



## IMMOBILIER : UN NOUVEL OUTIL DEVELOPPE PAR BERCY

Dès sa mise en ligne, le service développé par Bercy pour permettre aux particuliers d'estimer la valeur de leurs biens immobiliers suscite des interrogations.

L'administration fiscale a mis en ligne le 6 novembre dernier, sa base Patrim, un outil destiné aux contribuables, personnes physiques, pour estimer la valeur de leurs biens immobiliers. Patrim donne accès aux informations relatives aux transactions immobilières dont dispose Bercy. Il est pour l'instant destiné au seul usage des habitants de Paris et de la région Limousin mais devrait couvrir l'ensemble du territoire d'ici la fin de l'année, à l'exception des départements d'Alsace, de Moselle et de Mayotte.

Cet outil, accessible sur l'espace personnel du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), porte exclusivement sur les cessions d'immeubles à usage non professionnel. Il est à destination des usagers visés par une procédure administrative, qu'il s'agisse d'un contrôle fiscal portant sur la valeur vénale d'un bien ou d'une procédure d'expropriation. Il est également destiné à faciliter la tâche des contribuables au regard de leurs obligations déclaratives : acte de donation, déclaration de succession, déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

### Vingt millions de transactions

« Compte tenu notamment des nombreuses sollicitations du médiateur de la République, l'administration fiscale a décidé de partager ses informations sur les transactions immobilières avec les contribuables », a déclaré Bruno Bézard, directeur général des finances publiques. « Ce qui est en jeu, et c'est d'ailleurs tout l'objet de la communication de la Direction générale des finances publiques (DGFIP), c'est un véritable partage de l'information entre administration fiscale et contribuables », explique M<sup>me</sup> Claire Guionnet-Moalic, associée fiscaliste du cabinet [Orsay] société d'avocats. Les données consultables dans la base Patrim portent sur « vingt millions de transactions enregistrées sur les neuf dernières années », a expliqué Bruno Bézard, lors de la présentation de ce service à Bercy. Les informations délivrées reflètent les ventes, adjudications, expropriations ou échanges de biens immobiliers. Elles sont présentées via un module de recherche élaboré par les services de Bercy en collaboration avec l'Institut national géographique (IGN) qui permet à l'administré de disposer d'une liste de comparables, destinée à sécuriser son évaluation. Concrètement le contribuable saisit un certain nombre de critères correspondant à sa demande : type de bien (appartement ou maison, par exemple), superficie, localisation, périmètre et période de recherche. Il peut compléter sa demande en y ajoutant des critères de recherche facultatifs comme le prix total ou le ratio prix/surface, l'année de construction, les matériaux de construction, etc. Les résultats obtenus apparaissent sous la forme d'une liste des transactions immobilières intervenues dans le secteur recherché lors des neuf dernières années. Ces données sont également géolocalisées sur une carte. « Il ne s'agit donc pas des données les plus récentes ou les plus pertinentes, avertit M<sup>me</sup> Claire Guionnet-Moalic. Et le contribuable continue à être seul responsable de la valeur qu'il affectera au bien concerné ».

### L'égalité des armes, oui...

« Cet outil doit permettre de rétablir une égalité entre l'Administration et les contribuables. *A priori*, c'est une très bonne idée », explique M<sup>me</sup> Claire Guionnet-Moalic. Cet outil permet donc à la DGFIP de s'assurer du respect du principe de l'égalité des armes. Ce faisant, Bercy se met en conformité avec les exigences posées par le juge communautaire et le juge national. En 2003, la Cour européenne des droits de l'Homme (1) 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. La même année, la Cour de cassation a pris le relais, critiquant la position dominante du commissaire du gouvernement, expert et partie à la procédure d'expropriation puisqu'il bénéficie seul des informations pertinentes publiées au fichier immobilier (2).

[1] CEDH, 24 avr. 2003, n° 44462/98, Yvon c/ France.

[2] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 juill. 2003, n° 02-70047.

