le propriétaire détermine son loyer par comparaison. Dès lors, nous pouvons dire que cette méthode est tout à fait pertinente, peut-être au même titre que la méthode par comparaison. C'est cette dernière qui sert de base à l'évaluation, la méthode par capitalisation servant seulement à des fins de recoupement. Autrement dit, on ne peut faire une évaluation de bien par capitalisation sans avoir recours en premier lieu à la méthode par comparaison. Mais étant donné que le loyer est généralement fixé par comparaison grâce aux loyers de biens similaires, cette méthode ne pourrait-elle pas, au même titre que la méthode par comparaison, servir de « base » à l'évaluation ? Et utiliser la méthode par comparaison à titre de recoupement ?

Nous pouvons cependant mettre en évidence quelques difficultés dans l'application de cette méthode.

Tout d'abord, nous avons vu que cette méthode suppose la connaissance de divers éléments, notamment les revenus annuels brut que procurent les immeubles de rapport mais également les termes de références choisis pour la détermination du taux de capitalisation. Or, il est quand même difficile d'apprécier les loyers. Beaucoup de logements sont mal loués c'est-à-dire que le loyer demandé est sous évalué ou alors que le loyer n'est pas révisé annuellement selon les indices préconisés. En effet, comme nous l'avons vu, les propriétaires sont libres de fixer leur loyer. En théorie, ils doivent se référer au marché mais en pratique, surtout lorsque les propriétaires sont des particuliers, ces derniers peuvent fixer leur loyer arbitrairement. Il est également possible que le contrat de location dispose de clauses très particulières, comme les baux de longue durée, ou encore que les loyers soient soumis à une réglementation particulière. En somme, les loyers fixés peuvent être différents des loyers de marché.

Mais la plus grande difficulté que nous pouvons mettre en évidence dans l'application de cette méthode est la détermination du taux de capitalisation adapté au bien à évaluer. C'est une étape difficile et importante.

En effet, nous pouvons observer une certaine sensibilité de la valeur vénale aux variations du taux de capitalisation, même faibles. Le choix de ce taux n'est donc pas neutre dans la sens où elle impacte fortement la valeur vénale, d'autant plus que ce taux se déduit du marché immobilier. Une difficulté d'analyse de marché peut donc avoir de grandes répercussions sur la valeur vénale.

Un écart dans le choix du taux entraîne un écart différent de la valeur vénale. Par exemple, si un bien loué procure un revenu de 10 000 € par an :

- Si le taux passe de 3 % à 3,5 %, la valeur vénale du bien passe de 333 333 € à 285 714 €, soit une variation de – 14 %.
- Si le taux passe de 8,5 % à 9 %, la valeur vénale du bien passe de 117 647 € à 111 111 €, soit une variation de – 6 %.

Nous observons alors que les variations sont plus conséquentes pour des estimations avec des taux de capitalisation faibles. Plus les taux de capitalisation sont élevés, moins l'impact de la variation est important. Nous pouvons donc en conclure que cette sensibilité n'est pas linéaire.

Lors de notre évaluation des appartements donnés en location par M. X, plusieurs taux ont été proposés : 6,5 %, 7 % et 7,5 %. Un tableau a donc été réalisé pour le calcul de la valeur vénale pour chacun de ces taux. La synthèse des trois a permis de mettre en évidence la valeur vénale

pour chaque taux. (Cf. annexe n°6) Nous pouvons voir que la sensibilité est corrélée de manière négative au taux de capitalisation : lorsque le taux augmente, la valeur vénale diminue. De plus, si nous regardons plus attentivement l'estimation de la valeur vénale pour l'appartement n°3, nous constatons que la variation du taux de 1 % fait varier la valeur vénale de 13 %.

Au final, dans le cas de M. X, pour une variation de 1 % du taux, la valeur vénale de l'ensemble de ses appartements donnés en location (soit 14 appartements) varie de 150 000 €, ce qui n'est pas très significatif. Seulement, dans d'autres situations, notamment quand les taux de capitalisation sont faibles (2-3 %), l'impact du changement de taux sur la valeur vénale peut être très significatif et peut entraîner la remise en cause de cette méthode par capitalisation.

