

Généralités

392 Ventilation terrain/constructions : à la recherche de la bonne méthode

François LUGAND,
avocat associé, Arsene Taxand

Pierre LUCAS,
avocat, Arsene Taxand



Pour les entreprises, notamment immobilières, la ventilation du coût d'acquisition d'un immeuble entre terrain et constructions est un enjeu majeur. En effet, il conditionne en grande partie la méthode d'amortissement des actifs immobiliers, le terrain étant par nature non amortissable. C'est donc tout le profil d'imposition de leur actif qui est en question. Si les cas soumis au contentieux étaient peu nombreux, reflétant une relative stabilité des pratiques des entreprises et peu de contestations de l'administration fiscale, deux affaires récemment jugées par le Conseil d'État sur ce thème semblent soulever plus de doutes que de réponses. Cet article revient sur ces décisions et les suites qui leur ont été données notamment par les associations d'experts immobiliers, pour proposer quelques solutions d'application.

1 - L'acquisition d'un ensemble immobilier entraîne une multitude de décisions de gestion. Parmi celles-ci, l'affectation de la valeur entre le terrain et les constructions est l'une des plus structurantes sur les plans tant comptable que financier et fiscal. En effet, le terrain présente un caractère non amortissable contrairement aux constructions¹, ce qui a un impact évident sur l'imposition de la société propriétaire de l'immeuble et requiert toute son attention.

Cependant, l'appréhension de l'amortissement ne doit pas être la seule motivation de l'affectation de la valeur à l'un ou l'autre des composants de l'ensemble immobilier. La ventilation doit refléter la réalité économique de l'actif. Un terrain situé dans un milieu urbain dense aura toujours plus de valeur qu'une friche industrielle. Un actif loué aura toujours plus de valeur qu'un actif vacant. L'intensité du débat résulte, notamment, dans cette divergence entre d'une part la compréhension économique que fait l'investisseur d'un ensemble immobilier et d'autre part la réalité physique à proprement parler de l'actif, justifiant sa dépréciation au fil du temps. Par ailleurs, un tel exercice peut vite s'avérer complexe dès lors que de nombreux coûts composent le prix d'acquisition d'un immeuble (diverses taxes, honoraires, assurances, frais financiers, dépollution, etc.) et devraient être affectés aux terrains ou aux constructions sans qu'il existe de règles très précises sur ce sujet.

En l'absence de textes fiscaux ou comptables proposant une méthode claire, la ventilation procède d'une véritable décision de gestion prise *in concreto* selon l'actif, sa localisation, sa vétusté, etc. L'Administration ne donne aucune consigne ou précision et va également

dans le sens de l'appréciation au cas par cas puisqu'elle précise au BOFiP que « la répartition du prix de revient global entre le sol et l'élévation doit être effectuée d'après les circonstances de fait propres à chaque cas particulier »².

C'est dans ce contexte relativement libéral que sont intervenus deux arrêts du Conseil d'État du 15 février 2016³ proposant une méthode fiscale de détermination de la valeur des terrains. Cette jurisprudence tant par son caractère inédit que sa portée a provoqué un certain émoi au sein des différentes organisations professionnelles d'experts en évaluation immobilière. C'est donc en réaction à ces arrêts que l'une d'elles, l'AFREXIM (l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) a publié le 15 novembre 2016 une note sur ce sujet⁴, reproduite en annexe au présent article, tâchant de donner sa position sur les méthodes de ventilation les plus pertinentes à retenir, tout en soulignant les limites de l'approche du Conseil d'État (1). Toutefois, il ne faut pas y voir selon nous une contradiction, mais bien plus un complément méthodologique (2).

2. BOI-BIC-AMT-10-20, 1^{er} mars 2017, § 230.

3. CE, 9^e et 10^e ss-sect., 15 févr. 2016, n° 367467, SARL Daves Place des États-Unis (1^{re} esp.) et n° 380400, Sté LG Services (2^e esp.) : JurisData n° 2016-003579 ; Dr. fisc. 2016, n° 21, comm. 333, concl. F. Aladjidi, note J.-P. Maublanc.

