



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

incendies

Question écrite n° 16895

Texte de la question

M. Georges Ginesta attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la valeur des biens immobiliers situés en « zone rouge » des plans de prévention des risques d'incendie de forêts. En effet, les plans de prévention des risques d'incendie de forêts (PPRIF) sont des plans de prévention des risques naturels qui s'inscrivent dans une politique globale de prévention du risque feu de forêt dont ils sont l'outil privilégié. Leur objet est de délimiter, au niveau communal les zones exposées directement ou indirectement au risque d'incendie de forêt et d'y réglementer l'utilisation de l'usage des sols. Annexés aux plans locaux d'urbanismes (PLU), ils s'imposent à l'autorité municipale. Les prescriptions peuvent varier de l'interdiction totale de construire dans les secteurs les plus critiques (zone rouge) à la possibilité de construire sous certaines conditions et précautions préalables (zone bleue). À l'issue de la procédure d'instruction, les PPRIF approuvés constituent des servitudes d'utilité publique qui s'imposent à tous, notamment lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire. Il est indéniable que ce classement a des répercussions directes sur la valeur foncière des biens immobiliers se situant en zone rouge des PPRIF quand il s'agit d'imposition, de transmission ou de succession. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser les règles retenues par l'administration fiscale en matière d'ISF ou de droits de mutation car ces biens immobiliers construits, après délivrance d'un permis obtenu avant l'application du PPRIF, ne peuvent plus être modifiés, réparés ou reconstruits en cas de sinistre quelle qu'en soit l'origine.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions des articles 666 et 761 du code général des impôts (CGI) qu'en matière de droits de mutation à titre gratuit, les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission. L'évaluation des biens figurant dans les actes ou déclarations est faite par les contribuables sous réserve du contrôle de l'administration prévue par l'article L. 17 du livre des procédures fiscales (LPF). Par ailleurs, aux termes de l'article 885 S du même code, la valeur des biens entrant dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est déterminée selon les règles en vigueur en matière de mutation par décès, soit à leur valeur vénale au jour du fait générateur de l'impôt, c'est-à-dire pour l'ISF au 1er janvier de chaque année. Selon la jurisprudence (cass. com, 23 octobre 1984, pourvoi n° 83-12568), la valeur vénale d'un bien est le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel. Pour déterminer ce prix, il convient donc de se placer du point de vue d'un acheteur quelconque en prenant en compte pour l'estimation tous les facteurs de nature à affecter la valeur du bien que ceux-ci soient d'ordre socio-économique, physique ou juridique. En pratique, c'est la méthode d'évaluation par comparaison avec des ventes de biens intrinsèquement similaires qui est la plus couramment utilisée par l'administration fiscale pour évaluer les biens immobiliers, celle-ci consistant à rechercher les ventes de biens de même nature sur une période et dans une zone géographique déterminée. La valeur vénale, ainsi déterminée, prend donc déjà en compte toutes les caractéristiques du bien, et notamment sa situation dans une zone concernée par un plan de prévention des risques naturels liés aux incendies de forêt (PPRIF). Du point de vue de l'usager, cette méthode pourra aussi être plus facilement mise en oeuvre à l'avenir. En effet, l'application « évaluer un bien » dont le cadre juridique

est posé par l'article L. 107 B du LPF et qui devrait être mise à disposition des contribuables prochainement, permettra aux usagers d'obtenir directement sur le portail impots. gouv. fr des termes de comparaison pour évaluer les biens immobiliers à raison desquels ils sont soumis à une obligation déclarative. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Georges Ginesta](#)

Circonscription : Var (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16895

Rubrique : Sécurité publique

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 janvier 2013](#), page 947

Réponse publiée au JO le : [11 juin 2013](#), page 6092