## Conclusion

---

Plusieurs méthodes d'évaluation existent pour évaluer des biens immobiliers à usage d'habitation. L'Administration fiscale préconise l'utilisation de la méthode par les termes de comparaison et la possibilité de recouper les résultats obtenus avec d'autres méthodes comme celle par capitalisation du revenu ou encore celle par le réajustement de la valeur antérieure. D'autres méthodes plus techniques existent mais d'après l'Administration fiscale, elles sont peu fiables. Néanmoins, ces méthodes peuvent être utilisées pour des cas bien précis tout comme les immeubles exceptionnels. Nous avons vu, en effet, que la méthode par les termes de comparaison était cohérente pour les biens courant sur un marché dynamique. A l'inverse, pour des biens rares, la méthode perd de son efficacité. La recherche de termes de référence pertinents peut alors être compromise pour certains types de biens. Toutes les méthodes alternatives que nous avons citées présentent des avantages mais également des faiblesses, la plupart liées à la détermination difficile de certains éléments comme le taux d'actualisation ou de capitalisation, le montant des différents abattements applicables etc. qui ont une forte influence sur la valeur vénale. Ces difficultés sont de sérieux obstacles à la mise en place de ces méthodes alternatives à la méthode par les termes de comparaison. Nous retiendrons alors de notre étude qu'il n'y a pas une seule méthode qui permettra d'obtenir une valeur vénale « exacte ».

La valeur vénale d'un immeuble est fonction de la méthode utilisée. En effet, on obtient des valeurs relativement différentes si la méthode par les termes de comparaison est utilisée ou si nous choisissons celle par capitalisation des revenus (Cf. annexe n°). Nous pouvons dire que ces différences entre les résultats obtenus par différentes méthodes constituent une source des contentieux. En effet, si l'on prend un des appartements de M. X, la valeur déterminée par l'Administration est de 115 000 € alors que la valeur vénale arrêtée par le cabinet est de 60 000 €, soit une importante différence de 55 000 € qui provoquera certaines interrogations à l'Administration.

La valeur vénale d'un actif immobilier doit donc s'obtenir par la mise en place de plusieurs méthodes, notamment celle par les termes de comparaison, qui doit servir de méthode « de base » à l'évaluation. Nous obtiendrons alors plusieurs valeurs vénales constituant une fourchette dans laquelle il faudra déterminer une valeur plus précise en fonction des facteurs de valorisation et de dévalorisation du bien immobilier.

Il semble également qu'une valeur vénale ne peut pas avoir été déterminée sans avoir eu recours au marché immobilier. Ainsi, l'évaluation d'un bien immobilier dépend des informations que l'on y trouve et l'interprétation que l'on peut en faire. La base d'une bonne évaluation est de détenir des informations justes et cohérentes notamment concernant le bien à évaluer. Il est possible par exemple de faire expertiser la superficie d'un appartement par un professionnel pour avoir une base d'évaluation fiable. Nous pouvons alors dire que l'évaluation d'un bien immobilier par la méthode par les termes de comparaison paraît être la méthode la plus judicieuse quand le marché immobilier offre des données abondantes et fiables. Seulement, dans le cas contraire, les méthodes alternatives ne sont pas plus judicieuses étant donné qu'elles reposent sur un nombre important de données difficile à déterminer.

Nous pouvons alors constater que l'évaluation d'un bien immobilier est délicate, notamment pour un particulier. Il semblerait donc difficile pour eux de réaliser une évaluation sans l'aide d'un expert. Cela pourrait permettre d'éviter certaines conséquences comme un contrôle fiscal. Malgré tout, un contrôle fiscal n'est pas inévitable malgré la présence d'un expert mais il sera peut-être plus à même de défendre la cause d'un particulier auprès de l'Administration fiscale. C'est le cas de M. X, notre client, dont les évaluations faites des biens immobiliers pour les années 2009 à 2011 ont fait l'objet d'un contrôle fiscal. L'Administration fiscale a évalué à sa manière les biens immobiliers du client d'après la méthode par les termes de comparaison et a soumis des rehaussements par le biais d'une proposition de rectification des valeurs. Le cabinet HLB UFCO a argumenté les valeurs déposées sur les déclarations d'ISF correspondantes en adressant plusieurs courriers dans lesquels ils exposent leur choix de méthode, les arguments qui font que les valeurs vénales déterminées par l'Administration fiscale ne sont pas cohérentes etc... Après un long débat, l'Administration a revu à la baisse ses rehaussements en prenant en compte les arguments énoncés par le cabinet. Elle a admis les méthodes de calcul proposées par le cabinet en octroyant des décotes supplémentaires que ce soit pour la vétusté des appartements en location ou pour le fait qu'il n'y ait pas de piscine ou de grenier pour la résidence principale. Ces décotes n'ont pas été justifiées par des méthodes de calcul. L'Administration a donc réalisé une évaluation initiale avec la méthode par les termes de comparaison. Après plusieurs discussions, elle a admis les valeurs proposées par le cabinet, non pas en réévaluant les biens avec la méthode par capitalisation (par exemple pour les logements loués) mais en admettant