4. V. AFREXIM, Tremblement de terre dans la répartition terrain/constructions au sein de la valeur d'un immeuble bâti, 15 nov. 2016.

1. CE, 8^e et 9^e ss-sect., 26 mai 1976, n° 98898, M. Gangnard : Dr. fisc. 1976, n° 45-46, comm. 1573, concl. P. Lobry ; RJF 1976, n° 308.

1. Les critiques des méthodes du Conseil d'État et de l'organisation du débat contradictoire

2 - Les arrêts du Conseil d'État ont déjà fait l'objet de commentaires⁵ et notre propos n'est pas de les détailler à nouveau. Il faut principalement retenir selon nous que la Haute assemblée a souhaité fixer une véritable méthodologie de ventilation entre le terrain et les constructions et organiser le débat probatoire entre l'administration fiscale et le contribuable.

Le Conseil d'État retient ainsi trois méthodes qu'il hiérarchise de la façon suivante :

- selon le Conseil d'État, la méthode à privilégier est celle de l'évaluation du terrain nu par comparaison ; l'objectif de cette méthode est d'utiliser des comparables portant sur des terrains nus, destinés à recevoir des immeubles de même nature, situés dans une zone géographique comparable ;

- à défaut, il faut utiliser une seconde méthode qui est celle du coût de remplacement net ; à l'inverse de la méthode précédente, il s'agit ici de déterminer une valeur de reconstruction à neuf des bâtiments existants sur la parcelle, à l'identique ou à l'équivalent ; il convient ensuite d'impacter sur ce coût brut un coefficient tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien, mais aussi de l'obsolescence des constructions évaluées ;

- enfin, de façon subsidiaire et uniquement dans le cas où les méthodes précédentes ne seraient pas utilisables, le Conseil d'État admet que la ventilation puisse être faite sur la base d'une comparaison avec des données comptables issues du bilan d'autres entreprises ayant acquis, à des dates proches, des immeubles comparables en termes de localisation et construction.

Les arrêts du Conseil d'État proposent donc une méthodologie très structurée pour ventiler le prix d'un actif entre le terrain et les constructions. Cependant, les différentes options retenues présentent un caractère imparfait. L'AFREXIM, dans sa note du 15 novembre 2016, revient sur la méthodologie proposée, en la complétant de son expertise très pointue sur ces sujets.

Certes, selon elle, la première méthode est certainement la plus fiable et la plus sûre, mais son champ d'application est relativement limité. L'AFREXIM rappelle en ce sens que « l'approche par comparaison est donc très appropriée dans le cadre de lotissements d'habitations ou d'activités où les parcelles mises en vente pour être construire présentent une assez grande homogénéité en termes d'emplacement, de constructibilité, d'aménagement et de sous-sols ». En revanche, pour l'évaluation d'un ensemble immobilier à usage de bureaux ou de commerces en milieu urbain dense, connaissant une vraie pénurie de terrains, cette méthode est quasi inapplicable.

La seconde méthode (coût de remplacement net) trouve sa limite dans la subjectivité de son application. En effet, comment apprécier un coût de construction d'un immeuble ancien ou de biens classés ? Quels éléments affecter au prix de revient des constructions ? Quel degré d'obsolescence retenir ? Cette méthode requiert donc un travail très technique d'évaluation applicable en théorie à l'ensemble des biens immobiliers. Elle soulève toutefois deux difficultés notables :

- elle est soumise à la forte volatilité des valeurs dans le temps (terrain et construction) ; et

- elle pourrait affecter de manière artificielle au terrain tous les éléments du prix de revient de l'immeuble qui ne sont pas des éléments du coût des constructions (autorisation de construire, taxes de constructions, valorisation du bail, honoraires, etc.).

