



Déclaration ISF : quelle valeur déclarer pour les biens immobiliers ?



Caroline Couzineau

Biographie Caroline Couzineau, Of counsel est avocate en fiscalité immobilière chez SBKG & Associés. Fiscaliste de formation, Caroline Couzineau a développé une expertise toute particulière en fiscalité immobilière. Elle conseille des promoteurs, des marchands de biens, des foncières, des conseillers en gesti ...Lire la suite

Le délai pour établir votre déclaration d'Impôt sur la Fortune (ISF) approche (c'est le 15 juin pour les résidents, et le 15 juillet pour les non-résidents) et vous vous interrogez sur la valeur à déclarer pour vos biens immobiliers. A juste titre car cette évaluation personnelle est souvent une source de discussion avec l'administration fiscale.

Un bref rappel des principales règles applicables concernant les différentes méthodes d'évaluation, et les règles spécifiques sur certains biens peut s'avérer utile.

Les règles d'évaluation :

Les biens doivent être évalués à leur valeur vénale au 1er janvier 2015 pour la déclaration d'ISF 2015. La valeur vénale est le prix auquel vous auriez pu vendre le bien immobilier : cela prend donc en compte le marché immobilier et les caractéristiques intrinsèques de votre bien immobilier (équipements ; niveau de confort ; exposition...). Les différentes méthodes d'évaluation suivantes peuvent être utilisées :

1. La méthode par comparaison. Vous allez définir la valeur vénale de votre bien en regardant les prix pratiqués lors de transactions portant sur des immeubles similaires (même zone géographique ; même type de construction ; même superficie). Pour cela, vous pouvez vous baser sur l'analyse statistique publiée par la Chambre des Notaires. C'est la méthode préconisée par l'administration fiscale, et souvent celle qu'elle utilise en cas de contrôle fiscal.

2. La méthode par le revenu. Cette technique n'est applicable que si le bien immobilier est donné en location (immeuble « de rapport ») : elle consiste à appliquer au prix du loyer annuel un taux de capitalisation approprié (pour les immeubles en région parisienne, les taux moyens varient entre 4,5% et 9%). Exemple : pour un loyer mensuel de 1.500 euros et un taux de capitalisation de 6%, la valeur vénale est égale à 300.000 euros ($1.500 * 12 * 100/6$). La difficulté consiste à appliquer le bon taux de capitalisation.

[Visualiser l'article](#)

3. La méthode par réajustement d'une valeur antérieure. L'estimation que vous allez fournir au fisc est calculée en partant de la valeur donnée au bien concerné à l'occasion d'une mutation ou d'une déclaration antérieure, auquel on affecte des coefficients d'actualisation et/ou des abattements pour vétusté. L'administration estime que cette dernière méthode n'est à utiliser qu'à défaut de termes de comparaison suffisamment nombreux et probants.

Au-delà de ces règles d'évaluation, il existe des règles particulières pour certains biens :

Forum immobilier

impôt sur résidence secondaire

prix immo

PATRIM USAGERS

Loi Pinel

Réduisez vos impôts

Jusqu'à 63 000€ !

Votre simulation gratuite et personnalisée

Si le bien à évaluer est votre résidence principale : vous bénéficiez d'un abattement de 30% de sa valeur vénale, prévu par les textes.

Si vous le louez : il est possible de pratiquer une décote pour tenir compte de l'incidence de cette occupation sur la valeur vénale, mais les textes ne prévoient pas le taux de la décote. Le montant de la décote varie en fonction de la nature juridique et de la durée du bail restant à courir. En région parisienne, une décote de 25% à 35% est admise en fonction des circonstances. En revanche, l'administration fiscale refuse la décote pour les biens loués dans le cadre d'un dispositif d'investissement locatif.

Si vous êtes propriétaire en indivision : les juges considèrent que les contraintes liées à l'indivision autorisent à déclarer une valeur inférieure à celle qui résulte de la simple division de la valeur vénale de l'immeuble par la quote-part dans l'indivision.

Si vous avez cédé la nue-propriété du bien mais restez usufruitier : vous devez déclarer sa valeur en pleine propriété sans aucun abattement au titre de ce démembrement.

Si le logement est hypothéqué : cette opération ne visant qu'à garantir le remboursement d'une dette que vous avez contractée, cela n'a pas d'incidence sur sa valeur. Cela ne change rien à la somme que vous devez inscrire dans votre déclaration.

Si vous détenez le bien par l'intermédiaire d'une société civile : vous devez déclarer la valeur des parts (valeur vénale du bien immobilier déduction faite des dettes au passif) et non la valeur vénale de l'immeuble. Il est possible de pratiquer une décote « d'illiquidité » pour tenir compte du fait que des parts de SCI sont plus difficiles à vendre qu'un bien immobilier. Cette décote peut être comprise entre 10% et 20%.

En cas de difficultés, vous pouvez demander un rapport d'expertise qui pourra être utile en cas de contrôle fiscal.