des abattements supplémentaires sur leurs valeurs initiales, afin de ne pas déjuger leur méthode préférentielle (par les termes de comparaison).

Au final, les rehaussements des valeurs des biens immobiliers sont d'environ 400 000 € en 2009, 385 000 € en 2010 et 390 000 € en 2011. Ils ont donc été divisés par 4 par rapport à rehaussements proposés initialement. Nous constatons alors ici toute l'importance d'une évaluation des biens immobiliers précise, détaillée en s'appuyant sur des données concrètes et fiables, mais également d'un débat entre le professionnel (ou le particulier) établissant la déclaration d'ISF et l'Administration fiscale pour défendre les valeurs vénales déclarées. Nous pouvons alors en conclure que pour arrêter une évaluation, il est nécessaire de recouper les résultats obtenus grâce à plusieurs méthodes mais également d'argumenter ces choix d'évaluation.

Ce contrôle fiscal a engendré des conséquences financières s'élevant environ à 20 000 € pour le client notamment des intérêts de retard. L'Administration avait également appliqué une sanction pour manquement délibéré mais cette dernière n'a pas été maintenue compte tenu des modifications apportées aux bases déclarées et des observations présentées par le cabinet à travers les courriers et les discussions intervenues. L'ISF devra, de plus, être recalculé en prenant en compte les rehaussements définitifs.

Pour les années suivantes, l'Administration a conseillé au contribuable de retenir la méthodologie proposée en actualisant les valeurs en fonction des données économiques du marché et des biens en cause. Encore une fois, il faudra faire attention aux données utilisées notamment leur fiabilité.



## Sommaire des annexes

---

Annexe n°1 : Barèmes ISF applicables en 2012 et 2013.....	47
Annexe n°2 : Schémas de l'Administration fiscale pour la détermination de l'espace de comparaison .....	48
Annexe n°3 : coefficients utilisés pour la détermination de la SDPHO.....	51
Annexe n°4 : synthèse du reportage photo de l'appartement donné en location et de ses termes de comparaison.....	52
Annexe n°5 : Tableau de calcul des valeurs vénales selon la méthode par capitalisation des revenus.....	53
Annexe n°6: Tableau illustrant la sensibilité de la valeur vénale aux variations du taux de capitalisation.....	55
Annexe n°7 : comparaison des valeurs vénales obtenues avec deux méthodes d'évaluation différentes.....	56