Enfin la dernière méthode, subsidiaire, des ratios comptables n'est pas satisfaisante non plus car sa mise en œuvre serait inégalitaire. L'Administration, avec la multiplication des télédéclarations, aurait une base de comparaison quasi illimitée utilisable à son seul avantage, tandis que le contribuable dispose d'un accès beaucoup plus restreint à des comparables. De plus, cette méthode doit reposer sur un échantillon fiable d'actifs comparables qu'il n'est pas toujours évident de constituer compte tenu des éléments que doit prendre en compte l'Administration.

La critique est fondée. Cela étant dit, il convient de noter que l'apport des arrêts n'est pas de prescrire une méthode rigide d'évaluation. Ainsi, il faut certainement lire ces décisions à la lumière des conclusions du rapporteur public et les analyser tout autant comme un moyen d'organiser le débat contradictoire entre l'administration fiscale et le contribuable. Ces méthodes imposent alors à l'Administration une règle à suivre quant aux moyens d'analyse qu'elle peut apporter. Il ne faut, selon nous, pas y voir une approche figée : il est en effet souligné que le contribuable peut soutenir son analyse avec d'autres méthodes, notamment sur le plan économique. C'est une porte ouverte aux solutions proposées par les experts en évaluation immobilière.

2. Les approches économiques complémentaires en soutien des méthodes du Conseil d'État

3 - Le domaine de l'investissement immobilier, nous l'avons souligné dans des analyses précédentes⁶, est devenu un secteur d'investissement très professionnalisé. Les concepts habituels propres à la seule gestion patrimoniale sont de plus en plus limités pour appréhender la réalité de leur gestion. En effet, d'une approche purement physique issue de la définition civiliste, l'immeuble est devenu, avec la professionnalisation de sa gestion, une véritable unité économique. En ce sens, le débat de la ventilation est une des illustrations de ce changement de paradigme. C'est certainement sous cet angle qu'il faut voir la position des experts évaluateurs qui ont, depuis bien longtemps, quitté la seule approche comparative pour les immeubles pour des approches économiques (notamment la méthode des *discounted cash flows*).

Dans cette approche économique, l'immeuble est la parfaite combinaison entre une réalité physique et un objet économique que lui confère sa location, son exploitation. Dès lors, si terrain et constructions participent à la valorisation du tout, la part du terrain a tendance à diminuer sous l'effet des éléments économiques liés à l'exploitation de l'immeuble. Certains peuvent parler de survaleur, mais ce terme n'a pas de réalité fiscale. L'exercice revient donc plus à déterminer la valeur du terrain que le reste des éléments composant l'unité économique que constitue l'immeuble.

À titre d'exemple, un immeuble à usage de bureaux, faisant l'objet d'un bail commercial sur une durée ferme de 9 ou 12 ans, avec un loyer bien négocié par le bailleur, aura une valeur supérieure à un immeuble comparable vacant. Cette situation économique du bien est primordiale dès lors que c'est un des éléments constituant et justifiant le prix d'acquisition d'un actif.

Si la méthode par comparaison des terrains nus est appliquée, la composante « survaleur » sera automatiquement affectée aux constructions, sans débat quant à ce sujet. On a vu toutefois que cette méthode est rarement applicable.

En revanche, si la méthode du coût de remplacement est appliquée, elle risque de surpondérer la valeur du terrain en le traitant

5. V. not. J.-P. Maublanc, *Évaluation des terrains d'assiette des immeubles bâtis*, note ss CE, 9^e et 10^e ss-sect., 15 févr. 2016, n° 367467, SARL Daves Place des États-Unis (1^{re} esp.) et n° 380400, Sté LG Services (2^e esp.), préc. note n° 3.

6. V. not. F. Lugand, *Réflexions sur 10 ans de révolution d'investissement immobilier des particuliers* : Dr. fisc. 2015, n° 9, étude 166. – F. Lugand, *Immobilier : les années « SIIC »* : Dr. fisc. 2009, n° 9, étude 210.

comme un élément économique qui n'est lié qu'à la valorisation des constructions.

