



CÉCILE LOZÈS



CÉDRIC VERMUSE



VIANNEY RIVIÈRE

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Comment évaluer une opération réalisée en ASL dans le cadre de l'IFI ?

Si le nom de l'impôt change, ses modalités de liquidation demeurent, à quelques exceptions près, identiques (NB : un bulletin ultérieur traitera plus précisément des nouvelles modalités de prise en compte des emprunts).

Rappels sur la méthodologie de l'évaluation des immeubles en cours de restauration lorsque l'opération est réalisée en ASL.

L'ACTIF IMPOSABLE

Des biens devant être déclarés pour leur valeur vénale

Le principe est celui de l'évaluation du bien selon sa valeur vénale au 1er janvier de l'année d'imposition, c'est-à-dire au prix de marché qu'aurait accepté de payer un acquéreur pour son acquisition.

Trois situations peuvent être distinguées :

- **Lorsque les travaux n'ont pas commencés** : assimilation de la valeur vénale avec celle d'achat du foncier ;
- **En cours de travaux** : appréciation devant être faite compte tenu de l'avancement des travaux au 1er janvier, mais aussi en considération de la difficulté de vendre un bien en chantier ;
- **A compter de l'achèvement des travaux** : appréciation selon le marché applicable au secteur.

Les actifs imposables dans le cadre d'opérations réalisées en ASL

En ce qui concerne les appels de fonds versés à l'ASL : ces sommes d'argent, versées à l'ASL en vue de la réalisation des travaux votés mais non encore réalisés, ne constituent pas, selon nous, un actif taxable. L'influence de ces travaux -à réaliser- sur la valeur vénale de l'immeuble doit néanmoins être prise en compte.

En ce qui concerne la valeur vénale de l'immeuble : tel qu'exposé, la valeur vénale d'un bien en cours de travaux est difficilement évaluable ; par mesure de simplification, nous considérons cohérent de majorer la valeur initiale de l'immeuble de la moitié de celle des travaux payés dès lors que leur avancement a excédé 50% au cours de l'année précédente, étant précisé qu'une décote devrait pouvoir être appliquée compte tenu du fait que le chantier est toujours en cours.

LE PASSIF DÉDUCTIBLE

Des dettes devant présenter certaines qualités

Une dette ne peut constituer un passif déductible que sous réserve de satisfaire aux trois conditions suivantes :

- **Exister** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- **Etre à la charge personnelle** du redevable, de son conjoint, de son partenaire de PACS ou concubin et des enfants mineurs pour lesquels ils ont l'administration légale des biens ;
- **Etre justifiée** par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite.

Pour rappel, seules les dettes relatives à des actifs soumis à l'IFI sont déductibles, ce qui peut notamment avoir des incidences en présence d'immeubles ayant fait l'objet d'un démembrement.

Les dettes déductibles dans le cadre d'opérations réalisées en ASL

En ce qui concerne les appels de fonds émis par l'ASL et non-honorés : ces appels de fonds, correspondant aux sommes dont est débiteur le propriétaire d'un ou plusieurs lots concernés par des travaux votés, constituent une dette envers l'ASL. Toutefois, l'absence de prise en compte corrélatrice, à l'actif, tant des travaux y afférents que des éventuels appels de fonds versés par ailleurs nous semblent s'opposer à leur prise en compte au passif.

En ce qui concerne le ou les emprunts souscrits pour le financement du foncier ou pour honorer les appels de fonds émis par l'ASL : ceux-ci sont normalement déductibles à hauteur du capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (Cf. encadré).

Les abattements praticables

Bien que chaque situation doive faire l'objet d'une appréciation individuelle, les abattements généralement admis sont :

- 10% à 40% de la valeur du bien, pour un bien loué, selon les contraintes générées par la location
- 10% à 30% au plus pour les monuments historiques, selon leur emplacement, leurs spécificités et caractéristiques, et selon l'importance des charges qui les grèvent (*RM Nicolas DUPONT-AIGNAN, Dép. JO AN du 29 juin 1998, n°13318*)
- 30% pour le bien qui constitue la résidence principale du contribuable (*article 973 du CGI, al. 2*)

Le traitement particulier des emprunts *in fine*

Le montant d'un emprunt *in fine* doit faire l'objet d'un lissage, par fractions égales, sur la durée totale de l'emprunt (art. 974 du CGI).

Ces emprunts font donc l'objet d'un amortissement fiscal fictif pour les besoins de l'IFI.

Ont participé à ce bulletin

Vianney Rivière, avocat associé

Olivier Denis, avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé, avocat associé

Thibault du Réau, avocat associé

Cédric Vermuse, avocat

Cécile Lozès, juriste