Annexe n° 1 : barèmes de l'ISF applicables en 2013 et 2012

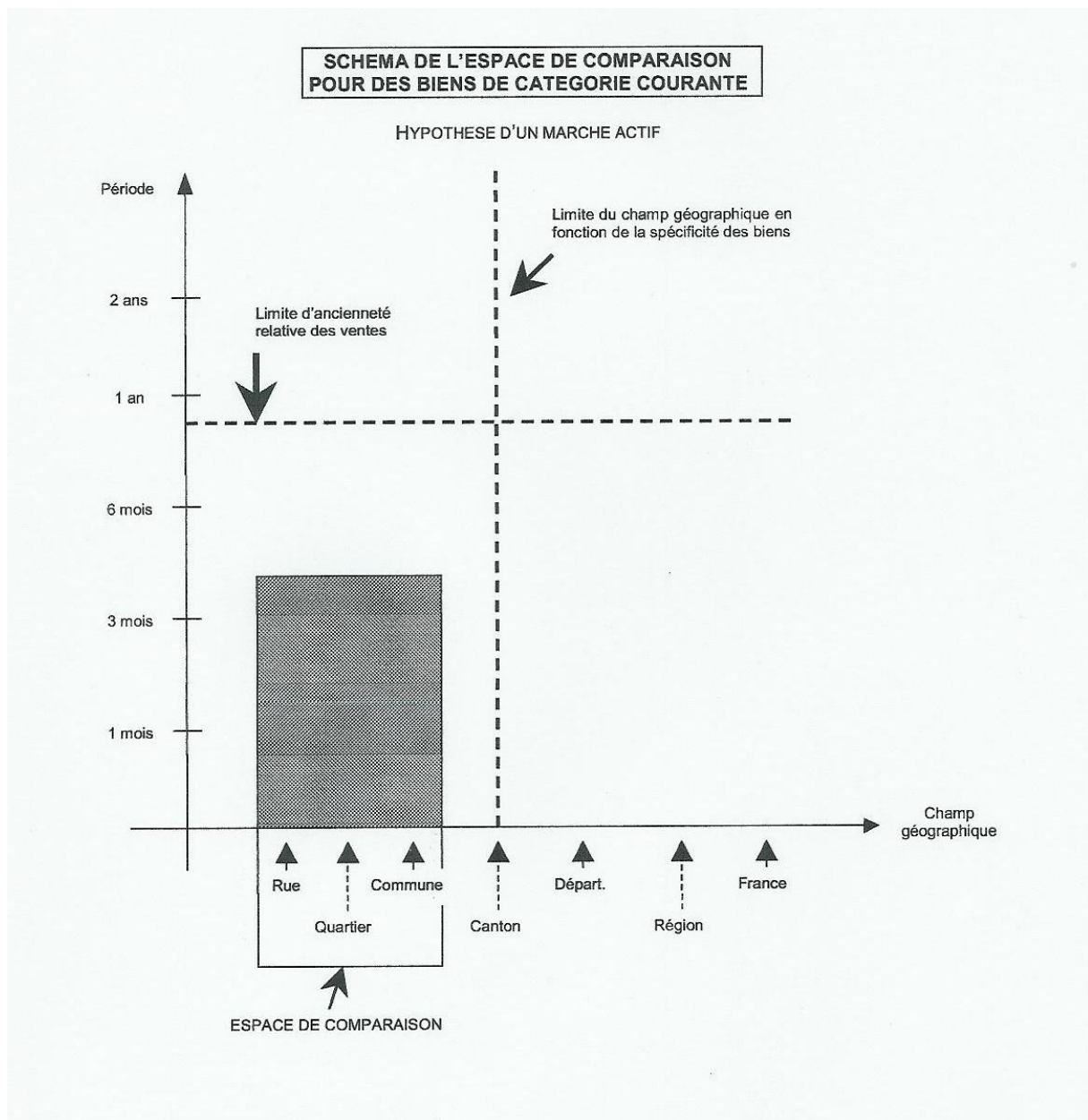
- Barème applicable en 2013

<b>Part de la valeur nette taxable du patrimoine</b>	<b>Taux</b>
de 800 000 € à 1 300 000 €	0,50 %
de 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,70 %
de 2 570 000 € à 5 000 000 €	1 %
de 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25 %
plus de 10 000 000 €	1,50 %

- Barème applicable en 2012 (ancien barème)