La méthode des ratios comptables n'est également pas satisfaisante sur ce point puisque les conditions d'exploitation de l'actif ne font pas partie des éléments de comparaison que doit retenir l'Administration d'après le juge administratif. En effet, la comparaison avec des actifs comparables détenus par d'autres entreprises doit se baser sur la localisation, le type de construction, l'état d'entretien de l'actif et les possibilités éventuelles d'agrandissement. Ainsi, le contribuable ne serait pas maître de l'affectation de la survalueur puisqu'elle dépendrait de celle retenue par d'autres.

Afin de bien prendre en compte cette critique, l'AFREXIM propose de recourir à une méthode beaucoup plus pertinente sur le plan économique qui est la méthode du bilan promoteur.

Évoquée dans les conclusions de Frédéric Aladjidi sous les deux arrêts qui nous intéressent, le Conseil d'État ne s'est pas prononcé sur le recours à cette méthode, mais il n'en n'écarte pas selon nous son usage dans la dynamique du débat contradictoire entre l'administration fiscale et le contribuable. En effet, conscient des limites des méthodes retenues, il laisse une échappatoire au contribuable pour qui « il est loisible [...] de justifier l'évaluation qu'il a retenue en se référant à d'autres données que celles qui lui sont opposées par l'Administration ».

Selon l'AFREXIM, cette méthode serait « la plus pertinente en l'absence de comparables pour approcher la valeur du terrain en tant que composant de l'immeuble bâti, notamment en milieu urbain ». En effet, cette méthode est plus proche de la réalité économique de la valorisation de l'actif grâce à l'appréhension d'un élément que les trois méthodes susmentionnées n'effleurent même pas : la marge. Le principe d'une telle méthode est de considérer que la valeur d'inscription du terrain correspond à la valeur de reconstruction à neuf de l'actif d'acquisition, diminuée (i) de l'ensemble des frais et coûts afférents à cette reconstruction (démolition, travaux, taxes, honoraires, frais financiers) et (ii) de la marge qui serait générée en cas de cession. Ainsi, la prise en compte de la marge cristalliserait la survalueur, propre à l'exploitation de l'actif immobilier, sur les constructions.

Selon nous, cette méthode est très utile dans le cas d'un immeuble complexe et affecté à une utilisation professionnelle. Elle rejoint parfaitement l'analyse de l'unité économique que constitue l'immeuble.

Certes, elle soulève elle aussi quelques questions d'affectation des coûts de construction, mais elle a le mérite de cantonner le terrain à sa valeur sans lui affecter artificiellement des éléments d'exploitation qui sont propres à la valeur économique de l'immeuble.

4 - En définitive, suite à ces deux décisions, il convient dorénavant de procéder méthodologiquement lors de l'acquisition d'un actif afin de ventiler le prix d'acquisition entre le terrain et les constructions selon une méthode multicritères :

- premièrement, il conviendra de se demander si des comparables de terrains existent ;

- en complément, il convient de procéder à une estimation par la méthode du coût de remplacement net et du bilan promoteur, cette méthode étant objectivement la plus pertinente lorsque l'immeuble est loué ;

En cas de cohérence entre les trois méthodes, la ventilation devrait être facilement justifiable en cas de contrôle. Si les résultats de valorisation sont éloignés les uns des autres, il conviendra de trancher selon les situations de l'immeuble et une tentative de synthèse entre l'approche du Conseil d'État et celle de l'AFREXIM pourrait être la suivante :

- dans une zone de comparables existants : méthode de comparaison des terrains nus, de manière principale ;

- dans une zone de forte densité urbaine pour des immeubles peu sensibles à leurs conditions d'exploitation : méthode du coût de remplacement net ;

- dans une zone de forte densité et sur des actifs banalisés (exploités au titre de baux longs et sensibles à leurs conditions de location) : méthodes économiques, en favorisant celle du bilan promoteur à la suite des recommandations de l'AFREXIM ; à défaut, la méthode des ratios comptables serait utilisable, mais à ce stade, elle ne peut venir qu'à l'initiative de l'Administration, les contribuables n'ayant pas accès à ce type de données confidentielles.

Quelle que soit la solution retenue par la contribuable, on ne soulignera jamais assez l'importance de la documentation justifiant la ventilation retenue et du recours à un expert pour valider la méthode et la valorisation retenues.

