



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

évaluation des biens

Question écrite n° 16007

Texte de la question

M. Jacques Bompard attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'estimation des résidences principales lors des contentieux liés aux déclarations d'impôt de solidarité sur la fortune. Les évaluations des services fiscaux sont effectuées par comparaison avec les prix de ventes de biens similaires. La presse s'est récemment fait l'écho d'estimations particulièrement basses de biens appartenant à des personnalités en vue, alors que le contribuable ordinaire n'a pour seul recours face aux évaluations, souvent très élevées, effectuées par l'administration fiscale, que le juge administratif. Il l'interroge sur les conséquences financièrement insupportables de ces estimations abusives et lui demande s'il envisage de prévoir une procédure par laquelle le propriétaire s'estimant lésé par une évaluation trop haute pourrait demander à l'État d'acquiescer son bien.

Texte de la réponse

En matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), le contrôle de la valeur des biens immobiliers réalisé par l'administration fiscale est strictement encadré par la loi et la jurisprudence. Ainsi, en cas de contrôle d'une déclaration ISF dans le cadre d'une procédure de rectification contradictoire, les contribuables bénéficient des garanties prévues aux articles L. 55 et L. 57 du livre des procédures fiscales. Dans ce cadre, l'administration a la charge de la preuve du bien-fondé de ses évaluations. Afin de déterminer objectivement la valeur vénale réelle d'un bien dont l'évaluation aurait été sous-évaluée par un contribuable, l'administration utilise généralement la méthode dite « par termes de comparaison » consistant à fournir, comme preuve de l'insuffisance constatée, les valeurs de biens immobiliers similaires au bien évalué. Par ailleurs, le contribuable peut faire part de ses observations dans un délai, renouvelable à sa simple demande, de trente jours à compter de la réception de la proposition de rectification comportant l'évaluation faite par l'administration. Ces observations, lorsqu'elles sont fondées, sont prises en considération par le service en charge du contrôle qui modifie en conséquence l'évaluation. En cas de persistance d'un désaccord, le contribuable ou l'administration peuvent saisir la commission départementale de conciliation présidée par un magistrat et comprenant, outre la parité administrative, des professionnels experts en matière d'évaluation tels que les notaires. Cette commission rend un avis confirmant ou modifiant l'évaluation proposée par l'administration. Enfin, si le litige subsiste malgré tout, le contribuable peut, y compris en cas d'application de la procédure de taxation d'office, effectuer une réclamation contentieuse et, le cas échéant, saisir le juge civil, garant du respect du droit de propriété. La procédure actuelle garantit donc la qualité des évaluations effectuées par l'administration dans le strict respect des droits et de l'égalité de traitement dont bénéficient les contribuables. Aussi, sans qu'il soit nécessaire de modifier le dispositif existant, ces précisions semblent de nature à répondre aux préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Bompard](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16007

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 janvier 2013](#), page 715

Réponse publiée au JO le : [9 avril 2013](#), page 3867