



FISCINVEST

Audit & Gestion de Patrimoine

SARL FISCINVEST

426 Route d'Hauteville 74150 ETERCY

BB@FISC-INVEST.COM - site : www.fisc-invest.com

Audit et Conseil en Gestion de Patrimoine, Transmission de patrimoine, Conseil civil et Juridique, Création de structures juridiques, Accompagnement sociale du chef d'entreprise et des professions Indépendantes.

**Courtage en Assurances et en Crédits
Optimisations fiscales et défiscalisations**

Lettre d'information du 3 mai 2014

Actualités

24/04/2014 - Immobilier

Le concubin qui rembourse seul le prêt fait une donation à sa compagne

En réglant seul les mensualités d'un prêt immobilier souscrit pour l'achat en indivision d'un logement avec sa concubine, l'emprunteur démontre parfois son intention de gratifier sa compagne. De ce fait, il ne peut lui réclamer aucun remboursement.

Lorsque des **concubins** achètent leur logement en **indivision**, chacun devient propriétaire en proportion de sa participation financière, telle qu'elle est mentionnée sur l'acte d'achat. Si le document précise que le couple achète à parts égales, chacun des compagnons est considéré

propriétaire de la moitié du bien. Et ce, alors même que seul l'un d'entre eux rembourse l'emprunt. En cas de séparation ou de vente de bien, celui qui a réglé toutes les mensualités a, en principe, le droit de réclamer à l'autre indivisaire, la part qu'il a payée à la place. Toutefois, la Cour de cassation vient de jugé le contraire.

Dans une affaire, deux concubins avaient acheté en indivision un bien immobilier dont une partie avait été payée avec un prêt souscrit solidairement. Les échéances n'étaient toutefois supportées que par l'un des concubins. Suite à la rupture du couple, la **concubine** a assigné son ex-compagnon en vue de lui réclamer une indemnité d'occupation et de procéder au partage de l'indivision.

Pour la Cour d'appel, le fait que l'achat indivis ait été fait par moitié, "alors que Madame était aux termes de l'acte de vente, sans profession, et que le couple avait eu ensemble deux enfants à l'époque de l'acquisition, établit l'intention libérale en faveur de celle-ci, indépendamment de toute notion de rémunération". Selon les juges, "une telle **donation** emportait nécessairement renonciation du concubin à se prétendre créancier de l'indivision au titre des remboursements du prêt effectué par lui seul, jusqu'à la séparation du couple".

Cette analyse a été approuvée par la Cour de cassation qui estime que l'intention de l'emprunteur de gratifier sa concubine ressortait des faits. Ce compagnon a ainsi perdu le droit de réclamer la part payée pour sa compagne.

Stéphanie Alexandre

22/04/2014 - Immobilier

La location meublée perd de sa spécificité

Lorsqu'elle constitue la résidence principale du locataire, le régime du meublé se rapproche de plus en plus à celui de la location nue depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur. Focus sur leurs ressemblances et leurs différences.

Le régime de la **location meublée** et celui de la location nue sont désormais très comparable depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur, lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, hors location touristique.

La rédaction du bail, par exemple, doit respecter un formulaire type - qui n'existe pas encore -, afin de mieux protéger les locataires contre l'insertion de clauses abusives. Le **logement meublé** est même désormais soumis à certaines dispositions applicables à la **location nue** telles que le dossier de diagnostic technique à remettre au locataire, l'état des lieux, les clauses réputées non écrites, la rémunération des intermédiaires, les congés, les obligations des parties et les règles de prescription, la GUL (Garantie universelle des loyers). Les loyers des logements meublés sont également encadrés dans les villes de plus de 50 000 habitants. Propriétaires et locataires vont là encore devoir encore patienter jusqu'à la parution des décrets d'application.

En revanche, le montant du dépôt de garantie est limité à deux mois de loyers, contre un mois pour les locations nues. Toutefois, en vide comme en meublé, son montant doit être restitué dans un délai d'un mois si le logement est rendu en bon état, et de deux mois s'il y a des dégradations constatées sur l'état des lieux. Des sanctions sont prévues en cas de retard dans la restitution du

dépôt.

