

CES DETAILS QUI ATTIRENT L'ŒIL DU FISC

Les contrôleurs se concentrent surtout sur le patrimoine et sur les avantages accordés aux investisseurs. Enquête dans le nouveau monde informatisé du contrôle fiscal.

(...) Revenus déclarés, taxes immobilières, déclarations d'ISF, actes de propriété : le mélange informatique de tous ces éléments se révèle fructueux. Les situations illogiques sont ainsi rapidement détectées. Un contribuable déclare de faibles revenus tout en disposant d'un patrimoine important. Un autre, au contraire, déclare ne rien posséder alors qu'il gagne très bien sa vie. Un troisième paie de multiples taxes immobilières mais affirme ne pas bénéficier de revenus fonciers : ces situations hors normes sont mises en avant par des clignotants informatiques. *«Toute discordance entre les revenus et le patrimoine attire notre attention et nous incite à procéder à une vérification, indique un contrôleur.*

La situation peut être inhabituelle .tout en étant justifiée. Le bénéfice d'un héritage explique parfois le déséquilibre entre les revenus et le patrimoine d'un contribuable, mais il peut aussi être le signe de revenus non déclarés. De même, concernant un propriétaire de plusieurs appartements sans revenus fonciers, nous pouvons nous apercevoir qu'il a payé la taxe sur les logements vacants et est donc en règle. Mais on peut aussi s'apercevoir qu'il loue ses logements sans., en informer les services fiscaux...»

(...)

Déficit foncier

Ceux qui sont intéressés par ce système doivent louer leur bien pendant au moins les trois années qui suivent l'année qui a généré le déficit imputable sur le revenu. *«Pour avoir dérogé à cette obligation, de nombreux contribuables subissent des redressements», explique Vincent Drezet, du Snui.*

Statut LMP

Le statut de loueur en meublé professionnel, très prisé, intéresse au plus haut point le fisc. Dans ce domaine, les investisseurs en faute sont nombreux car beaucoup d'entre eux se lancent dans l'aventure sans s'assurer les services de professionnels experts en la matière. *«Les contrôleurs vérifient que la règle des 23.000€ de recettes annuelles est respectée dès l'année du début d'activité, raconte Guy Roos, gestionnaire de patrimoine chez ICF, à Lyon. Or, de nombreux investisseurs ne font pas attention à ce détail et subissent un redressement. Le risque est grand pour les achats d'immeubles neufs.(...) La solution est de privilégier l'ancien ou d'accepter de ne pas défiscaliser la première année. Dans ce cas, le risque fiscal est maîtrisé. »* Autre point de litige, la déduction des charges avant la mise en location du bien. Lors d'un achat dans le neuf, beaucoup d'investisseurs se font redresser pour cette raison. *«La solution est de trouver un intervenant qui supporte l'intégralité des frais jusqu'à la livraison, conseille Olivier Taboue, de SFC. C'est plus rare, mais ça existe. En tout état de cause, dans l'ancien, ce genre de risque n'existe pas.» (...)*