



Le fisc se transforme en agent immobilier !

publié le **02/04/2012**, vu **3460 fois**, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

L'article 17 Bis de la loi de finances rectificative n°4 de 2011 prévoit que l'administration est votre bien immobilier.



Le projet « **Patrim Usagers** » permettra aux contribuables

d'obtenir une évaluation de leur bien immobilier. La CNIL doit encore valider les décrets d'application pour activation.

C'est un nouveau système permettant aux contribuables de demander l'aide de l'administration fiscale pour obtenir une évaluation de leur bien immobilier.

Par ce biais, l'administration télétransmet les informations relatives aux transactions immobilières réalisées sur des biens comparables à celui du contribuable afin qu'il puisse estimer au plus juste la valeur vénale de son bien.

Bien entendu, le fisc n'agit pas en tant que **prestataire bénévole**.

Il faut donc justifier du bien-fondé de la demande, c'est-à-dire être en voie d'expropriation et rechercher une indemnisation objective du préjudice, se voir reprocher par le fisc une insuffisance d'évaluation ayant donné lieu à une minoration indue des droits d'enregistrement ou encore avoir besoin de l'information pour une déclaration d'ISF, de succession ou une donation.

Bien entendu, le mécanisme ne doit pas enfreindre les règles de transmission d'informations par voie électronique, notamment en termes d'atteinte à la vie privée ou de respect de la confidentialité.

C'est pourquoi le projet « Patrim Usagers » n'est pas encore activé, dans l'attente des décrets d'application à faire valider par la **CNIL**.

La mise en service est prévue pour fin 2012.

L'étude sur la mise en place d'une liaison automatique AMALFI (Alsace Moselle Application pour un Livre Foncier Informatisé) dans les trois départements d'Alsace Moselle est d'ores et déjà engagée.

Elle vise à offrir aux fonctionnaires et aux citoyens de cette région, un service équivalent au reste de la France, notamment via l'utilisation de l'application PATRIM Usagers.

La Cour européenne des droits de l'homme (Req. n° 44462/98 Yvon c/ France, 24 avril 2003) a jugé que le rôle du commissaire du Gouvernement dans la procédure de fixation des indemnités d'expropriation créait au détriment de l'exproprié un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes.

Cette jurisprudence a été reprise par la Haute juridiction judiciaire (Civ. 3^e, 2 juillet 2003, pourvoi n° 02-70047) en retenant notamment que le commissaire du Gouvernement, juge et partie à cette procédure, occupait une position dominante et bénéficiait par rapport aux expropriés d'avantages dans l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier.

Cette jurisprudence est habilement utilisée par les contribuables pour contester les évaluations unilatérales proposées par l'administration en cas de contentieux, contestation qui oblige le contribuable à faire nommer des experts par les tribunaux.

Afin notamment de prévenir des contentieux et d'assurer le respect de la loyauté des preuves, les pouvoirs publics ont décidé d'ouvrir aux contribuables les fichiers immobiliers.