Malgré ce rapprochement, il subsiste de grosses différences entre la location nue et meublée, ne serait-ce qu'au niveau de leur définition : le meublé est désormais constitué d'un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. Lorsqu'il constitue la résidence principale du locataire, le bail meublé peut être conclu pour une durée maximale de 1 an ou de 9 mois pour un étudiant. En location nue, ce délai est de 3 ans.

Stéphanie Alexandre

18/04/2014 - Transmission

Les formalités en cas de petits héritages se simplifieront

Dans le cas d'une succession portant sur un faible patrimoine, les héritiers pourront récupérer plus facilement les fonds laissés sur le compte bancaire du défunt, selon le projet de loi de modernisation et simplification du droit.

Pour faciliter les **successions** des patrimoines très faibles, le projet de loi de modernisation et simplification du droit prévoit qu'un héritier en ligne directe pourra obtenir la clôture et la restitution du solde des comptes bancaires du défunt afin de régler les frais les plus urgents (facture d'hôpital, loyer, impôts...) dans la limite d'un montant qui n'est pas encore fixé.

Si le texte est voté en l'état, l'héritier n'aura qu'à présenter une simple attestation de l'ensemble des autres héritiers. Ce document devra indiquer qu'à leur connaissance il n'y a pas d'autres héritiers, ni de contentieux en cours, ni de testament ou de contrat de mariage. En plus de cette attestation, l'héritier devra remettre à la banque du défunt : son propre extrait de naissance et celui des éventuels autres héritiers, des pièces d'état civil concernant le défunt (l'extrait de naissance, de mariage et de décès) mais aussi un certificat d'absence de testament. S'il est impossible de remettre ces documents, il faudra alors solliciter auprès d'un notaire l'établissement d'un **acte de notoriété**.

Comme l'a indiqué Christiane Taubira, ministre de la Justice, l'objectif est réduire le nombre de renoncement aux successions qui a augmenté de plus de 25 % en dix ans, notamment à cause des difficultés du formalisme actuel.

Aujourd'hui, les **héritiers** ont besoin d'un certificat d'hérédité pour récupérer les sommes versées par le défunt sur un livret de caisse d'épargne ou sur un compte bancaire d'un montant inférieur à 5 335,72 €. Pour obtenir le sésame, l'héritier peut s'adresser à la mairie, chargée de délivrer gratuitement le document. Cependant, dans la pratique, il semble que 60 % des personnes le sollicitant se heurteraient à un refus de la part du maire. Les héritiers n'ont alors d'autre choix que de se tourner vers l'acte de notoriété, facturé en moyenne 200 euros par le notaire. De ce fait, de nombreuses personnes renoncent aux fonds leur revenant mais aussi et surtout aux objets personnels et aux souvenirs de famille ayant appartenu au défunt.

Stéphanie Alexandre

Retraites : le rachat de trimestres est facilité

Les assurés qui souhaitent effectuer un rachat de trimestres pour leurs années d'études peuvent le faire même s'ils étaient déjà affiliés à un régime de retraite auparavant.

Jusqu'à présent, lorsqu'un **salarié** souhaitait racheter des **trimestres** au titre de ses années d'**études supérieures**, il ne devait avoir été affilié à aucun régime obligatoire de retraite, durant cette période. Cette condition est désormais supprimée pour toute demande de rachat déposée depuis le 22 janvier 2014.

Rappelons que depuis 2004, il est possible de procéder à un **versement pour la retraite** au titre des années d'études supérieures.

Les études de l'assuré doivent avoir été accomplies dans des établissements d'enseignement supérieur, des écoles techniques supérieures, des grandes écoles et des classes préparatoires à ces écoles. Elles doivent avoir donné lieu à l'obtention d'un diplôme ou l'admission dans les grandes écoles et leurs classes préparatoires.

Les périodes d'études ayant permis l'obtention d'un diplôme équivalent délivré par un État membre de l'Union européenne peuvent également être prises en compte.

