

Des fichiers immobiliers toujours plus complets

Valeur réelle des logements, loyers perçus et même charges déductibles sont étroitement scrutés par le fisc. Et la création de l'IFI ne va pas inverser la tendance.

PAR MORGANE REMY

S'il est un domaine dans lequel l'exploitation intensive de fichiers devrait à terme compenser la baisse régulière des effectifs de contrôle, c'est bien le logement ! Notaires, experts-comptables, agents immobiliers, quand ce ne sont pas les contribuables eux-mêmes : on ne compte plus les fournisseurs de données en la matière. «Le "data mining" et le recoupement de registres immobiliers par le fisc se développent», confirme ainsi Alain Marsaudon, avocat spécialisé. Il faut dire qu'avec le recentrage de l'ex-ISF sur la pierre l'enjeu est d'importance. Tour d'horizon de ces bases de données, et de la manière dont le fisc s'en sert.

LES FICHIERS FONT RESSORTIR LES BIENS SOUS-ÉVALUÉS DE 20%

Vous venez de payer votre dernière acquisition au-dessous des prix du marché ? Ne vous réjouissez pas trop vite de cette bonne affaire, qui pourrait vous valoir... un redressement. Car, même si vous êtes de bonne foi, le fisc, informé des ventes via le service de publicité foncière, pourra juger que vous n'avez pas assez réglé de droits d'enregistrement en regard des valeurs moyennes du secteur, et se considérer en droit de revoir l'assiette. Un écart de 15 à 20% suffit à déclencher le processus. Pour l'établir, les contrôleurs se baseront principalement sur le fichier des enregistrements, expurgé de toute donnée nominative. «Ils pourront

aussi recourir à Majic III, qui recense toutes les indications cadastrales», expliquent Steve Jakubowski et David Janiaud, avocats au sein du cabinet Picovschi. Autant de fichiers qui servent aussi à surveiller les valeurs déclarées lors d'un héritage, souvent au-dessous de la réalité. «Une déclaration de succession sur deux pourrait être revue, confirme Thierry Ben Samoun, avocat spécialisé et ancien inspecteur des impôts. Or cela permet souvent au fisc d'envoyer un correctif largement en sa faveur !» Et il y a fort à parier que ces mêmes registres tourneront à plein régime pour vérifier que vous payez le bon montant d'IFI, le successeur de l'ISF. «Les redevables de province devront plus s'inquiéter que ceux de Saint-Germain-des-Prés, qui sont noyés dans la masse», poursuivent Steve Jakubowski et David Janiaud.

GARE AUX EXCÈS DE DÉFICIT FONCIER, SURVEILLÉS DE TRÈS PRÈS

Certes, les contrôles ne sont pas systématiques, mais les agents du fisc voient d'un mauvais œil les bailleurs affichant un déficit foncier, cette situation dans laquelle les charges déductibles (intérêts d'emprunt, travaux, etc.) et, dans certains cas, l'amortissement du bien, viennent non seulement effacer la totalité des loyers encaissés, mais aussi les autres types de revenus perçus par ailleurs. Dans le cas des loueurs en meublés professionnels (LMP, souvent des retraités à la tête d'un ou de deux biens, puisque 23 000 euros

de loyers annuels suffisent pour accéder au statut), il ne se privera pas d'exiger le fichier des écritures comptables (FEC). Obligatoire depuis 2014, cette base de données dématérialisée est en effet beaucoup plus pratique que les anciens livres de comptes, aux dizaines de pages à éplucher... N'en déduisez pas pour autant que le fisc néglige les bonnes vieilles méthodes, comme l'envoi d'un questionnaire aux locataires d'un appartement, où sont demandés le montant du loyer et des charges, l'état du bien, etc. «Répondre n'est pas obligatoire, mais beaucoup d'occupants le font», assure Isabelle Arpaia, avocate spécialisée. Quant aux bailleurs recourant de manière effrénée aux travaux déductibles pour raboter les loyers impossibles, ils verront sans doute Bercy exercer son droit de communication auprès des magasins de matériel. «Une mésaventure arrivée à l'un de mes clients, qui avait déclaré pour 150 000 euros de dépenses dans une grande enseigne de bricolage», assure Marc Uzan, avocat spécialisé. Le fisc vérifiera alors que ces frais correspondent à des travaux d'entretien (effectivement déductibles des loyers) et non d'amélioration (déductibles de la plus-value, mais aucunement des loyers).

LES BASES CADASTRALES SONT RÉGULIÈREMENT REVUES

Les 80% de la population exonérés, d'ici à 2020, de taxe d'habitation, ne s'en soucieront sans doute pas. Mais

COMMENT SE DÉFENDRE

Si jamais le fisc trouve à redire sur la valeur d'un logement reçu en héritage, ou soumis à l'IFI, le mieux sera de le prendre à son propre jeu, en soulignant que votre bien est en moins bon état, ou ne bénéficie pas de la même exposition que les trois ou quatre références comparables fournies par les inspecteurs. Sinon, même si peu d'avocats dévoilent leurs trucs, l'autre solution est de traquer le vice de forme, notamment quant aux délais de procédure. «Cela fonctionne dans un cas sur cinq», assure Marc Uzan.