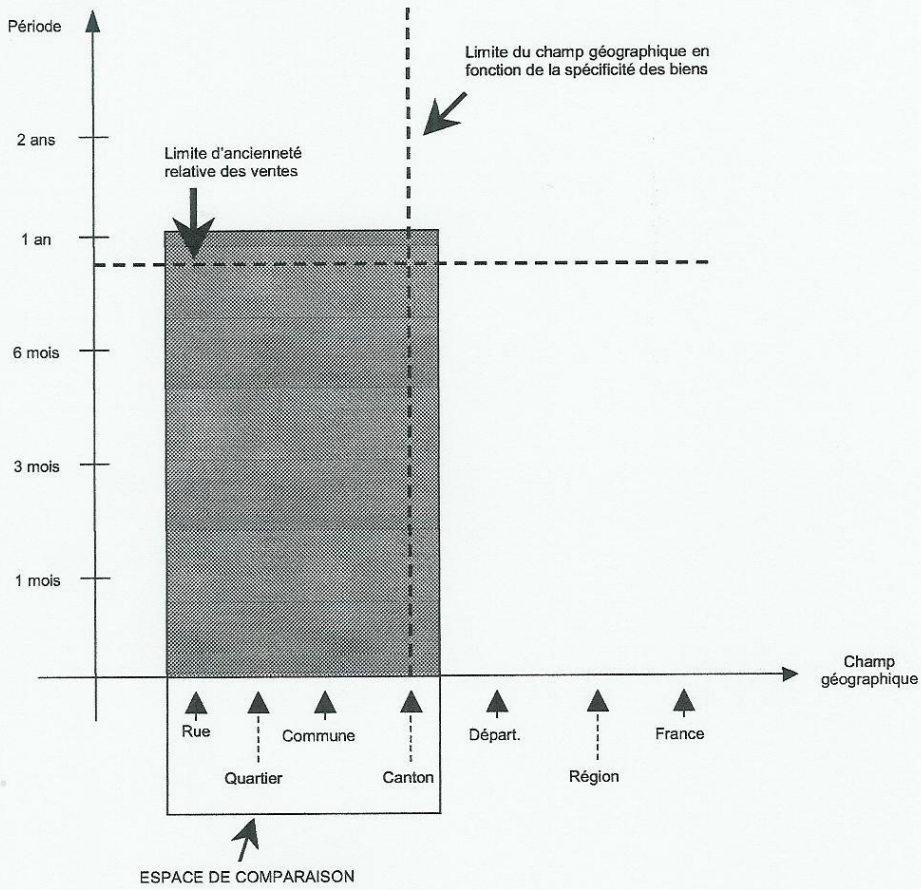
<b>Part de la valeur nette taxable du patrimoine</b>	<b>Taux</b>
N'excédant pas 1 300 000 €	0 %
Comprise entre 1 300 000 € et 3 000 000 €	0,25 %
Supérieure à 3 000 000 €	1 %

Annexe n°2 : Schémas de l'Administration fiscale pour la détermination de l'espace de comparaison