Stéphanie Alexandre

10 M€ d'amende pour Cardif Assurance-vie

L'ACPR vient d'infliger un blâme et une amende de 10 millions d'euros à Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas, pour avoir tardé à rechercher les bénéficiaires des contrats d'assurance sur la vie non réclamés.

L'assureur **Cardif**, filiale de **BNP Paribas**, vient d'être condamné à une amende de dix millions d'euros pour avoir tardé à retrouver les **bénéficiaires** de contrats d'**assurance-vie** en déshérence. Concrètement, l'ACPR (Autorité de contrôle prudentiel et de résolution) reproche à Cardif Assurance vie de ne pas avoir mis en place un outil de pilotage automatisé permettant d'effectuer un suivi précis et complet des dossiers de **décès** qui lui étaient soumis. Par ailleurs, l'Autorité a également relevé que l'**assureur-vie** n'a pas pleinement revalorisé les sommes dues au titre des capitaux décès, même si pour ce deuxième grief, la compagnie a finalement procédé à la régularisation des carences constatées.

Face à ces insuffisances, la commission des sanctions de l'**ACPR** n'a pas hésité à infliger à Cardif un blâme et une amende de 10 millions d'euros.

Pour justifier l'ampleur de sa sanction, la commission fait valoir que l'assureur a conservé indûment des sommes qui auraient dû être versées aux bénéficiaires des contrats, pratique qui a "un effet négatif sur la confiance des assurés pour les produits d'assurance-vie".

Articles

Impôts

Vous avez un compte à l'étranger ? Mettez-vous en règle

Chaque année, vous devez déclarer au fisc, en même temps que vos revenus, vos comptes bancaires à l'étranger. Ne pas s'y conformer vous expose à de sévères sanctions. Si vous avez hérité d'un compte à l'étranger, voici comment régulariser la situation auprès du fisc.

Si vous êtes titulaire d'un compte bancaire à l'étranger, vous devez le déclarer au fisc français. Sinon, vous risquez de fortes pénalités (voir : Les déclarations de compte à l'étranger augmentent). C'est d'ailleurs leur durcissement en cas de contrôle fiscal qui a conduit de nombreux détenteurs de tels comptes à les régulariser spontanément. En principe, il faut les déclarer chaque année à l'administration fiscale, en utilisant un formulaire Cerfa n°3916 « Déclaration par un résident d'un compte ouvert hors de France », par compte. Vous devez indiquer les coordonnées de la banque, les références du compte, sa nature (compte ordinaire, d'épargne, à terme...), préciser si vous l'utilisez à titre privé et/ou professionnel et s'il s'agit d'un compte simple, d'un compte joint entre époux ou d'un compte collectif... En revanche, vous n'avez pas à mentionner le solde du compte. Ce formulaire doit être joint à votre déclaration de revenus. Si vous déclarez vos revenus en ligne, un module vous permet de remplir la déclaration à l'écran. En plus de cette obligation, vous devez déclarer, chaque année, le montant des produits encaissés – intérêts, dividendes, plus-values – sur tout compte détenu à l'étranger et la valeur de ces avoirs doit être retenue dans l'évaluation de votre patrimoine taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

En cas de contrôle, vous vous exposez à de lourdes sanctions

Si vous êtes pris en flagrant délit de non-déclaration d'un compte bancaire à l'étranger, vous devrez régler non seulement l'impôt dû, mais également des pénalités.

Le paiement des impôts auxquels vous avez échappé. En principe, si vous vous êtes abstenu de déclarer des avoirs à l'étranger, l'administration fiscale peut remonter jusqu'à 10 ans en arrière pour exercer son droit de reprise pour les impôts concernés (impôt sur le revenu, droits de donation et de succession et ISF). En pratique, « elle peut remonter, en 2014, jusqu'à l'année 2006 en matière d'impôt sur le revenu et jusqu'à 2007 pour l'ISF et les droits de succession et de donation », explique Stéphanie Aufénil, avocate associée au sein du cabinet Baker & McKenzie. Si vous avez omis de déclarer un compte à l'étranger et êtes contrôlé par le fisc cette année, vous devrez payer l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux pour les revenus encaissés sur ce compte de 2006 à 2012 et, le cas échéant, un supplément d'ISF pour les années 2007 à 2013. Si le compte vous a été transmis par succession ou donation après le 1er janvier 2007, vous devrez, en outre, des droits de mutation. Leur montant peut atteindre 60 % des encours, en fonction de votre degré de parenté avec le donateur ou le défunt. Avant cette date, les donations et successions sont, en principe, prescrites, à l'exception des dons manuels non déclarés (voir lexicque en complément associé) pour lesquels les droits de donation sont exigés quelle que soit la date.

