



# Évaluation immobilière et contrôle fiscal

Ref 8992320

## Évaluation immobilière et contrôle fiscal

Formations courtes

---

Approfondissement

1 jour (7 heures)

Paris

---

### Maîtriser les règles d'évaluation et faire face à un contrôle fiscal

Face aux fluctuations du marché immobilier, il est de plus en plus délicat de connaître la valeur des biens immobiliers ou des parts de SCI que l'on détient. Les contrôles fiscaux portant sur la valeur des biens se sont intensifiés ces dernières années aussi bien dans le cadre de l'IFI que dans celui des successions ou des donations. Il devient donc indispensable de maîtriser ce domaine afin de limiter les risques de rehaussement de l'administration fiscale ou, a minima, de savoir y faire face.

### Objectifs

Déterminer la valeur d'un bien immobilier ou d'une SCI

Maîtriser les méthodes d'évaluation reconnues par l'administration fiscale

Faire face à un contrôle fiscal

### Pour qui ?

Conseillers en investissements  
immobiliers Collaborateurs des études  
notariales Juristes fiscalistes

### Prérequis

Avoir des connaissances en fiscalité  
immobilière

Code dokélio : 53349

### Compétences acquises:

Evaluer les biens immobiliers et les SCI

afin d'assurer une sécurité juridique et fiscale, mais également de savoir faire face à un éventuel contrôle fiscal.

## Programme

Quiz amont : pour tester son niveau de connaissances

**Déterminer la valeur d'un bien immobilier**

**Identifier la notion de valeur vénale**

- Définitions doctrinale et jurisprudentielle

**Déterminer les facteurs physiques**

- Le marché immobilier
- Les règles d'urbanisme

**Définir les facteurs juridiques**

- Le démembrement de propriété
- Les abattements : occupation...

**Caractériser les facteurs économiques**

- L'impact des investissements locatifs
- Les monuments historiques

**Appliquer les règles propres à l'IFI et aux mutations à titre gratuit**

- Principes d'imposition des droits démembrés
- L'habitation principale
- Les biens ruraux : bois et forêts, baux à long terme...
- Traitement fiscal des ventes en l'état futur d'achèvement

**Dresser la liste des méthodes d'évaluation immobilière reconnues par l'administration fiscale**

**Appliquer l'évaluation par la comparaison**

- Les surfaces : loi Carrez, surface utile, Surface Développée Pondérée Hors Œuvre (SDPHO)...
- Définir le prix au m<sup>2</sup>

**Choisir l'évaluation par le revenu**

- Choix du taux de capitalisation

**L'évaluation par le prix de revient**

- Application des correctifs : vétusté, évolution du marché...

**Réaliser l'évaluation des SCI**

- La méthode mathématique
- La méthode par le rendement
- La combinaison des méthodes

- Décotes : manque de liquidité, risque, clause d'agrément...

Étude de cas : évaluation d'une SCI propriétaire de plusieurs biens à partir d'un dossier complet : actes, emprunts, comptes courants d'associés, déclaration fiscale 2072...

#### **Faire face à un contrôle fiscal**

##### **Suivre la procédure**

- La proposition de rectification
- Écrire la réponse aux observations
- Recourir à la transaction
- Le contentieux

##### **Répondre à l'administration**

- Argumenter : prix, superficie, abattement...
- Utiliser les recours possibles : hiérarchique, conciliateur...
- La commission de conciliation : saisine et fonctionnement
- Panorama de la jurisprudence

Étude de cas : analyse d'un dossier concret IFI, réflexion sur les réponses à donner et les procédures à engager suite à un rehaussement de valeur effectué par l'administration fiscale

Vidéo : Qu'est-ce qu'un contrôle fiscal ?

Quiz aval : pour valider les acquis de la formation et formaliser sa progression

**1120€ HT**

## **Prochaines sessions**

### **Paris**

13 juin 2019  
13-06-2019  
13-06-2019  
16 oct. 2019  
16-10-2019  
16-10-2019

[S'inscrire](#)

[Nous contacter](#)