“AVEC PATRIM, VOUS CONNAÎTREZ LES VALEURS VÉNALES AUXQUELLES LE FISC SE RÉFÈRE”

Isabelle Arpaia,
avocate spécialisée

force est de constater que le fisc multiplie les efforts pour améliorer les bases locatives, ces fichiers de la valeur des logements qui, en appliquant le taux d'imposition décidé par les élus locaux, permettent de calculer taxes foncière et d'habitation. C'est ainsi que les services fiscaux de l'Isère ont lancé le 27 novembre dernier une campagne de mise à jour de ces bases cadastrales, pour accompagner les maires dans leurs propositions de réévaluation. «Le but est de rattraper le retard et de fiabiliser les valeurs locatives, de manière à assurer l'équité des citoyens devant l'impôt», explique Philippe Leray, directeur des finances publiques du département. C'est ainsi que les ménages du secteur vivant dans une grange intégralement refaite, sans que leur taxe ne soit adaptée à ce nouvel usage, auront du souci à se faire. A ce petit jeu, d'ailleurs, tout est bon, depuis l'emploi de Google Earth pour repérer piscine ou véranda jusqu'aux enquêtes de proximité. «Cela nourrit les faisceaux d'indices dans le cadre d'une revalorisation», assure Isabelle Arpaia.

LES AGENTS IMMOBILIERS ENCOURAGÉS À DÉNONCER LES VENTES SUSPECTES

Les directeurs d'agence bancaire assistent à certaines réunions dont ils n'iront pas se vanter. Certains ren-

contrent en effet régulièrement des inspecteurs du Trésor, pour leur communiquer, souvent via un fichier au format Excel, la liste des transactions immobilières leur paraissant suspectes. Une manière pour eux de répondre au droit de communication du fisc, et de s'acquitter de leurs responsabilités dans la lutte contre le blanchiment d'argent, dont ils relèvent dans le cadre du service de renseignement Tracfin. Même les agents immobiliers, accusés de négligence en la matière l'an passé, s'y mettent. «L'acquisition d'un appartement de 2 millions d'euros par un jeune homme de 24 ans, et réalisée presque sans emprunt, a été récemment signalée», révèle ainsi Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. Ces alertes motivent ensuite une procédure pénale. «Mais, dans ce genre de cas, un contrôle fiscal est aussi déclenché», poursuit-il. ■



LEO PAUL RIDET POUR CAPITAL

LES DIFFÉRENTES BASES DE DONNÉES IMMOBILIÈRES UTILISÉES PAR L'ADMINISTRATION

Fichier	Type de biens recensés	Source des informations	Informations collectées	Type d'impôt surveillé via ce fichier	Commentaire
Fichier des écritures comptables	Meublés mis en location	Experts-comptables	Toute la liasse fiscale	Impôt sur le revenu (BIC)	Les loueurs en meublés professionnels (statut accessible aux bailleurs dont les revenus de meublés excèdent 23 000 euros par an, et les revenus perçus par ailleurs) doivent fournir ce fichier sur demande, et sous format informatisé, depuis 2014.
Loueurs de meublés touristiques	Meublés mis en location, y compris résidence principale	Plates-formes telles Airbnb, Booking, Abritel...	Nombre de jours de location, revenus perçus au 1 ^{er} euro...	Impôt sur le revenu (BIC)	Un nouveau fichier, alimenté par les plates-formes comme Airbnb, qui ont désormais l'obligation de communiquer au fisc, au 31 janvier de chaque année au plus tard, les revenus perçus l'année précédente. Applicable dès les revenus de 2019.
Majic III	Propriétés bâties et non bâties	Services du cadastre	Descriptif des parcelles et locaux, nom des propriétaires	Taxes locales, droits d'enregistrement, etc.	Propriété de la DGFiP, cette base cumule au total 6 fichiers (des propriétés bâties, non bâties, des propriétés divisées en lots, des adresses...) et peut servir à fiabiliser les montants de taxe d'habitation ou de taxe foncière adressés aux propriétaires.
Patrim	Logements ayant fait l'objet d'une vente, donation, succession...	Service de la publicité foncière	Adresse, prix de vente, descriptif du bien, etc., de manière anonymisée	Droits d'enregistrement, IFI, etc.	Ce fichier, à disposition des contribuables (dans la limite de 200 requêtes par an), est une version simplifiée de la base utilisée par le fisc pour estimer les valeurs vénales. Elle se nourrit des données, anonymisées, issues de la publicité foncière.
Registre des bénéficiaires effectifs	Sociétés civiles immobilières	Greffe du tribunal de commerce	Nom des SCI et des bénéficiaires, date de création, répartition des parts	IFI	Créé en 2017, ce registre tenu par les greffes des tribunaux de commerce va permettre au fisc de connaître le nom de tous les bénéficiaires de SCI. Difficile, dès lors, de ne pas déclarer à l'IFI certains logements détenus via de telles enveloppes.



Retrouvez les annonces immobilières sur Capital.fr avec