Des pénalités. L'ensemble de ces impôts supplémentaires sera assorti d'une majoration de 40 % pour manquement délibéré, et d'intérêts de retard, calculés au taux de 0,4 % par mois (4,80 % par an).

Une amende. Vous encourez une amende de 1 500 € par compte non déclaré, portée à 10 000 € pour les comptes détenus dans un état n'ayant pas conclu avec la France de convention d'assistance contre la fraude et l'évasion fiscales : Botswana, Brunei, Guatemala, Îles Marshall, Îles Vierges britanniques, Montserrat, Nauru et Niue. Les Bermudes et Jersey ont été retirées de la liste par l'arrêté du 19 janvier 2014. Toutefois, pour les déclarations souscrites à partir de 2012, lorsque le total des avoirs non déclarés à l'étranger est supérieur ou égal à 50 000 €, l'amende est remplacée par une amende égale à 5 % du solde de chaque compte non déclaré, avec un minimum de 1 500 € ou de 10 000 €, selon le pays (voir : La liste noire des paradis fiscaux 2014)

Un service spécial de Bercy traite les demandes de régularisation

Depuis septembre 2013, le ministère de l'Économie et des Finances a mis en place une cellule spéciale pour permettre à ceux qui détiennent des avoirs non déclarés à l'étranger de régulariser volontairement leur situation. Les résultats communiqués par Bercy attestent du succès de cette initiative. Le 7 février, près de 16 000 contribuables avaient manifesté leur intention de régulariser leur situation. Comparativement, ils n'étaient que 4 700 à s'être portés volontaires durant la dernière campagne de régularisation lancée entre avril et décembre 2009. Les raisons de cet engouement ? « Le contexte a changé. Non seulement les sanctions ont été alourdies depuis 2012. Mais surtout les banques, en particulier les banques suisses, font pression sur leurs clients pour qu'ils se mettent en règle », analyse Mathieu Le Tacon, avocat associé chez Delsol Avocats. Conséquence : alors que 25 agents y avaient initialement été affectés, 12 agents supplémentaires ont rejoint les équipes du Service de traitement des déclarations rectificatives (STDR).

La procédure est réservée aux démarches spontanées

Ce service est destiné aux contribuables souhaitant régulariser spontanément leur situation. Vous ne pouvez pas y recourir si vous faites l'objet d'un contrôle fiscal ou d'un contrôle à la douane ou si vos avoirs ont pour origine une activité occulte. Pour demander une régularisation, il faut déposer un dossier complet auprès du STDR ou du service des impôts de votre domicile qui le lui transmettra. Ce dossier doit notamment comprendre les documents suivants :

- les imprimés de déclaration des comptes détenus à l'étranger que vous auriez dû remplir chaque année ;
- les déclarations d'impôt sur le revenu rectificatives des années 2006 à 2012 (pour une régularisation avant le dépôt de la déclaration des revenus de 2013) ;
- les déclarations d'ISF initiales et rectificatives pour les années 2007 à 2013 (sauf si, en tenant compte des avoirs non déclarés, vous restez sous le seuil d'imposition) ;
- le cas échéant, les déclarations relatives à une succession ou à la révélation d'un don manuel ;
- les relevés annuels des comptes détenus à l'étranger, ainsi qu'une attestation de la banque indiquant l'absence de versement depuis 2006 ou, au contraire, les versements et retraits effectués depuis cette année-là.

Ces documents doivent être accompagnés d'un écrit précisant l'origine de vos avoirs et de tout document pouvant en justifier. Le cas échéant, le montant de l'ISF et des droits de mutation à titre gratuit devront être payés lors du dépôt du dossier.

