

Club des acteurs du logements

Demande de Valeurs Foncières DGFIP

jeudi 27 octobre 2011

Eléments de contexte

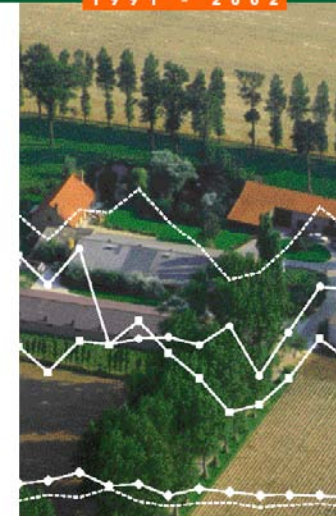
Notre région a longtemps disposé d'une base de données essentielle pour la compréhension du fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers.

Le CETE Nord Picardie, mandaté par la DRE et habilité par les DSF, a effectué le relevé systématique des extraits d'actes notariés reçus par les centres des hypothèques.

Suite au projet de numérisation des données par la DGI pour la mise en place de la banque nationale de données patrimoniales (BNDP), la saisie manuelle des extraits d'actes notariés s'est malheureusement interrompue. Les dernières années de collecte correspondent à l'année 2003 et partiellement à l'année 2004.

En mars 2008, l'Adef a organisé au sénat une réunion concernant le projet de numérisation des extraits d'actes notariés et l'accès aux données foncières, rassemblant Monsieur le Sénateur Repentin, des représentants de la DGI, des Etablissements publics fonciers (EPF), des Collectivités territoriales et du MEEDDAT.

Décision retenue : la mise en place d'une nouvelle application informatique PATRIM COLLOC prendrait en compte les besoins des services fiscaux, mais aussi les préoccupations des services de l'Etat en matière d'études



“ Demande de valeurs foncières ” : nouvelle offre de service

Un **arrêté ministériel** du 25 août 2010 a autorisé la DGFIP à créer un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé DVF "demande de valeurs foncières " anciennement dénommé PATRIM COLLOC .

L'**ouverture** à l'échelle nationale de DVF a eu lieu le 4 juillet 2011 avec la mise en place d'une plateforme numérique qui permet aux collectivités et à certains établissements publics d'accéder gratuitement à un fichier exhaustif des ventes immobilières et foncières intervenues dans leur zone de compétence

Moyen :

point d'entrée unique, déjà utilisé pour Hélios : le Portail Internet de la Gestion Publique (PIGP), solution moderne et sécurisée de transmission des données (accès login/mot de passe associé à un certificat électronique,)

Objectif :

assurer une meilleure connaissance des marchés fonciers et immobiliers pour faciliter la mise en œuvre de leurs politiques foncières et d'aménagement.

Le cadre juridique

L'article L.135B du Livre des Procédures Fiscales contraint l'administration fiscale à communiquer les valeurs foncières des mutations des 5 dernières années aux acteurs suivants :

- les collectivités territoriales ;
- les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre ;
- les établissements publics administratifs ;
- les établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, à savoir : les établissements publics fonciers et d'aménagement, les établissements publics fonciers locaux et les établissements publics locaux de rénovation urbaine
- les services de l'Etat.

Le service doit exclusivement être utilisé dans le cadre de politiques foncières et d'aménagement et chaque demande de fichier doit être motivée.

L'instruction BOI 13K-10-07 du 28 décembre 2007 précise ces dispositions.

Quelles sont les données restituées ?

Les informations restituées par le service “ Demande de valeurs foncières ” sont issues du système d’information de la DGFIP en données brutes permettant des retraitements informatiques :

- des ventes immobilières publiées dans les Conservations des Hypothèques, avec descriptif cadastral des biens issu de MAJIC ;

Pour chaque vente concernée, sont délivrées :

- les références de publication au fichier immobilier (date, volume, numéro)
- la date de vente ainsi que le prix déclaré ;
- la nature des biens (maison, appartement, dépendance, non bâti, local industriel ou commercial), ainsi que leur situation (adresse) et leur contenance (superficie) ;
- les références cadastrales.

Les données sont mises à jour 2 fois par an, en avril et en octobre.

