



Mieux comprendre
la finance

« Demande de Valeur Foncière » (DVF), la base de données des transactions immobilières de l'administration fiscale

Le prix de l'immobilier

Les biens immobiliers ne font pas l'objet d'une cotation comme pour les actifs financiers (actions, obligations). Voilà pourquoi il existe de nombreuses bases de données commerciales permettant d'apprécier à une date donnée le prix moyen au mètre carré en fonction de l'état du bien, de son emplacement, de ses spécificités. L'évaluation ainsi réalisée n'est qu'indicative et donc contestable notamment par l'administration fiscale. Or, le recours à un prix le « moins contestable possible » est souvent essentiel dans le cas d'une succession, d'une donation, d'un contrôle fiscal ou pour la déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

La base DVF

La Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) offre déjà un accès aux données relatives aux transactions immobilières sur une zone déterminée. Cette base de données peut être consultée à partir de l'espace personnel au sein du site impots.gouv.fr. L'inconvénient principal de ce site est l'absence de confidentialité et donc l'usage pouvant en être éventuellement fait par la suite. La DGFiP vous demande ainsi de préciser obligatoirement la raison de votre consultation à partir de critères de choix prédéterminés. L'encadrement de cette consultation a sûrement été à l'origine d'un nombre restreint d'utilisations.

Aussi la DGFiP a mis tout récemment à disposition sa base de données relative aux transactions immobilières sur un site dénommé : DVF (Demande de Valeur Foncière). La base est accessible aux particuliers comme aux professionnels sur le site data.gouv.fr, via une interface dédiée (app.dvf.etalab.gouv.fr/). Le montant acquitté pour chaque transaction immobilière est

accompagné d'un descriptif sommaire du bien (surface, lots annexes cédés...). Les données mises à disposition présentent un décalage dans le temps (informations mises à jour chaque semestre) avec une antériorité sur les cinq dernières années.

La localisation du bien sur les cartes mises à disposition est parfois longue et doit s'opérer par tâtonnement. Une fois le bien localisé, il est recommandé d'inscrire le numéro de la section, parcelle cadastrale, pour éviter lors de chaque appréciation de valeur d'un bien immobilier une recherche fastidieuse.

Les données fournies par l'administration fiscale sont bien évidemment adaptables en fonction de l'état du bien.

Les bases de données immobilières « officielles »

Pour compléter la base DVF, vous pouvez aussi recourir à des bases de données commerciales (MeilleursAgents.com, Drimki, Efficity ...). Le degré de description des biens servant à l'appréciation de la valeur du bien est toutefois plus exhaustif : nombre de pièces et de salle de bains, étage, balcon, cave, parking, état du bien et de l'immeuble ou encore date de construction. Des échelles de prix allant de la plus basse à la plus haute sont également données à proximité du bien évalué.