Une lettre de saisine permet de prendre date

Le STRD n'accepte aucun dossier incomplet. Mais, dans la mesure où réunir tous les documents nécessaires peut prendre du temps, vous pouvez l'informer, au préalable, de votre intention de régulariser votre situation. Cela permet de prendre date et vous évitera d'être déchu du bénéfice de cette procédure spontanée au cas où vous feriez l'objet d'un contrôle entre-temps. Pour cela, il suffit d'envoyer un courrier recommandé ou un mail au STRD par lequel vous l'informez de votre intention, sans oublier de mentionner votre identité et vos coordonnées ainsi que les références des comptes à régulariser.

En principe, vous pouvez vous lancer seul dans une démarche de régularisation. Toutefois, compte tenu du nombre et de la nature des pièces justificatives demandées, il peut être préférable de confier votre dossier à un avocat ou à un cabinet spécialisé. Il se chargera de récupérer les documents nécessaires auprès des banques, d'établir les déclarations rectificatives, de chiffrer les impositions et les pénalités correspondantes puis de déposer le dossier auprès du STDR et de suivre son traitement jusqu'à la conclusion de la transaction.

Des pénalités moins élevées pour les fraudeurs « passifs »

La régularisation entraîne le paiement de tous les impôts que vous auriez dû acquitter si vous aviez déclaré régulièrement vos comptes et des intérêts de retard. Mais en raison du caractère spontané de votre démarche, la majoration pour manquement délibéré ainsi que l'amende pour non-déclaration seront moins élevées que celles que vous auriez dû payer si vous aviez été démasqué par le fisc (voir : Sanctions applicables en 2014 pour un compte non déclaré). Le taux appliqué dépendra de votre statut : les fraudeurs considérés comme « passifs » bénéficiant d'un traitement plus favorable que les fraudeurs dits « actifs ». Ce statut a des répercussions importantes sur le coût d'une régularisation. « Prenons un contribuable dont le conjoint est décédé en 2004 et qui a hérité d'un compte non déclaré de 1 000 000 €. S'il entre dans la catégorie des fraudeurs passifs, la régularisation de ce compte lui coûtera 158 000 €. Alors que dans celle des fraudeurs actifs, il devra payer 210 000 € », précise Stéphanie Aufénil (voir : Comparatif du coût d'un contrôle fiscal et d'une régularisation volontaire).

Vous êtes considéré comme fraudeur passif si votre demande de régularisation concerne un compte qui vous a été transmis par héritage ou par donation, ou bien un compte que vous avez ouvert lorsque vous travailliez ou résidiez à l'étranger. Mais attention, dans tous les cas, si vous l'avez alimenté par la suite – ne serait-ce que de 1 000 € alors que son solde atteint plusieurs centaines de milliers d'euros –, cela suffit à vous faire basculer en catégorie active. Dans tous les autres cas, à partir du moment où vous êtes à l'origine de l'ouverture du compte, vous avez le statut de fraudeur actif.

La situation est plus complexe pour les époux qui héritent du compte à l'étranger de leur conjoint décédé. Si le compte a été ouvert uniquement au nom du défunt et s'il est devenu commun après un changement de régime matrimonial, le conjoint survivant bénéficie du statut de fraudeur passif. Mais il sera considéré comme actif si les époux étaient mariés sous un régime communautaire au moment où le compte a été ouvert.

« D'une manière générale, le coût d'une régularisation est de l'ordre de 15 à 25 % des avoirs. Mais il peut être supérieur en cas de succession non prescrite. Il est, en toute logique, plus coûteux de régulariser un compte bien géré et affichant des performances positives qu'un compte négligé par son titulaire. Enfin, plus les sommes en jeu sont élevées, plus les rappels le seront, compte tenu du caractère progressif des différents impôts », conclut Stéphanie Aufénil.

Quoi qu'il en soit, mieux vaut ne pas tarder à régulariser votre situation, même s'il paraît peu probable que le STDR ferme à brève échéance. Un nouveau système d'échange automatique de données bancaires devrait voir le jour en 2015, avec la Suisse et le Luxembourg notamment, et permettre à l'administration de débusquer plus facilement les détenteurs de comptes non




déclarés.