Comment utiliser le service ? Formulation d'une demande

Le requérant muni des identifiants de connexion (login/ mot de passe) ainsi que d'un certificat électronique délivré en ligne, accède depuis le portail de la gestion publique, <https://portail.dgfiip.finances.gouv.fr/portail/accueilIAM.pl>

- le **dépôt** d'une demande de valeurs foncières **en ligne**
- Les **demandes** sont **vérifiées** par la division « services aux collectivités locales » au regard du périmètre géographique et de l'objet de la demande.
- Les **demandes** peuvent être **validées, modifiées** (avec l'accord du requérant) ou **rejetées** par le service. En effet, les dispositions de l'article L135B du LPF constituant une dérogation aux règles du secret fiscal, sont d'interprétations strictes.
- à réception d'un courriel de mise à disponibilité, le **téléchargement** depuis le portail de la gestion publique des listes de valeurs foncières **au format csv** sous la forme d'un fichier compressé, disponible pendant 10 jours.

Le requérant doit réaliser une **déclaration** auprès de la **CNIL** quant à l'utilisation des fichiers.

Expérimentation et constitution d'un groupe de travail ADEF

Le service « Demande de valeurs foncières » a été expérimenté de novembre 2010 à mars 2011 en partenariat avec des collectivités de Bordeaux, Rennes, EPCI et EPF de Normandie, Bretagne, Nord- Pas de Calais.

L'expérimentation avait pour objectif de tester l:

- *le bon fonctionnement technique en conditions réelles d'utilisation ;*
- *le bon fonctionnement organisationnel du service en conditions réelles d'utilisation ;*
- *s'assurer de la pertinence des supports d'accompagnement.*

A noter :

Une expérimentation dédiée aux services de l'Etat aura lieu courant ultérieurement. Les demandes seront instruites par le bureau GF3B de la DGFIP

Un groupe de travail a été constitué dans le cadre d'un partenariat avec l'Adef et se poursuit avec la DGFIP.

Source Acte notarié
Source MAJIC

Liste des champs (valeurs fictives)

Nature mutation

Adjudication
Echange
Expropriation
Vente
Vente en l'état futur d'achèvement
Vente terrain à bâtir

Libellés	Exemples
Code service CH	5914P01
Référence document	Année + n° de l'acte 2009P00999
1 Articles CGI	1594D*1
2 Articles CGI	257-7-1*2
3 Articles CGI	
4 Articles CGI	
5 Articles CGI	
No disposition	
Date mutation	16/01/2009
Nature mutation	Vente
Valeur foncière	240 000,00 €
No voie	Adresse 57 B RUE DE BOULOGNE 59000 LILLE + Code Rivoli
B/T/Q	
Type de voie	
Code voie	
Voie	
Code postal	
Commune	
Code département	59
Code commune	350
Préfixe de section	298

Adresse

commune associée

Code type local

1 Maison
2 Appartement
3 Dépendance
Local industriel.
4 commercial ou assimilé

Libellés	Exemples
Section	AB
No plan	130
No Volume	
1er lot	Copropriété
Surface Carrez du 1er lot	
2eme lot	
Surface Carrez du 2eme lot	
3eme lot	
Surface Carrez du 3eme lot	
4eme lot	
Surface Carrez du 4eme lot	
5eme lot	
Surface Carrez du 5eme lot	
Nombre de lots	
Code type local	2
Type local	Maison
Identifiant local	999999
Surface réelle bâti	88 m ²
Nombre pièces principales	4
Nature culture	S
Nature culture spéciale	
Surface terrain	200 m ²

Copropriété

Grille de lecture de la situation du régime fiscal de l'acquéreur – (avant 10 mars 2010 - TVA immobilière)

