



04

**RÉPARTITION
TERRAIN / CONSTRUCTION
AU SEIN DE LA VALEUR
D'UN IMMEUBLE BÂTI**

L'AFREXIM avait rendu des recommandations méthodologiques en novembre 2016 suite à deux décisions du Conseil d'État, en date du 15 février 2016 n° 367467 et 38040, qui fixaient 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.

Il résultait de ces deux arrêts que le calcul de la ventilation terrain/construction à des fins fiscales et/ou comptables impliquait désormais la réalisation d'un réel travail d'évaluation immobilière. Seuls les experts en évaluation immobilière semblaient fondés à réaliser pour le compte des propriétaires assujettis cette ventilation. D'autant que les valeurs indicatives, exprimées en pourcentage résultant de statistiques, ne seront désormais plus fournies. À cet égard, les deux barèmes de l'AFREXIM de la note de 2003 qui avaient été définis pour des actifs d'immobilier d'entreprise ainsi que d'activité avaient, à tort et par facilité, été étendus à tous types d'actifs neufs ou anciens.

Les termes de cette note de novembre 2016 restent opératoires. Rappelons que cette note constituait une refonte de la note que l'AFREXIM avait rédigée en 2003. Toutefois l'intégration dans cette mise à jour en 2019, notamment des recommandations du BOFIP (BOI-BIC-AMT-10-20, 1^{er} mars 2017) apporte des précisions (cf. annexe 2).

En effet, en cette matière de répartition terrain/construction il n'existe aucun texte fiscal ou comptable proposant une méthodologie. L'approche du Conseil d'État a été novatrice par sa détermination à proposer une approche méthodologique.

Par conséquent, l'acquéreur d'un actif immobilier procède et procédera à cette ventilation sous sa seule responsabilité.

Le recours à un expert en évaluation immobilière est devenu depuis ces deux arrêts un appui méthodologique déterminant et sécurisant pour les acquéreurs d'actifs immobiliers.

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

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 Valuation Standards 2020 (EVS 2020 - EVIP 5) (cf. annexe 1).

L'administration fiscale dans le bulletin précité rappelle que :

« Les terrains n'étant, par nature, susceptibles d'aucune diminution de valeur par l'effet du temps, ne peuvent faire l'objet d'un amortissement (CE, 23 mai 1938 n° 58028, RO, p. 285). »

L'administration fiscale ajoute : « De l'interdiction de pratiquer en franchise d'impôt l'amortissement des terrains, il résulte les conséquences suivantes :

- en cas d'acquisition d'un immeuble pour un prix non ventilé entre le sol et l'élévation, seule la fraction du prix d'achat correspondant à la construction est susceptible d'être amortie (CE, 19

décembre 1938 n° 61072, RO, p. 581). **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 ;... »**

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). L'amortissement impacte le résultat des sociétés et donc le niveau d'imposition des sociétés.

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

1. REMARQUE LIMINAIRE : VOLATILITÉ DU COMPOSANT TERRAIN

- 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 en fonction de la conjoncture immobilière, le coût de construction étant généralement moins volatile. Même si des cycles de croissance forte du PIB peuvent induire une augmentation des coûts de construction en raison d'une activité soutenue des constructeurs tout comme l'évolution des normes techniques comme l'accessibilité ou l'atteinte d'objectif de développement durable.
- 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, en raison de leurs qualités ou leurs défauts, sont susceptibles de renforcer ou de décoter la valeur du terrain en tant que composant de l'immeuble dans son ensemble.

2. MÉTHODOLOGIES POUR DÉTERMINER LA QUOTE-PART TERRAIN / CONSTRUCTION

Si l'on s'en tient aux arrêts du Conseil d'État, trois approches méthodologiques sont retenues par la haute assemblée :

1^{re} méthode : la valeur vénale du terrain est déterminée au moyen de la méthode par comparaison en retenant des références de transactions proches de la date d'entrée dans les documents comptables de la société.

2^e méthode : en cas d'impossibilité de mettre en oeuvre la première approche il faut déterminer la valeur de la construction à la même date en tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien de l'actif immobilier.

3^e méthode : si la mise en oeuvre d'aucune des deux méthodes précédentes n'est opératoire il est possible de recourir à des données tirées des documents comptables d'autres sociétés comparables géographiquement et de typologie de construction.

Le Conseil d'État par ailleurs dans les deux arrêts précités admet que le contribuable peut «démontrer soit que le choix de la méthode retenue par l'administration ou sa mise en oeuvre sont erronés au regard des principes définis, soit justifier l'évaluation qu'il a retenue en se référant à d'autres données que celles qui lui sont opposées par l'administration»;

Aussi, d'un simple point de vue d'expertise en évaluation immobilière, l'AFREXIM considère que quatre approches sont en réalité 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 rebours¹,
- la méthode par le coût de remplacement net des constructions (Top Down)

- les approches dites par moyennes ou par statistiques.