Nathalie Cheysson-Kaplan

Textes de lois et jurisprudences

- [Formulaire Cerfa n° 11916*07 : déclaration d'un compte bancaire étranger \(01/04/2014\)](#) (, 247,7)

Compléments associés à l'article

- **Il n'est pas obligatoire d'avoir recours à un avocat**
- **Lexique : vous avez un compte à l'étranger ?**
- **Chiffres clés : vous avez un compte à l'étranger ?**
- [Les déclarations de compte à l'étranger augmentent d'année en année](#) (, 616,8)
- [Redressement ou contrôle fiscal : quel sera le coût ?](#) (, 745,37)
- [Sanctions applicables en 2014 pour un compte non déclaré](#) (, 649,49)

Impôts - Immobilier

Evaluez vos biens immobiliers comme le fisc

L'administration fiscale vient de lancer un nouveau service en ligne d'aide à l'évaluation immobilière. Avec Patrim Usagers vous avez désormais accès aux mêmes données que celles du fisc pour estimer la valeur de votre bien. Découvrez l'intérêt et les limites de cet outil.

Attendu depuis longtemps, il est désormais opérationnel ! Patrim Usagers, le nouveau service en ligne de la Direction générale des finances publiques (DGFIP), vous aide à déterminer gratuitement la valeur de vos biens immobiliers. Expérimenté depuis novembre 2013 à Paris et dans le Limousin, Patrim Usagers couvre, depuis le 2 janvier 2014, l'ensemble du territoire français, à l'exception de la région Alsace, de la Moselle et de Mayotte. Premier objectif affiché par la DGFIP, donner aux contribuables la possibilité de mieux estimer leurs biens immobiliers, en leur permettant de consulter les 20 millions de références issues des transactions immobilières enregistrées au cadastre et à la conservation des hypothèques consignées dans la base de données. Mais Patrim Usagers a aussi pour vocation de mettre les contribuables sur un pied d'égalité avec le fisc en les laissant se référer aux données de l'administration.

Au départ, les professionnels de l'immobilier, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) en tête, ne voyaient pas d'un bon œil la mise en place de cet outil. Ils craignaient, en effet, que les contribuables puissent croire que ce service pouvait remplacer une véritable expertise immobilière. Ils semblent, aujourd'hui, rassurés. En effet, Patrim Usagers ne peut pas être consulté dans n'importe quelles conditions. De plus, il est assorti d'un certain nombre de garde-fous. Qui peut utiliser cette base de données et dans quel cadre ? Que contient-elle ? Est-elle fiable ? Offre-t-elle des garanties en cas de démêlés avec le fisc ? Voici les réponses à ces questions.

Pourquoi le fisc met-il sa base de données à la disposition des contribuables ?

Depuis longtemps, des contribuables reprochent à l'administration fiscale de ne pas les autoriser à consulter les bases de données d'évaluation immobilière dont elle dispose. Dans le cadre d'une procédure concernant l'évaluation d'une indemnité d'expropriation, la Cour européenne des droits de l'homme a ainsi jugé, en 2003, qu'un expatrié français n'était pas à égalité avec l'administration

puisque'il ne disposait pas des mêmes outils que celle-ci pour estimer la valeur de son bien, en l'occurrence la base de données du fichier immobilier qui répertorie toutes les transactions immobilières réalisées en France. La même année, la Cour de cassation a également dénoncé la position dominante du fisc dans une procédure d'expropriation puisque'il était le seul à pouvoir s'appuyer sur les informations publiées au fichier immobilier (cass. civ. 3e du 2.7.03, n° 02-70047). Les contribuables n'ont pas manqué de se référer à cette jurisprudence à chaque fois qu'ils se heurtaient à des litiges avec l'administration à propos d'évaluations immobilières. Devant la multiplication des contentieux, la défiance des contribuables, et dans l'optique de simplifier les démarches administratives, le gouvernement a donc décidé de rétablir un certain équilibre entre le fisc et les contribuables en mettant à leur disposition la base de données de Patrim Usagers.

