



Valeur vénale fiscale d'un bien immeuble / Mauvais DPE

Par DONC

Bonjour,

On lit dans les Medias et aussi sur le Net qu'un mauvais DPE amène l'acquéreur en général à demander au vendeur une baisse de ses prétentions. Ca me paraît évident.

Mais sauf erreur, on ne trouve pas de commentaire sur l'aspect fiscal de la question.

Ma question: le fisc admet-il que la valeur vénale d'un bien immeuble tienne compte de l'existence d'un mauvais DPE ? Le point est essentiel.

Cordialement

Par ESP

Bonjour et bienvenue

A quelle fiscalité pensez vous?
Foncier, plus-value etc...?

Par yapasdequoi

Bonjour,
La valeur vénale d'un bien est celle qu'un acquéreur est prêt à dépenser pour l'acheter.

Il y a plein de critères, le DPE en est un, même s'il est très à la mode dans les médias parce que controversé, ce n'est pas toujours le plus important.
Vous pouvez avoir le DPE en A, si vous êtes à côté d'une décharge ou d'une autoroute, le bien sera dévalué aussi pour une autre raison.

Ensuite lorsqu'un particulier vend sa maison, il a tendance à surévaluer, l'acquéreur malin cherchera à négocier à la baisse avec tout type d'arguments.

L'immobilier c'est un métier ...

Pour le fisc, il faut estimer "raisonnablement" en comparant plusieurs estimations et plusieurs types de sources.
Ensuite si le bien est vendu plus cher (ou moins cher) il y a le plus souvent moyen de rectifier.

Par Hibou Joli

Bjr,

Pour le fisc l'évaluation d'un bien immobilier se fait en retenant une valeur vénale dont le fil conducteur sera le fichier immobilier des notaires qui sert de barème officiel à l'administration. L'évaluation se fera quasi systématiquement par voie de comparaison avec un bien EQUIVALENT récemment vendu. En cas de désaccord des valeurs, l'affaire finit devant la Commission de Consultation qui retient invariablement le jugement de Salomon (la moyenne pondérée des évaluations des 2 parties)