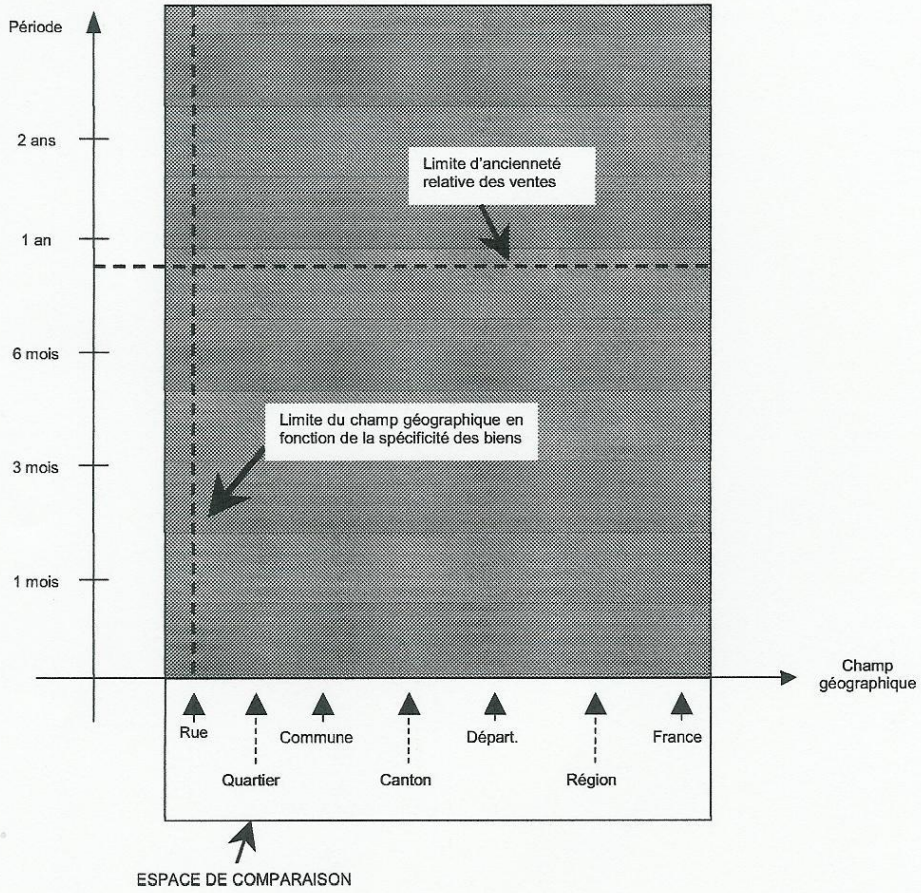
**SCHEMA DE L'ESPACE DE COMPARAISON  
POUR DES BIENS DE CATEGORIE COURANTE**

HYPOTHESE D'UN MARCHÉ PEU ACTIF



**SCHEMA DE L'ESPACE DE COMPARAISON  
POUR DES BIENS RARES**

HYPOTHESE D'UN MARCHÉ PEU ACTIF



Annexe n°3 : coefficients utilisés pour la détermination de la SDPHO

Les coefficients retenus sont les suivants :

- Fondations sur vide sanitaire : ..... 0,10 à 0,20
- Caves non aménagées : ..... 0,30
- Caves aménagées : ..... 0,30 à 0,50
- Sous-sols aménagés : ..... 0,50 à 0,80
- Rez-de-chaussée, étages courants..... 1
- Etages mansardés, combles aménagés..... 0,70 à 0,90
- Greniers utilisables en débarras..... 0,30 à 0,40
- Greniers aménageables..... 0,40 à 0,60
- Combles perdus..... 0
- Toit-terrasse accessible et utilisable..... 0,20 à 0,40

*D'après l'ouvrage « Evaluation » des éditions Francis Lefebvre*

Annexe n°4 : synthèse du reportage photo de l'appartement donné en location et de ses termes de comparaison

Terme de comparaison	Ascenseur	Etat des Façades	Cage d'escalier	Hall d'entrée	Electricité	Voisinage	Cour intérieure	Observations diverses
Appartement de M. X	Non	façade extérieure non entretenue Tag à l'entrée Interphone sale à l'extérieur, et défectueux à l'intérieur du hall	Murs des escaliers en mauvais état, pas de local à disposition. Jolie rembarde	Boîte aux lettres correcte	Apparement sécurisée au RDC Mais pas du tout dans le hall extérieur	En face d'une petite place sympathique	Pas de cour intérieure	Nous n'avons pas pu rentrer à l'intérieur des appartements
1	Non	Façade très propre Volets haut de gamme Jolie porte d'entrée		Porte d'entrée de l'intérieure pas en état		Jolie immeuble en face	Cours intérieure	Il s'agit d'une petite maisonnette pavillonnaire
2	oui	Splendide Volets anciens au 1er étage contrasté par des volets modernes à partir du 2ème étage Grande porte d'entrée avec vitraux Présence de digicode en bon état Jolies décoration de fenêtres et fenêtres en PVC	Très propres Portes d'entrées en bois magnifiques Décoration par des portes vitres et des encadrés en bois Grande fenêtre qui éclaire la cage d'escalier Fleuri au dernier étage	Grand hall d'entrée Décoration magnifique Porte en bois immense Détection lumière automatique Entretien parfait des boîte aux lettres Haut plafond de 4m minimum	Parfait : Assuré par des cashs et les fils incrémentés dans les murs Détection lumière automatique	Point négatif de cet appartement, loin du centre ville et proche de l'ancienne gare	Cour intérieure fermée a clés pour emplacement des poubelles	
3	Non	façade extérieur non entretenue Tag à l'entrée Interphone en mauvais état à l'extérieur, et défectueux à l'intérieur du hall	Murs des escaliers en mauvaise état. Pas de local à disposition Jolie rembarde	Boîte aux lettres en bon état	Apparement sécurisé au RDC Mais pas du tout dans le hall extérieur	En face d'une petite place sympathique	Pas de cour intérieure	Nous n'avons pas pu rentrer à l'intérieur des appartements

Annexe n°5 : Tableau de calcul des valeurs vénales selon la méthode par capitalisation des revenus