Qui peut utiliser Patrim Usagers ?

La base de données s'adresse à tous les particuliers, mais l'administration fiscale considère qu'ils ne peuvent l'utiliser que dans les situations suivantes : déclaration d'ISF, déclaration de succession ou de donation, contrôle fiscal, procédure d'expropriation. Vous devez, au moment de vous connecter, cocher la raison pour laquelle vous consultez la base. « En proposant cet outil, le fisc espère que les contribuables estimeront leur bien de manière réaliste », explique Bruno Delabre, notaire à Seclin dans le Nord et en charge, au niveau national, des bases des données des notaires.

Quels renseignements peut-on obtenir ?

Patrim Usagers ne vous fournira pas d'estimation de votre bien. Elle vous indiquera les prix auxquels des biens similaires, proches de chez vous, ont été vendus. Ce sera ensuite à vous, et sous votre responsabilité, -d'établir la valeur de votre bien aux vues de ces renseignements.

Patrim Usagers remplace-t-il une expertise immobilière ?

Non, cette base de données constitue seulement un outil supplémentaire d'aide à l'évaluation d'un bien. « L'estimation d'un bien immobilier ne peut être faite par un logiciel, aussi sophistiqué soit-il. La référence à des transactions proches dans le temps et dans l'espace n'est pas suffisante, car la valeur d'un bien se mesure aussi à sa situation dans l'immeuble, à son entretien, à la qualité du bâti », explique Jean-François Buet, président de la Fnaim et expert immobilier. Autant d'éléments qui peuvent faire varier le prix du simple au triple et que Patrim Usagers, même avec son grand degré de précision, est incapable de pondérer, pas plus qu'il ne peut apprécier leur pertinence pour un logement donné (voir notre article, p. 40).

Toutes les transactions sont-elles répertoriées dans la base ?

Patrim Usagers recense toutes les ventes de biens à usage d'habitation « classiques » actées en France métropolitaine, dans les départements et régions d'outre-mer (Drom) et les collectivités d'outre-mer (Com), à l'exception de celles réalisées en Alsace, en Moselle et à Mayotte. Les biens atypiques – châteaux, hôtels particuliers, îles – pour lesquels les prix de vente s'écartent de manière trop significative des prix du marché traditionnel ne sont pas retenus. Ne sont pas non plus répertoriées les transactions qui concernent des terrains et des biens à usage professionnel, celles qui comportent des lots différents (maison et appartement, par exemple), les mutations à

titre gratuit (donations, successions) et les ventes de biens démembrés entre usufruitier et nu-propriétaire. Malgré ces restrictions, Patrim Usagers contient 20 millions de références recueillies lors des 9 dernières années. Un module de recherche élaboré avec l'Institut national géographique (IGN) permet de géolocaliser les références obtenues dans le secteur de recherche.

Pour chaque référence, quelles sont les données fournies ?

Pour des raisons de confidentialité et de protection des données personnelles, certaines informations (numéro de rue et référence cadastrale, notamment) n'apparaissent pas dans la base. En revanche, l'année de la transaction est indiquée ainsi que sa nature (adjudication, expropriation, vente classique). Patrim Usagers s'appuie, comme les bases des notaires Bien (pour la région parisienne) et Perval (pour la province), sur les transactions ayant fait l'objet d'un acte notarié (à l'exception de celles qui sont atypiques ou exceptionnelles, ce qui pourrait fausser l'analyse), mais elle livre moins d'informations. Elle n'indique pas si le bien se situe du côté pair ou impair d'une rue, une donnée qui joue sur l'ensoleillement. En revanche, son autorisation est gratuite et accessible à tous les contribuables.