Cette jurisprudence née dans le contentieux de l'expropriation n'a pas tardé à être utilisée dans des contentieux fiscaux. En ouvrant aux contribuables ses bases d'information, la DGFIP prévient de futurs contentieux et assure le respect de la loyauté des preuves. Le service Patrim constitue un formidable progrès en terme de transparence. a résumé Bruno Bezard.

### ... mais...

Dans les faits, cette égalité des armes reste assez limitée. ne serait-ce que parce que l'accès à Patrim est très encadré. explique M<sup>e</sup> Claire Guionnet Moalic. Les informations restituées par Patrim sont réservées à un usage personnel. Le contribuable ou son conseil muni d'un mandat *ad hoc* doit s'authentifier en ligne *via* ses identifiants fiscaux et justifier du motif de sa consultation (projet de donation, rédaction d'une déclaration d'ISF, etc.). L'utilisation de ce service est limitée à cinquante consultations par utilisateur et par période de trois mois. Le service est muni d'un outil de traçabilité permettant la conservation pendant une année des informations de recherche et de consultation du demandeur afin de vérifier le respect des conditions d'utilisation du service ainsi fixées. Ces limites, propres à décourager bien des contribuables, sont présentées comme un moyen d'éviter un usage abusif de Patrim. Dans les faits, on comprend mal pourquoi Bercy n'a pas opté pour un principe de consultation anonyme. explique l'avocate fiscaliste Bruno Bezard. Il réaffirme que les informations ainsi enregistrées ne pourraient être utilisées dans le cadre d'un contrôle fiscal. un engagement conforme aux textes réglementaires encadrant ces outils qui précisent que dans le cadre d'une procédure de contrôle fiscal ou en vue de celle-ci, l'Administration ne peut ni consulter ni utiliser les informations communiquées par le demandeur. (3)

### ... une aide à l'évaluation

Si Patrim constitue un outil d'aide à l'évaluation, il ne s'agit pas, à proprement parler, d'un logiciel d'évaluation. C'est d'ailleurs le message martelé par la DGFIP, y compris aux professionnels de l'immobilier qui s'alarment d'une possible concurrence. Patrim n'a pas vocation à constituer un service d'estimation des biens immobiliers en ligne. Ce n'est d'ailleurs pas le métier de l'administration fiscale. a rappelé Bruno Bezard. Une liste de transactions ne permet pas d'effectuer automatiquement l'estimation d'un bien, qui est du ressort des professionnels de l'immobilier. Bien que présentant un certain niveau de détail, les informations auxquelles le contribuable a accès ne sont pas réellement précises, puisque s'il est possible d'indiquer un nom de rue, en aucun cas le numéro de rue ne peut être pris en compte et communiqué dans les résultats obtenus. explique de son côté M<sup>e</sup> Claire Guionnet Moalic. Or, d'une portion de rue à l'autre, la valeur d'un bien peut varier de 20 à 30%. En outre, certaines informations détenues par l'Administration ne seront pas transmises, donc, sensibles, transactions réalisées sur des biens atypiques, dont le prix ne reflète pas les prix du marché, etc. Enfin, il convient de souligner que si le contribuable, en cas de remise en cause de son évaluation, peut bien entendu présenter les comparables utilisés issus de cette base, ils ne préjugeront automatiquement ni de sa bonne foi ni de la justesse de son évaluation. On peut regretter que Bercy n'ait pas opté pour un véritable outil en ligne d'évaluation au sens strict et que les comparables délivrés ne se contentent pas de la valorisation d'un bien à la manière d'une procédure de rescrit, par exemple. commente M<sup>e</sup> Claire Guionnet-Moalic.

*Frédérique PERROTIN*

[3] D. n° 2013-718, 2 août 2013, relatif à la mise en place du service de communication électronique au public des informations permettant l'appréciation de la valeur vénale des immeubles à des fins administratives ou fiscales : JO 7 août 2013, p. 13463.