**DECLARATION ISF 2009 :**

N°	Type	Location	Surface déclarée ou d'après SOCOBAT	Loyers foncier 2008	Nombre de mois de loyers encaissé	Capitalisation à 7% avant abattement	Etat du bien	PP- NP- US	Abattement	Evaluation post abattement
2	Appartement	oui	48	7 186,79	12	102 668,43	Loué	PP	20%	82 135,00
3	Appartement	oui	60	5 307,79	12	75 825,57	Loué	PP	20%	60 660,00
4	Appartement	oui	57	4 399,37	11	68 561,61	Loué	US	20%	54 849,00
5	Appartement	oui	54	6 677,66	12	95 395,14	Loué	US	20%	76 316,00
6	Appartement	oui	41	5 926,75	8	127 001,79	Loué	US	20%	101 601,00
7	Appartement	oui	17	1 925,42	7	50 780,31	Loué	US	20%	40 624,00
8	Appartement	oui	39	1 645,60	3	94 034,29	Loué	US	20%	75 227,00
9	Appartement	oui	30	5 087,10	12	72 672,86	Loué	US	20%	58 138,00
10	Appartement	oui	40	4 860,07	12	69 429,57	Loué	US	20%	55 544,00
11	Appartement	oui	50	6 584,40	12	94 062,86	Loué	US	20%	75 250,00
12	Appartement	oui	34	4 809,53	11	74 953,71	Loué	US	20%	59 963,00
13	Appartement	oui	48	6 535,32	12	93 361,71	Loué	US	20%	74 689,00
14	Appartement	oui	38	5 120,44	12	73 149,14	Loué	US	20%	58 519,00
15	Appartement	oui	33	5 894,82	14	72 181,47	Loué	US	20%	57 745,00
						1 164 078,46				931 260,00



Annexe n°6 : Tableau illustrant la sensibilité de la valeur vénale aux variations du taux de capitalisation

N°	Type	Location	Loyers foncier 2008	Nombre de mois de loyers encaissé	Loyers mensuels bruts	Loyers 2009 sur 12 mois	Capitalisation à 6,5 % avant abattement	Capitalisation à 7% avant abattement	Capitalisation à 7,5 % avant abattement
2	Appartement	oui	7 186,79	12	598,00	7 176,00	110 400,00	102 514,00	95 680,00
3	Appartement	oui	5 307,79	12	442,00	5 304,00	81 600,00	75 771,00	70 720,00
4	Appartement	oui	4 399,37	11	399,00	4 389,00	67 523,00	62 699,00	58 520,00
5	Appartement	oui	6 677,66	12	556,00	6 672,00	102 646,00	95 314,00	88 960,00
6	Appartement	oui	5 926,75	8	740,84	5 926,75	91 180,00	84 667,00	79 023,00
7	Appartement	oui	1 925,42	7	296,00	1 924,00	29 600,00	27 485,00	25 653,00
8	Appartement	oui	1 645,60	3	548,00	1 644,00	25 292,00	23 485,00	21 920,00
9	Appartement	oui	5 087,00	12	423,00	5 076,00	78 092,00	72 514,00	67 680,00
10	Appartement	oui	4 860,07	12	405,00	4 860,00	74 769,00	69 428,00	64 800,00
11	Appartement	oui	6 584,40	12	548,00	6 576,00	101 169,00	93 942,00	87 680,00
12	Appartement	oui	4 809,53	11	437,00	4 807,00	73 953,00	68 671,00	64 093,00
13	Appartement	oui	6 535,32	12	544,61	6 535,32	100 543,00	93 361,00	87 137,00
14	Appartement	oui	5 120,00	12	426,00	5 112,00	78 646,00	73 028,00	68 160,00
15	Appartement	oui	5 052,70	12	421,00	5 052,00	77 723,00	72 171,00	67 360,00
							1 093 139,00	1 015 058,00	947 387,00

Annexe n°7 : comparaison des valeurs vénales obtenues avec deux méthodes d'évaluation différentes

Concerne déclaration ISF 2009 :