MOTS-CLÉS : Évaluation des biens - Immeubles - Ventilation terrain/construction - Méthodes

Annexe

AFREXIM, Tremblement de terre dans la répartition terrain/construction au sein de la valeur d'un immeuble bâti, 15 nov. 2016

1 - L'AFREXIM vient de rendre ses préconisations suite aux deux décisions du Conseil d'État, en date du 15 février 2016 n° 367467 et 38040, qui fixent la méthodologie à mettre en œuvre pour répartir le prix d'acquisition d'un actif immobilier entre la part correspondant au terrain et celle relative à la construction.

Le calcul de la ventilation terrain/construction à des fins fiscales et/ou comptables demande désormais la réalisation d'un réel travail d'évaluation par des experts en évaluation immobilière et les valeurs indicatives, exprimées en pourcentage résultant de statistiques, ne seront désormais plus fournies.

1. La ventilation terrain/construction au sein de la valeur d'un immeuble bâti

2 - La question de la ventilation de la valeur ou du prix d'un immeuble bâti, entre la part respective du terrain et des constructions, est une problématique complexe, évoquée dans les European Valua-

tion Standards 2016 (EVS - EVIP 3), reproduits ci-dessous (V. annexe).

Cette répartition s'opère principalement pour des raisons comptables et/ou fiscales lors de la cession ou du transfert d'actif ; le terrain ne faisant pas l'objet d'amortissements doit donc être isolé des autres postes.

La ventilation terrain/construction est également employée :

- lors de la création du régime SIIC pour déterminer leur quote-part respective, puis dans l'optique de la comptabilité par composants ;

- lors de la détermination de la valeur hypothécaire (Mortgage Lending Value) par les banques allemandes soumises aux règles des Pfandbriefe ;

- lors de l'application des normes comptables européennes ou internationales (normes IFRS 16 sur les contrats de location) qui peut aussi conduire à réaliser une ventilation terrain/construction.

La ventilation terrain/construction a donc souvent une incidence en matière fiscale et pour des sociétés foncières, en matière de distribution (amortissement).

Selon les formes de société ou le contexte, il y aura ou non un impact fiscal plus ou moins important : dans certains cas, la comptabilisation du terrain s'effectue lors de l'entrée dans le patrimoine, cette quote-part ne changeant plus au long de sa détention, dans d'autres cas, par exemple pour les OPCI, les valeurs s'impactant directement dans le capital, la quote-part terrain fluctue en fonction de la valeur du marché.

La présente note reprendra les points suivants :

- remarque Liminaire : volatilité du composant terrain ;
- les méthodologies de détermination des différents composants ;
- leurs limites ;
- les répartitions réalisées pour raisons comptables et fiscales (arrêts du Conseil d'État) ;
- les cas particuliers.

A. – Remarque liminaire : volatilité du composant terrain

3 – Il est largement admis qu'au sein de la valeur vénale d'un ensemble immobilier, le terrain ou la part foncière constitue la partie la plus variable, le coût de construction étant généralement moins volatile.

Tous les professionnels admettent par ailleurs qu'au sein d'une valeur vénale, la part du terrain augmente ou décroît plus que proportionnellement avec les prix moyens au m² de l'immeuble achevé ou existant.

La valeur d'un terrain en tant que composant d'un immeuble bâti ne correspond pas toujours exactement à la valeur de marché de ce terrain nu et libre d'occupation. En effet, la constructibilité à la date d'établissement de la valeur peut être très différente de la constructibilité lors de la construction. Par ailleurs, les bâtiments, de par leurs qualités ou leurs défauts, sont susceptibles de renforcer ou de décaler la valeur du terrain en tant que composant de l'immeuble dans son ensemble.

B. – Méthodologies pour déterminer la quote-part terrain/construction

4 – Quatre approches sont envisageables :

- la comparaison avec les données de marché,
- la méthode par calcul de la valeur vénale du terrain (Bottom Up), c'est-à-dire par la méthode du bilan promoteur ou plus précisément celle dite du bilan à rebours⁷,
- la méthode par le coût de remplacement net des constructions (Top Down) ;
- les approches dites par moyennes ou par statistiques.

