

## PATRIMONIALE

—  
PAR AUDREY TEXIER-GODET  
& BENJAMIN SPIVAC  
INGÉNIEURS PATRIMONIAUX  
—

## Le casse-tête de la valorisation immobilière !

Alors que la période fiscale s'achève, nous pouvons confirmer cette interrogation récurrente : « quel est le prix du m<sup>2</sup> maintenant dans le quartier ?! ». Vous avez tous de bons arguments pour expliquer que vos biens sont sous la valeur du marché... mais attention aux conséquences ! Rappelons la règle : vous devez évaluer votre bien comme si vous souhaitiez le mettre en vente... à la différence près que ce n'est pas le prix le plus haut que vous retiendrez !

### 1) Les abattements réels et ceux rêvés

La valeur des biens immobiliers retenue est la valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Pour vous aider à valoriser votre bien, vous pouvez le comparer à d'autres biens similaires et, lorsqu'il est loué, le valoriser selon un rendement locatif. De nombreux ouvrages spécialisés ou sites internet sont instructifs, et notamment Patrim.

Le premier abattement que vous pouvez réaliser sur votre déclaration d'Impôt sur la fortune Immobilière (IFI) est celui accordé au titre de la Résidence Principale. Il est de 30% sur la valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Attention cependant, il ne s'applique qu'à une détention en directe et à un seul bien. Si votre résidence principale est détenue dans une SCI (Société Civile Immobilière), l'abattement ne joue pas. De même si vous partagez votre vie entre deux résidences, l'abattement ne s'appliquera pas aux deux.

Les bois, forêts (en direct ou constitués en Groupement) bénéficient sous certaines conditions d'un abattement de 75% qui sera effectué par l'administration fiscale.

Les biens ruraux loués à long terme bénéficient d'un abattement de 75% de leur valeur vénale en dessous de 101 897 € euros et de 50% au-dessus de cette limite.

Au-delà de ces abattements clairement inscrits dans la notice fiscale, l'administration fiscale admet quelques tolérances que vous devrez vous-même appliquer en toute objectivité. A titre d'exemples, voici les décotes les plus usuelles :

- Un bien loué peut ainsi être grevé d'une décote de 10% à 20% (hors immobilier de défiscalisation)
- Un bien détenu en indivision, démembré ou loué avec un bail loi de 1948, peut se voir attribuer une décote allant jusqu'à 30%
- Un monument historique, plus compliqué à évaluer, pourra se voir appliquer une décote de 25% maximum

### 2) Les multiples incidences

Au-delà du risque de rupture d'égalité devant l'impôt qui vous expose à un contrôle de l'administration fiscale, les incidences d'une sous valorisation peuvent être dommageables tant pour vous que pour vos proches et parfois aboutir à des querelles familiales.

Ainsi, lors d'une succession la sous-évaluation de vos biens immobiliers conduira à un écart entre la déclaration de succession et la déclaration du défunt, avec tous les contrôles que cela peut occasionner, sur plusieurs années.

Il en est de même si vous souhaitez donner un bien car la base retenue pour la donation devrait être similaire à celle retenue dans votre déclaration. Pensez également qu'un jour, ce bien pourrait être vendu. La plus-value serait alors bien plus élevée ce qui serait dommageable en ricochet, cette plus-value pouvant avoir un impact sur votre déclaration IR (Impôt sur le revenu) ou sur votre IFI.

Vous l'aurez compris, la valorisation d'un bien immobilier est un point central de vos décisions patrimoniales futures et nous sommes à vos côtés pour en définir la stratégie.

## PATRIMONIALE

—  
PAR AUDREY TEXIER-GODET  
& BENJAMIN SPIVAC  
INGÉNIEURS PATRIMONIAUX  
—

## À PROPOS D'AMPLEGEST

Créée en 2007, Amplegest est une société de gestion indépendante exerçant trois métiers pour une clientèle institutionnelle et privée :



GESTION  
PRIVEE



GESTION  
D'ACTIFS



FAMILY  
OFFICE

Au 31 mai 2021, Amplegest gère 2,33 milliards d'euros d'encours, dont 1,428 milliard d'euros pour le compte de ses clients privés, 909 millions d'euros chez Amplegest AM, et 189 millions d'euros chez Octo AM.

Amplegest est majoritairement détenue par son équipe dirigeante, composée de professionnels reconnus, aux côtés d'ALLINVEST.

### Vos contacts presse

**Thomas Carlat**  
06 16 83 88 17  
tcarlat@fargo.agency

**Zarema Kanieva**  
06 16 83 29 16  
zkanieva@fargo.agency