Appartement	Valeurs obtenues par la méthode par comparaison	Valeurs obtenues par la méthode par capitalisation du revenu	Différence de valeurs entre ces méthodes
2	96 726 €	89 835 €	6 891 €
3	96 726 €	66 347 €	30 379 €
<b>4</b>	<b>115 201 €</b>	<b>59 991 €</b>	<b>55 210 €</b>
5	104 333 €	83 471 €	20 862 €
6	93 678 €	111 127 €	- 17 449 €
7	41 350 €	44 433 €	- 3 083 €
8	69 518 €	82 280 €	- 12 762 €
9	76 888 €	63 589 €	13 299 €
10	87 872 €	60 751 €	27 121 €
11	107 480 €	82 305 €	25 175 €
12	75 724 €	65 585 €	10 139 €
13	103 568 €	81 692 €	21 876 €
14	83 193 €	64 006 €	19 187 €
15	71 926 €	63 159 €	8 767 €

## BIBLIOGRAPHIE

---

- Editions Francis Lefebvre, ouvrage « *Evaluation : terrains, immeubles bâtis....* », 7<sup>e</sup> édition, 2012.
- Administration fiscale, « *Evaluation des immeubles bâtis* » disponible à l'adresse suivante :  
[http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive\\_3035/fichedescriptive\\_3035.pdf](http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_3035/fichedescriptive_3035.pdf)
- Administration fiscale, « *Les principales méthodes d'évaluation* » disponible à l'adresse suivante :  
[http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive\\_3034/fichedescriptive\\_3034.pdf](http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_3034/fichedescriptive_3034.pdf)
- Bernard de Polignac, Jean-Pierre Monceau, Xavier de Cussac, « *Expertise immobilière : guide pratique* », 2010
- Léo Monégier via lavieimmo.com, « comment bien évaluer son immobilier ? », 22 mai 2012, disponible à l'adresse : <http://www.lavieimmo.com/fiscalite-immobiliere/isf-comment-bien-evaluer-son-immobilier-14784.html>
- Yves Thomas via l'express, « ISF, que risquez-vous en cas de contrôle ? », 15 mai 2010, disponible à l'adresse : [http://www.lexpress.fr/actualite/economie/isf-que-risque-vous-en-cas-de-controle\\_892312.html](http://www.lexpress.fr/actualite/economie/isf-que-risque-vous-en-cas-de-controle_892312.html)
- Jean Jacques Michallon, avocat fiscaliste, ancien inspecteur des impôts, « Biens immobiliers – les clés de l'évaluation », disponible à l'adresse : <http://www.avocat-fiscaliste-paris.j2m-online.fr/conseil-gestion-patrimoine-finances-defisc-placements-impots/biens-immobiliers-evaluation/>

## **Résumé du mémoire**

---

Lors de la déclaration de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, le particulier doit faire figurer les valeurs vénales de ses différents biens, notamment immobiliers. Une évaluation de ces derniers est alors primordiale. Pour cela, plusieurs méthodes d'évaluation sont énoncées mais l'Administration fiscale conseille fortement l'utilisation de la méthode par les termes de comparaison. Ce mémoire étudiera alors cette méthode d'évaluation afin de savoir si elle est réellement la plus cohérente pour l'évaluation des biens immobiliers par rapport à d'autres méthodes alternatives.

### L'AUTEUR

Je soussigné(e) **BONON Elodie**

Courriel pérenne : **elodie.bonon@gmail.com**

**Attention** : courriel à signaler si vous souhaitez le diffuser sur DUMAS

**N'AUTORISE PAS** la diffusion de mon mémoire

**AUTORISE** la diffusion de mon mémoire en texte intégral sur la base DUMAS

Diffusion immédiate du mémoire

Diffusion différée du mémoire : date de mise en ligne : .....  
(Embargo possible sur l'accès au texte intégral entre 15 jours et 10 ans.  
Pendant cette période, seule une notice bibliographique est visible)


Je certifie que :

- mon mémoire est exempté d'éléments non libres de droit ou qui pourraient porter atteinte au respect de la vie privée.
- conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, je pourrai à tout moment demander modifier l'autorisation de diffusion que j'ai donnée par l'envoi d'une simple lettre ou un courriel au service documentaire de l'IAE.
- je renonce à toute rémunération pour la diffusion effectuée dans les conditions précisées ci-dessus.
- j'agis en l'absence de toute contrainte.

Fait à Grenoble, le 22/06/2013

Signature de l'étudiant(e)

Précédée de la mention « bon pour accord »

Bon pour accord 

N.B. : Ce document signé doit figurer à la fin de la version électronique du mémoire de stage et/ou de recherche.