



Valeur vénale d'un bien immobilier : un nouvel outil

Actualité législative publié le **26/08/2013**, vu **2885 fois**, Auteur : [Avocat fiscaliste Me Arpaia](#)

La direction générale des finances publiques prévoit d'ici la fin de l'année 2013, de mettre à la disposition de l'usager, un outil permettant d'évaluer un bien immobilier.

Par [Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris](#)

I) Le cadre juridique

Le décret n° 2013-718 du 2 août 2013 a défini les modalités de communication électronique au public des informations permettant l'appréciation de la valeur vénale des immeubles à des fins administrative ou fiscale.

Ce décret s'appuie sur l'article L.107 B du livre des procédures fiscale selon lequel "*toute personne physique faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation à titre gratuit peut obtenir, par voie électronique, communication des éléments d'information relatifs aux mutations à titre onéreux de biens immobiliers comparables intervenues dans un périmètre et pendant une période déterminés et qui sont utiles à la seule appréciation de la valeur vénale du bien concerné.*"

L' article. R. * 107 B-1.-I. du livre des procédures fiscales prévoit que les usagers qui font l'objet d'une procédure de contrôle de l'administration ou d'une procédure d'expropriation, peuvent obtenir, **par voie électronique et gratuitement**, la communication des éléments de transactions immobilières comparables figurant dans le traitement automatisé de données personnelles dénommé "**PATRIM**".

II- Présentation de l'outil "PATRIM"

Il s'agit donc d'un nouveau service en ligne initié par la direction générale des finances publiques probablement ouvert dès le dernier trimestre 2013 sur le site [impôt.gouv.fr](#). Il est gratuit et il nécessite une authentification identique à celle demandée pour la télédéclaration de revenus.

Ce service répond :

- d'une part à des finalités fiscales :
 - la valeur vénale d'un bien immobilier à déclarer en matière d'ISF ou de succession,
 - la valeur vénale à faire apparaître dans un acte de donation,

- la valeur vénale à discuter dans le cadre d'une procédure de contrôle (Contrôle sur pièces ou contrôle sur place).

- d'autre part à un besoin d'évaluation lié à une procédure d'expropriation.

Cet outil permettra donc de transmettre tous les éléments relatifs aux cessions de biens immobiliers comparables présents dans la base de données de la Dgfi, qui sont intervenues dans un périmètre et pendant une période déterminés par l'usager.

Les biens immobiliers comparables s'entendent des biens de type et de superficie similaires à ceux précisés par le demandeur.

Les informations communicables sont la rue et la commune, ainsi que la superficie, le type et les caractéristiques du bien immobilier, la nature et la date de mutation ainsi que la valeur foncière déclarée à cette occasion et les références de publication au fichier immobilier.

Ainsi, ce nouvel outil permettra aux usagers **de sécuriser l'évaluation de leurs biens** dans le cadre d'une obligation déclarative et de **renforcer la qualité du dialogue avec l'administration** dans le cadre de procédures de contrôle ou d'expropriation.

Ce service est d'une utilisation qui serait intuitive. Il donnera accès à toutes les transactions dont la direction générale des finances publiques dispose dans sa base de données et qui concernent l'ensemble du territoire national.

Ces transactions se présenteront sous forme d'un tableau et d'une géolocalisation.

Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris

Sources : Décret n°2013-178 du 2 août 2013

Articles L.107 B et R*107-B du livre des procédures fiscales

<http://www.economie.gouv.fr/recherche-valeurs-immobilières-patrim-usagers-annonce>