1° Méthode par comparaison

5 – Cette approche concerne l'évaluation du terrain ou de la part foncière. Cette méthode est évidemment la plus sûre et la plus fiable à partir du moment où il existe des références de ventes de terrains comparables, en termes d'emplacement, de consistance, de constructibilité et de surface. Encore faudra-t-il apprécier s'il existe une différence entre la valeur du terrain nu et libre et la valeur du terrain considéré en tant que composant de l'immeuble bâti dans son ensemble (V. infra). Dans cette méthode, la valeur de la construction s'obtient en déduisant de la valeur vénale celle du terrain.

2° Approche par le bilan promoteur

6 – Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain s'il était nu et libre mais pour reconstruire un bâtiment de même nature et de même volume que celui qui est considéré pour la ventilation car il

s'agit bien de la valeur en tant que composant de l'immeuble existant qui doit être retenue.

Il s'agit d'approcher une valeur à finition de l'immeuble dont on soustrait l'ensemble des éléments de coût pour parvenir à une valeur résiduelle qui est celle du foncier. Les principaux postes à déduire sont notamment le coût de construction, les frais annexes, les frais financiers.

Dans cette méthode, la valeur de la construction s'obtient en déduisant de la valeur vénale celle du terrain.

3° Méthode par le coût de remplacement net des constructions

7 – Il s'agit ici, à l'inverse de la méthode précédente, de déterminer une valeur de reconstruction à neuf des bâtiments existants sur la parcelle, à l'identique ou à l'équivalent, en impactant à ce coût de remplacement brut un coefficient d'abattement tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien, mais aussi de l'obsolescence des constructions en question.

La valeur du terrain est ensuite obtenue par différence entre la valeur vénale de l'immeuble, terrain intégré, et la valeur de remplacement net des constructions édifiées dessus.

Nota sur méthodes (V. n° 6 et 7) : les EVS autorisent une combinaison des deux approches précédemment évoquées.

4° Méthode des moyennes ou approche statistique

8 – Les méthodes par moyennes ou l'approche dite statistique, sont généralement fondées sur des pourcentages de la valeur du terrain ou de la part foncière admissible par rapport à une valeur vénale.

Celles-ci étaient appliquées pour des biens pour lesquels l'application des méthodes par comparaison, par le bilan promoteur ou par le coût de remplacement apparaissait difficilement applicable.

On peut citer par exemple le cas de locaux de petites surfaces faisant partie d'une copropriété beaucoup plus vaste en milieu urbain.

Aujourd'hui, cette méthode n'a pas été reconnue par le Conseil d'État.

C. – Pertinences et limites des différentes méthodes

9 – Chaque méthode ayant ses limites, rappelées ci-dessous, il est recommandé d'utiliser plusieurs méthodes pour déterminer la ventilation terrain/construction d'un bien.

Une des principales limites réside dans le fait que la valeur vénale d'un bien est très rarement égale à la somme de la valeur du terrain et de celle des constructions estimées séparément. Les méthodes consistant à déduire de la valeur vénale celle du terrain peuvent conduire à une valeur des constructions incorrecte. De la même façon, déduire de la valeur vénale d'un bien celle des constructions conduit au même risque d'inexactitude concernant la valeur du terrain (certaines situations particulières sont notamment évoquées, V. n° 14).

1° Difficulté de mise en œuvre de l'approche par comparaison

10 – La principale difficulté pour établir cette ventilation réside dans l'absence de transactions permettant d'établir des valeurs respectives du terrain et des constructions au sein d'un prix ou d'une valeur globale.

Seul le terrain lui-même n'est pas amortissable. Les aménagements de terrain (viabilité, terrassement, raccordement aux réseaux, clôtures, etc.) peuvent ou doivent faire l'objet d'un amortissement.

