

Avis d'expert, Alain Frenkel, avocat associé, Paris

« L'absence de respect du principe du contradictoire en matière d'évaluation a été récemment sanctionnée »

L'Agefi Actifs - Sur quels outils l'administration fiscale s'appuie-t-elle aujourd'hui pour redresser les évaluations immobilières effectuées par les redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune ?

Alain Frenkel - L'administration bénéficie d'une position privilégiée dans l'accès aux informations. Elle dispose de deux bases de données : La base ŒIL ou Observatoire des évaluations immobilières locales et la BNDP, Base nationale des données patrimoniales. Ces deux outils lui permettent d'avoir accès quasiment instantanément à l'ensemble des mutations réalisées sur un secteur considéré. Il est évident qu'ainsi certains agents n'hésitent pas à sélectionner les termes de comparaison qui sont les plus défavorables au contribuable.

Et quels sont les instruments mis à la disposition du contribuable ?

Le contribuable se trouve dans une position d'infériorité manifeste. Il n'a pas accès – pour le moment – à la base de l'Administration et doit se tourner vers les bases des notaires, qu'il s'agisse de BIEN (Ile-De-France) ou de PERVAL (national), base nationale dont l'absence d'exhaustivité est notoire pour tenter d'écarter les comparables avancés par le Service. Ces bases sont servies sur la base du volontariat et leur accès est laissé à la discrétion des notaires... Naturellement, le contribuable peut aussi se tourner vers les services du cadastre et de la conservation des hypothèques mais la lourdeur et le cout d'une telle démarche, qui impose de cibler des biens un par un et non d'avoir une vision globale d'un secteur, la prive de toute utilité pratique en matière d'évaluation.

En outre, si le contribuable a pu avoir accès, par ses propres moyens, à un des comparables avancés par le Service, il constatera très souvent que la superficie mentionnée diffère, parfois très sensiblement, de celle indiquée par l'Administration. Notamment lorsqu'il ne s'agit pas d'immeubles en copropriété, les surfaces utilisées par l'Administration ne permettent pas d'isoler l'espace réservé aux seuls locaux affectés à l'habitation. Elles conduisent ainsi à retenir un prix au m² identique pour des garages ou des annexes, des pièces mansardées ou des pièces de séjour...

Peut-on espérer que la situation s'améliore?

Nous avons obtenu un jugement du tribunal de grande instance de Bobigny du 9 aout 2012 (1), devenu définitif en l'absence d'appel formé par le Service. Celui-ci a jugé que *« l'impossibilité d'accéder à l'ensemble de ces éléments [situation, terrain, année de construction, matériaux de construction, nombre de niveaux et de pièces, surface utile, confort] constitue une atteinte substantielle au caractère contradictoire de la procédure, l'administration bénéficiant quant à elle d'avantages dans l'accès aux informations pertinentes du fichier ŒIL »*.

Dans le même temps, le législateur est intervenu pour améliorer le caractère contradictoire de la procédure. L'article 57 de la 4^{ème} loi de finances rectificative pour 2011 (2) a ainsi prévu, à l'article L 107 B du Code général des impôts, de permettre au contribuable d'accéder aux mêmes informations que celles utilisées par le Service. Plus d'un an après l'adoption de cet article, le décret d'application prévu par le dernier alinéa du texte n'est toujours pas publié. L'Administration estime qu'en l'absence de ce texte, l'article L 107 B du LPF ne peut

recevoir application. Cette analyse ne convainc pas. Il faut, en effet, rappeler qu'une loi est applicable dès sa publication si ses dispositions sont suffisamment précises pour que les autorités compétentes puissent prendre immédiatement les mesures individuelles qui en découlent, y compris lorsque la loi prévoit l'intervention d'un texte pour son application.

(1) Chambre 9 / Section 3, RG 10/12476

(2) Article 57 de la 4^{ème} loi de finances rectificative pour 2011 du 28 décembre 2011