2.1 Méthode par comparaison

Cette approche concerne l'évaluation du terrain. Cette méthode est évidemment la plus sûre et la plus fiable à partir du moment où il existe, en nombre suffisant, des références de ventes de terrains comparables, en termes d'emplacement, de consistance, de constructibilité et de surface.

Encore faudrait-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 (cf. infra).

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

2.2 Approche par le bilan à rebours

Cette méthode ne consiste pas à déterminer la valeur du terrain s'il était nu et libre. Il s'agit de déterminer la valeur du terrain en tant que composant.

Il s'agit d'approcher une valeur de l'immeuble à terminaison dont on soustrait l'ensemble des éléments de prix de revient nécessaires pour parvenir à une valeur résiduelle qui est celle du foncier. Les principaux postes de prix de revient 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 de l'actif immobilier fini ou exploitable celle du terrain.

1. Nous retiendrons la terminologie de bilan à rebours 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.

2.3 Méthode par le coût de remplacement net des constructions

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 de dépréciation 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 2-2 et 2-3 : les EVS autorisent une combinaison des deux approches précédemment évoquées.

2.4 Méthode des moyennes ou approche statistique

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 applicables.

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.

On observera que l'administration fiscale utilise cette approche au travers de

la compilation des approches tirées des documents comptables de sociétés ayant dans leurs documents comptables des actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une ventilation terrain/construction.

3. PERTINENCES ET LIMITES DES DIFFÉRENTES MÉTHODES

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 estimés 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 au point 5 de ce chapitre.

3.1 Difficulté de mise en œuvre de l'approche par comparaison

- 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 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. Un immeuble à redévelopper peut devenir une charge foncière dès lors que l'ossature est conservée. En matière de bureau il est fréquent de conserver l'ossature béton et de redévelopper un nouvel immeuble de bureau aux normes environnementales et tertiaires actuelles.

3.2 Reconnaissance de la pertinence de l'approche par le bilan promoteur

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 en tant que telle dans les derniers arrêts du Conseil d'État portant sur la répartition terrain – construction des prix d'acquisition. Toutefois, la Haute Assemblée a indiqué dans ses deux arrêts que le contribuable doit «démontrer soit que le choix de la méthode retenue par l'administration ou sa mise en oeuvre sont erronés au regard des principes définis, soit justifier l'évaluation qu'il a retenue en se référant à d'autres données que celles qui lui sont opposées par l'administration».

En effet, rappelons qu'il n'a pas échappé au Conseil d'État aussi que l'administration fiscale estime que l'acquéreur d'un actif immobilier procède et procédera à cette ventilation **sous sa seule responsabilité**.

Enfin, les marchés immobiliers ne constituent pas un marché parfait au sens économique du terme puisque l'offre en matière immobilière est conditionnée par le caractère tangible des actifs immobiliers et surtout par leur unicité.

Nota : The International Valuation Standards Council (IVSC) préconise, 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.

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

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.

3.4 Approximation des méthodes des moyennes ou approche statistique

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.

4. SPÉCIFICITÉS DES VENTILATIONS DE PRIX D'ACQUISITION RÉALISÉES POUR DES RAISONS FISCALES

Les 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 oeuvre 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. Ce dernier peut mettre en cause la méthode retenue ou sa mise en oeuvre. Sans pouvoir retenir lui-même une méthode autre que celles préconisées par la Haute Assemblée, il peut fournir d'autres données ou d'autres approches afin de critiquer - au sens latin du terme - la position de l'Administration.

Toutefois, la Haute Assemblée a indiqué dans ses deux arrêts que le contribuable doit «démontrer soit que le choix de la méthode retenue par l'administration ou sa mise en oeuvre sont erronés au regard des principes définis, soit justifier l'évaluation qu'il a retenue en se référant à d'autres données que celles qui lui sont opposées par l'Administration».

Or, dans ses arrêts, le Conseil d'État n'évoque pas la méthode du bilan promoteur pour évaluer la valeur du terrain. Toutefois, s'agissant de la méthode la plus pertinente pour évaluer la valeur d'un terrain, il est recommandé de mettre en oeuvre cette méthode en l'absence de comparables. Le résultat de cette approche peut permettre de critiquer - au sens latin du terme - la position de l'Administration.

L'expert en évaluation immobilière devra donc :

- se renseigner sur la finalité de cette répartition,
- réaliser cette ventilation selon les méthodes ci-dessus s'il s'agit de répartir le prix d'acquisition pour raisons comptables et fiscales.

5. CAS PARTICULIERS

5.1 AUTORISATIONS D'URBANISME

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.

5.2 SURVALEUR

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 2020 recommandent plusieurs méthodes pour répartir cette survaleur (cf. EVIP 5 - article 4.5).

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

- a.** 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
- b.** 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

- c.** 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.

Voir Note Afrexim Terrain-Construction (novembre 2016) sur le site www.afrexim.fr