Perval n'est consultable que par les professionnels et la base Bien est payante (voir p. 42). Selon vos critères de recherche, sont renseignés sur Patrim Usagers : l'année de construction du bien, le nombre de pièces, l'étage, la surface, le prix en fonction de la superficie utile et de la superficie loi Carrez. Attention, ce n'est pas parce que la base de données possède 20 millions de références que vous trouverez votre bonheur. Marie, une lectrice, l'a appris à ses dépens alors qu'elle cherchait à évaluer sa maison de campagne située à Banyuls-sur-Mer (66), en vue d'en faire donation à sa fille. Patrim Usagers n'avait aucune référence à lui communiquer ! Comme le souligne Sébastien de Lafond, le fondateur de MeilleursAgents.com, « même en ville, il peut arriver que les mutations soient rares dans certains quartiers ».

Peut-on consulter librement la base de données ?

Non, l'utilisation de Patrim Usagers est assortie de restrictions. Elle ne doit être consultée que dans l'une des situations évoquées à la question 2 (p. 45). Et, dans tous les cas, vous ne pouvez pas vous connecter plus de 50 fois sur une période de 3 mois ; ce qui laisse quand même une belle marge de manœuvre !

Les contrevenants risquent une interdiction d'accès pendant 6 mois, éventuellement reconductible. En cas d'abus (diffusion publique des données, par exemple dans la presse), des sanctions lourdes (civiles ou pénales, avec amendes, selon la gravité des faits) sont prévues. Seules sont comptabilisées les consultations qui aboutissent à l'affichage d'un résultat. Si vous avez atteint votre quota et que vous justifiez d'un patrimoine suffisamment important pour avoir besoin d'autres recherches, sollicitez votre service des impôts. Il pourra vous autoriser à faire de nouvelles recherches.

Les références obtenues sont-elles opposables au fisc ?

La DGFIP le dit elle-même, Patrim Usagers n'est pas un service d'expertise immobilière, mais un outil d'aide à l'évaluation : « À partir des termes de comparaison restitués par Patrim Usagers, il appartient au contribuable d'établir, sous sa propre responsabilité et après avoir fait appel, s'il le souhaite, à un professionnel, l'estimation de la valeur vénale du bien (voir lexique p. 46, ndlr) en tenant compte de ses caractéristiques : ensoleillement, bruit, servitudes, travaux réalisés... », indique-t-on à la DGFIP. Et ce n'est pas parce que vous avez consulté cette base que vous pourrez échapper à un redressement, si le fisc estime votre évaluation erronée. « Le fait qu'une

évaluation ait été réalisée à partir des informations données par Patrim Usagers ne fait pas obstacle au droit de l'administration de rectifier cette évaluation », prévient la DGFIP. Toutefois, elle ne peut pas vous reprocher de ne pas avoir utilisé cette base pour évaluer vos biens immobiliers.


Les consultations sont-elles mémorisées et peuvent-elles donner lieu à des contrôles ?

Chaque consultation est mémorisée pendant un an (avec l'identifiant du contribuable, son adresse IP – numéro attribué à chaque appareil connecté à internet –, le motif de sa visite, etc.). La Commission nationale de l'informatique et des libertés (Cnil) veille, toutefois, à la protection des usagers. En vertu du décret n° 2013-718 du 2.8.2013, « l'administration ne peut ni consulter ni utiliser les données mémorisées dans Patrim, lors d'une procédure de contrôle fiscal ou en vue d'en effectuer une ». La DGFIP se veut d'ailleurs rassurante : « La mémorisation n'a été mise en place que pour s'assurer que le service est utilisé conformément à ses finalités. »

Cependant, il y a fort à parier que les usagers y regarderont à deux fois avant d'utiliser cette nouvelle base. Interrogé sur le nombre de connexions au site, le ministère de l'Économie n'a pas souhaité répondre, arguant qu'il était encore trop tôt pour établir un bilan. Pourtant, regrette Sébastien de Lafond, « Patrim Usagers est un excellent outil et le contribuable ne craint pas grand-chose à le consulter car, en cas de litige, il pourra utiliser ces données pour être à égalité avec le fisc ».

Colette Sabarly

Textes de lois et jurisprudences

- [Décret n° 2013-718 du 02/08/2013 relatif à la mise en place du service de communication électronique au public des informations permettant l'appréciation de la valeur vénale des immeubles à des fins administratives ou fiscale, JO du 7 \(Patrim usagers\)](#) ( , 47,96)