

L'évaluation des immeubles à usage d'habitation et l'Administration Fiscale (II)

publié le 31/08/2017, vu 1689 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

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.

A. 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.

1. 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 ou non 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 de 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.

2. Les différentes méthodes d'évaluation par le revenu

a. 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.

o 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.

o 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...

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.

b. Méthode par actualisation des flux futurs

La suite sur notre [blog](#)