

Point IV - Application PATRIM
RECHERCHER DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES

(Cadre juridique de ce nouveau service : article L. 107B du livre des procédures fiscales et décret du 2 août 2013 publié au journal officiel).

Contexte :

Depuis juin 2013, les agents de la DGFIP accèdent, par le portail métiers au 1^{er} volet du projet PATRIM « ESTIMER UN BIEN ».

Le 2^{ème} module « RECHERCHER DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES » est disponible pour les usagers de Paris et de la région du Limousin, depuis le 6 novembre 2013. Cet accès sera généralisé à l'ensemble du territoire en fin d'année 2013.

1. Nature et caractéristiques de l'offre de service.

En réponse aux attentes des usagers, pour un échange équilibré avec l'administration fiscale, les usagers accéderont à **certaines** données inhérentes aux transactions immobilières afin de les guider dans l'évaluation de leurs biens.

L'application permet de connaître les prix de l'immobilier, en garantissant la confidentialité des données personnelles des transactions immobilières et la sécurité juridique.

Ce service **ne restitue pas d'évaluation directe**. Il ne développe pas d'expertise.

La base contenue dans le module.

Les contribuables auront à disposition la documentation foncière liée aux immeubles d'habitation (à l'exclusion des biens professionnels et des terrains à bâtir), au plan national (non compris les départements d'Alsace, de Moselle et de Mayotte).

20 millions de transactions ont été réalisées sur une période de neuf ans.

Accès sécurisé.

L'accès en ligne www.impots.gouv.fr se fera directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire.

L'authentification de l'utilisateur s'effectuera par ses identifiants (identiques à ceux demandés pour la télé déclaration de revenus).

Les modalités de consultation et la sauvegarde des données sont encadrées à l'article R 107 B-1 et B-2 du LPF. L'utilisateur devra accepter que sa recherche soit mémorisée pendant un an.

Il sélectionnera dans son espace personnel " rechercher des transactions immobilières ".

Il devra ensuite indiquer la raison pour laquelle il souhaite obtenir des prix.

Ce service répond exclusivement à des finalités administratives et fiscales.

La Direction Générale considère que l'utilisateur peut consulter dans 5 situations définies :

- déclaration d'ISF,
- déclaration de succession ou
- de donation;
- dans le cadre du respect du débat oral et contradictoire d'un contrôle fiscal
- et lors d'une procédure d'expropriation.

Les critères à saisir (pour la demande) sont les suivants :

- type de bien (appartement, maison),
- nombre de pièces,
- surface,
- adresse,
- rayon géographique de recherche (300 m, 500 m...),
- période de recherche (le service peut remonter sur les transactions des neuf dernières années),
- date de construction,
- les matériaux,
- situation locative,
- l'étage,
- la présence d'un ascenseur,
- de dépendances (garage, parking, cave, grenier, piscine, terrasse).

En réponse à sa recherche,

Le particulier accèdera à une liste de biens similaires au sien (répondant à ses critères) avec leurs prix de vente et les dates de celles-ci. (Il faut au moins trois ventes répertoriées pour obtenir une réponse).

Pour chaque bien, figurera la date de vente, l'adresse (mais pas le numéro de rue, ni les catégories cadastrales), la date de vente, la surface, le prix global, les prix au m2 Carrez et à la surface utile. Les données seront délivrées sous forme d'un tableau et d'une géolocalisation.

Le contribuable pourra imprimer les données ou les exporter au format PDF (absence d'export tableau).

Pour éviter une utilisation abusive du service, le particulier ne pourra pas effectuer plus de 50 recherches par période de trois mois.

L'utilisation de ce service ne prive pas l'administration de contrôle de l'évaluation des biens.

Les services de contrôle n'ont pas accès au service PATRIM pour vérifier les connexions et entamer ainsi un redressement. Lors d'un éventuel contrôle, le particulier pourra invoquer l'utilisation de PATRIM lors du débat.

Les évaluations déclarées par le contribuable le seront sous sa seule responsabilité.

Limites.

Ce service ne dispense pas des services des professionnels de l'évaluation (notaires, experts immobiliers) afin d'affiner les chiffres obtenus car PATRIM ne tient pas compte de certains éléments (ensoleillement, absence de bruit, servitudes, travaux, vue sur un monument...).

2. Sécurité, cadre juridique et limites. Synthèse.

Cette disposition (offre encadrée par l'article L 107 B du LPF) est dérogatoire au secret professionnel. L'utilisateur doit s'identifier pour accéder à son espace personnel afin d'effectuer sa demande qui doit être motivée par une situation déclarative ou dans le cadre du dialogue avec l'administration.

Le particulier est limité à 50 recherches par période de trois mois.

L'utilisateur accepte que sa recherche soit mémorisée pendant un an.

RECHERCHER DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES ne délivre pas une évaluation directe et personnelle du bien dans son environnement.

Il reste une aide, complémentaire aux prestations des experts en immobilier.

Les données restituées sont limitées (l'administration fiscale est tenue au secret professionnel) : le numéro du bien dans la rue n'est pas disponible ; les références cadastrales sont limitées au niveau de la section et le zoom de la carte est bloqué au niveau rue (géolocalisation).

L'évaluation du bien est faite par le contribuable sous sa propre responsabilité. Les données de PATRIM ne peuvent faire obstacle au contrôle.