Dans le cadre d'opérations où le détail des chiffres existe (constructions récentes), il sera aisé d'isoler la part du terrain proprement dit de la part du coût de son aménagement et de sa viabilité. En revanche, dans nombre de cas et en particulier lorsque c'est une charge foncière qui est cédée (prix au m² constructible ou au m² de plancher à la différence d'un prix au m² de sol ou de terrain), la quote-part terrain correspond généralement à la valeur d'un terrain « prêt à bâtir » qui intègre un certain nombre d'éléments de viabilité, dès lors difficiles à isoler économiquement.

L'approche par comparaison est donc très appropriée dans le cadre de lotissements d'habitations ou d'activités où les parcelles mises en vente pour être construites présentent une assez grande homogénéité

7. Nous retiendrons la terminologie de bilan promoteur tout au long de notre note par commodité, bien que cette dernière puisse varier selon le type d'opération (bilan investisseur/bilan utilisateur/bilan aménageur ou bilan promoteur). Dans tous les cas il s'agit d'un bilan à rebours.

en termes d'emplacement, de constructibilité, d'aménagement et de sous-sols. Dans la plupart des cas de figures, la base sera le prix de vente du terrain au m² de sol, hors taxes et hors frais d'acquisition (sachant que dans le prix global d'un immeuble bâti, en cas de cession, le terrain suit le même régime en termes de droits de mutation que l'immeuble bâti).

L'approche par comparaison s'avère également pertinente lorsque l'on se trouve dans des zones où des aménageurs, des autorités locales ou des sociétés d'économie mixte vendent des charges foncières par grandes catégories d'actifs (logement, bureau, activité, commerce). Dans ce cas, la valeur foncière est exprimée non pas en m² de sol mais en charge foncière, c'est-à-dire par prix au m² de surface constructible. Depuis 2012, c'est la surface de plancher qui constitue la référence en matière de charge foncière.

Dès que l'on sort des lotissements ou des zones d'aménagement, en particulier en milieu fortement urbanisé, il existe très peu de références de transactions de terrains ou de charges foncières. De ce fait, on manque d'éléments de comparaison.

Il en résulte que dans la plupart des grandes villes et de leurs proches banlieues, la méthode par comparaison est très difficile à mettre en œuvre.

2° Reconnaissance de la pertinence de l'approche par le bilan promoteur

11 – Cette méthode nous semble la plus pertinente en l'absence de comparables pour approcher la valeur du terrain en tant que composant de l'immeuble bâti, notamment en milieu urbain.

Il est important de noter que cette méthode n'est malheureusement pas citée dans les derniers arrêts du Conseil d'État portant sur la répartition terrain – construction des prix d'acquisition. Voir ci-après

Nota : The International Valuation Standards Council (IVS) stipule, dans le paragraphe Depreciation Land and Buildings des Valuation Applications, que la répartition terrain-construction doit privilégier d'établir la valeur du terrain et de la déduire de la valeur vénale pour obtenir la quote-part des constructions.

3° Notion d'obsolescence dans la méthode par le coût de remplacement net des constructions

12 – Il n'existe pas de tables par classe d'actifs permettant de déterminer de façon définitive le montant des abattements à pratiquer. Toutefois, en fonction des durées de vie approximatives et d'une analyse de l'état d'entretien des locaux, l'expert en évaluation immobilière peut déterminer le montant des abattements.

4° Approximation des méthodes des moyennes ou approche statistique

13 – Les méthodes par moyennes ou l'approche dite statistique, basées généralement sur des pourcentages de la valeur du terrain ou de la part foncière admissible par rapport à une valeur vénale sont aléatoires.

En 2003/2004, l'AFREXIM avait laissé diffuser deux tableaux indicatifs, l'un pour des immeubles neufs d'habitation ou de bureaux, l'autre pour des immeubles d'entrepôts ou d'activités, dans le contexte de l'époque, assortis de réserves précises.

Dans un souci de simplicité, il en a souvent été fait un usage abusif.

