

Les redressements

En matière immobilière, les "bonnes affaires" ne sont pas rares. Mais elles peuvent éveiller parfois l'intérêt du fisc qui peut enclencher une procédure de redressement pour insuffisance d'évaluation de prix.

La procédure fiscale

En principe, les droits de mutation à titre onéreux s'appliquent au prix de vente stipulé dans l'acte authentique signé chez le notaire. Mais l'article 17 du Livre des procédures fiscales permet à l'administration de rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien quand ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis.

C'est naturellement à l'administration d'apporter la preuve de l'insuffisance des prix exprimés et des évaluations fournies.

- **Le redressement pour insuffisance de prix ne doit pas être confondu avec le redressement pour dissimulation de prix. Dans ce dernier cas, la transmission porte sur la valeur vénale réelle mais une partie du prix est dissimulée, par exemple par des versements en espèces. Outre une sanction pénale, les protagonistes risquent alors une amende égale à 50% de la partie du prix dissimulé.**

Les droits sont exigibles lors de la signature de l'acte authentique.

La notification

L'administration envoie, par lettre recommandée avec AR, une notification préalable avec le montant du redressement envisagé. Cette notification doit être motivée et doit comporter l'ensemble des raisons et évaluations sur lesquelles se fonde le redressement.

Dès réception de cette première notification, le contribuable dispose de trente jours pour une réponse éventuelle.

A l'issue de ce délai, il peut accepter tacitement le redressement en ne répondant pas ou formuler par écrit des observations pour refuser tout ou partie de ce redressement.

Si le contribuable refuse tout ou partie du redressement, l'administration est tenue de répondre par écrit à ses observations.

Si elle accepte les observations du contribuable, le redressement est effectué sur les bases avancées par ce dernier.

Si elle modifie le redressement envisagé, le contribuable dispose d'un nouveau délai de trente jours pour faire connaître sa réponse.

Si elle maintient sa position, elle doit émettre une réponse motivée. Le contribuable dispose de trente jours pour décider de sa propre position.

La déclaration d'achèvement des travaux doit avoir été déposée avant le 1er juillet 1994.

La saisine de la commission

Quand le différend persiste entre l'administration et le contribuable, l'affaire peut être examinée par la commission départementale de conciliation, qui peut être saisie par l'administration ou par le contribuable.

- **Pendant les vingt jours précédant cette réunion, il peut consulter le dossier de l'administration au siège de la commission. Il peut se présenter en personne, se faire représenter ou assister par deux conseils, ou transmettre des observations écrites.**

En général, l'administration se conforme à l'avis de la commission. Si le différend persiste à ce niveau de la procédure, le contribuable est obligé d'engager une action contentieuse qui débute par le dépôt obligatoire d'une réclamation.

Comment réagir ?

Dans la première notification de redressement, l'administration a parfois tendance à "forcer la dose" pour se ménager une marge de négociation. Le contribuable ne doit donc pas se laisser impressionner et doit organiser sa défense sans tarder, pour respecter le délai de trente jours imparti.

Contrôler la notification

L'administration est tenue de fournir des références de biens similaires vendus dans le même secteur géographique en précisant leur adresse. Si ces éléments de comparaison n'y figurent pas, la notification est annulée.

Les références doivent aussi être en nombre suffisant. Le contribuable pourra facilement contester un redressement qui ne se fonde que sur une ou deux comparaisons.

Les cessions mentionnées doivent être antérieures à votre achat. Si leur date est trop éloignée, le contribuable pourra évoquer l'évolution rapide du marché immobilier (si du moins les prix étaient à la baisse à cette époque).

Vérifier les références

Les références de l'administration doivent porter sur des immeubles similaires non seulement sur leurs caractéristiques techniques (surface, confort, environnement, etc.) mais aussi sur le plan juridique. Dans certains cas, le contribuable pourra ainsi souligner le fait que le bien acheté était occupé, faisait l'objet d'un démembrement, était en indivision, etc.

Une fois vérifiés ces termes de la comparaison, le contribuable doit s'attacher à l'état réel des biens comparés. Etant donné que l'administration fournit les adresses de ses références, le contribuable doit se déplacer pour vérifier sur place les différents critères extérieurs d'évaluation : standing, état des immeubles, environnement, etc.

Contrairement aux agents de l'administration, rien n'empêche légalement le contribuable de pénétrer à l'intérieur des immeubles quand il s'agit de logements collectifs. Il pourra ainsi vérifier si les parties communes des références ne sont pas en meilleur état que celles du bien qu'il a acheté.

Fournir ses propres références

Rien n'empêche non plus le contribuable de contre-attaquer en fournissant ses propres références. Il pourra ainsi se renseigner auprès de ses voisins ou de ses propriétaires, d'agents immobiliers, etc. C'est un bon moyen de compléter à la baisse les références avancées par l'administration ou de contester les méthodes d'évaluation du contrôleur.

Faire appel à un expert

Les contribuables désarmés ou trop occupés peuvent toujours faire appel à un expert immobilier d'une part pour faire évaluer le bien acheté, d'autre part pour chercher d'autres éléments de comparaison.

Négocier avec l'administration

En l'absence d'arguments recevables, le contribuable pourra toujours faire une contre-proposition chiffrée à l'administration. Celle-ci n'aime pas les longues procédures, parfois aléatoires, et se montre souvent ouverte à la négociation. A chacun d'évaluer au mieux sa marge de manoeuvre.