C'est la raison pour laquelle depuis 2004, l'AFREXIM n'a plus diffusé de telles grilles établissant des pourcentages moyens. Ceci va d'ailleurs dans le sens de la jurisprudence du Conseil d'État, qui sera rappelée plus loin et qui évoque plutôt des moyennes ressortant de données comptables que des données statistiques émanant de professionnels.

Les sociétés membres de l'AFREXIM ne peuvent désormais plus effectuer de ventilations terrain/construction approximatives résultant de tels éléments statistiques, dès lors que ces conclusions ont une conséquence comptable et/ou fiscale.

Notons d'ailleurs que les standards internationaux IVS et EVS n'évoquent pas cette méthode.

D. – Spécificités des ventilations de prix d'acquisition réalisées pour raisons fiscales

14 – Deux arrêts du Conseil d'État du 15 février 2016 précisent les méthodologies envisageables pour déterminer la ventilation du prix d'acquisition.

La Haute assemblée énumère une liste de méthodes que l'Administration est fondée à mettre en œuvre pour contester la ventilation opérée par le contribuable, et fixe une hiérarchie entre elles. Elle doit s'appuyer successivement sur les éléments suivants, lorsque les données concernées sont disponibles :

- les transactions réalisées sur des terrains nus à des dates proches de celle effectuée par l'entreprise, dans la même zone géographique ;

- à défaut, l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble à la date de son entrée au bilan de l'entreprise, en tenant compte de sa vétusté et de son état d'entretien ;

- et, en cas d'impossibilité de retenir les méthodes précédentes, elle peut s'appuyer sur les données comptables issues du bilan d'autres entreprises ayant acquis à des dates proches des immeubles comparables en termes de localisation et de type de construction.

Cette grille méthodologique s'impose à l'Administration lorsqu'elle entend contester l'évaluation du contribuable.

Celui-ci peut mettre en cause la méthode retenue ou sa mise en œuvre. Sans pouvoir retenir lui-même une méthode autre que celles préconisées par la Haute assemblée, il peut fournir d'autres données afin de critiquer la position de l'Administration.

Dans ses arrêts, le Conseil d'État n'évoque pas la méthode du bilan promoteur pour évaluer la valeur du terrain.

E. – Cas particuliers

1° Autorisations d'urbanisme

15 – Autorisations d'urbanisme de type permis de construire ou CDAC (autorisation d'exploiter des commerces par la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale).

Le terrain, étant apprécié en tant que composant de l'immeuble bâti, il sera considéré bénéficiaire des autorisations d'urbanisme permettant l'édification des constructions existantes.

2° Survaleur

16 – La survaleur résulte de la différence positive entre la valeur vénale de l'actif et la somme de la valeur des composants.

Elle peut être due, par exemple, à des conditions de marché, des conditions locatives ou juridiques particulières.

Les standards EVS recommandent plusieurs méthodes pour répartir cette survaleur (EVIP 3 – article 4.6).

« Quand il est nécessaire de ventiler la valeur entre terrain et constructions, la ventilation se fera en utilisant une des méthodes suivantes :

- déterminer la valeur du terrain supposé non aménagé et pour l'usage existant à la date d'évaluation, et déduire ensuite cette valeur de la valeur ou du prix du bien pour obtenir la valeur attribuable aux constructions ; ou

- déterminer le coût de remplacement net des bâtiments et des aménagements du terrain à la date d'évaluation, et déduire le montant obtenu de la valeur ou du prix du bien pour obtenir la valeur du terrain ; ou

- déterminer la valeur du terrain supposé non aménagé, déterminer ensuite le coût de remplacement net des bâtiments, ajouter les deux montants obtenus, puis ajuster chacun en proportion, de sorte que la somme de la valeur des deux composants devienne égale à la valeur ou au prix à ventiler. »

Pour sa part, l'AFREXIM considère que, dès lors que cette survaleur peut constituer un élément supplémentaire par rapport au terrain et aux constructions, que le rôle de l'Expertise en estimation d'immeubles est alors de valoriser cet élément, mais que l'affectation comptable de cette éventuelle survaleur ressort quant à elle des conseils comptables de nos clients.