Droits d'enregistrements	CGI 1049 *1 : Acquisition par une société HLM autre qu'un office public
	CGI 1115 : Exo DE sur achats avec engagement de revente
	CGI 1115*1 : Acquisitions par les marchands de biens
	CGI 1115*2 : Echanges par les marchands de biens
	CGI 1137 : Acquisitions en vue reboisement
	CGI 1594 D *1 : MTO Immeuble ou de droits immobiliers
	CGI 1594 D * 2 : Vente de terrain à bâtir
	CGI 1594 FQA : Ventes par marchands de biens d'immeubles achevés dans les 5 ans
	CGI 1594 F QA *1 : Vente d'immeuble dans les 5 ans de l'achèvement, TVA perçue en SIE
	CGI 1594 FQA *2 : Vente en état futur d'achèvement d'un immeuble , TVA perçue en SIE
	CGI 1594FQa : Droit de 0,60% sur MTO d'immeuble soumises à TVA déposée sur CA3
	CGI 1594 FQB : Droit de 0,60% sur MTO d'immeuble rénovation urbaine
	CGI 1594 FQD : Droit de 0,60% sur MTO d'immeuble rural
	CGI 1594 FQE : Acquisitions jeunes agriculteurs dans territoires ruraux de développement prioritaire
	CGI 1594 FQE I: Acquisitions par jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation
	CGI 1594 FQE II: Acquisitions en vue de donner à bail à de jeunes agriculteurs
	CGI 1594 FQF: Droit de 0,60% sur MTO terres incultes, abandonnées
	CGI 1594 FQG : Droit de 0,60% sur ATO immeuble par SAFER et SICA (DOM)
CGI 1594Fter : abattement voté conseil général sur MTO immeuble habitation	
CGI 1594 H: Acquisitions logements par HLM ou SEM	
CGI 1594 I bis : Acquisition dans DOM, d'un immeuble avec engagement de l'affecter à usage d'hôtel	
CGI 1594OGA : exo enregistrement sur MTO terrains et immeubles soumises à TVA	
Régime de TVA	CGI 257-7-1 *2 : Vente en état futur d'achèvement TVA 19,60%, TPF à 0,6% et salaire à 0,1%
	CGI 257-7-1 *3 : Vente de terrain à bâtir soumise à la TVA 19,60 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,1%
	CGI 278 sexies-1.1: Vente aux HLM de terrain à bâtir . TVA à 5,50%, DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %
	CGI 278 sexies-1.2 : Vente aux HLM . TVA au taux de 5,50 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %
	CGI 278 sexies-1.3: ventes de logements sociaux neufs à usage locatif
	CGI 278 bis : TVA au taux réduit
	CGI 278 Sexiès I : TVA au taux réduit sur ATO de TAB et logements sociaux
	CGI 278 Sexiès IAM : TVA réduite sur ATO de TAB avec TPF à 0,60% en Alsace Moselle
	CGI 296-1-a *1 : Vente aux HLM immeuble, terrain à bâtir , soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane)
	CGI 296-1-a *2 : VEFA aux HLM d'immeuble , soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane)
	CGI 296-1-b *2 : VEFA d'un immeuble soumise à TVA 8,50% situé dans les DOM (hors Guyane)
	CGI 691 bis : Acquisition de TAB soumise à droit fixe de 125 EUR - TVA sur CA3
	CGI 810-IV : Droit fixe exigible sur apports soumis à TVA

situation partic.
Marché HLM privé
Marché HLM
Marchands de biens
Marché immobilier
Marché TAB
Marché du neuf HV
VEFA
Livraison à soi même
Marché forestier
Marché agricole

Exemple de décomposition du prix d'une mutation

Exemple fictif

Acte notarié composé de deux mutations (situation en centre ville) :

- vente d'une maison,
- vente d'un terrain et de 3 garages

Code service CH	Référence document	1 Articles CGI	Date mutation	Nature mutation						
5914P01	2009P00999	1594D*1	26/01/2009	Vente						
No voie	B/T/Q	Type de voie	Code voie	Voie	Code postal	Commune	Code départemen t	Code commune		
		IMP	9999	MOLIERE	59999	VILLE	59	999		
No disposition	Valeur foncière	Section	No plan	Code type local	Type local	Identifiant local	Surface réelle bâti	Nombre pièces principales	Nature culture	Surface terrain
1	53 000€	IY	316						J POTAG	100
1	53 000€	IY	316						S	48
1	53 000€	IY	319	3	Dépendance	1000839	0	0	S	13
1	53 000€	IY	320	3	Dépendance	1000840	0	0	S	13
1	53 000€	IY	321	3	Dépendance	1000841	0	0	S	13
2	584 200€	IY	315	1	Maison	996250	170	3	S	211

DVF

exemple de consultation

Code service CH	Référence document	1 Article CGI	No disposition	Date mutation	Nature mutation	Valeur foncière	No voie	Type de voie	Code voie	Voie	Code postal	Commune	Code département	Code commune	Préfixe de section	Section	No plan	Nature culture	Nature culture spéciale	Surface terrain
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €	32	CHE	460	DU HALAGE	59410	ANZIN	59	14		AD	61	L	FRICH	3 822
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		CHE	460	DU HALAGE	59410	ANZIN	59	14		AD	62	L	FRICH	90
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		CHE	460	DU HALAGE	59410	ANZIN	59	14		AD	63	L	FRICH	74
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		CHE	460	DU HALAGE	59410	ANZIN	59	14		AD	65	L	FRICH	726
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €	75	RUE	510	JEAN JAURES	59410	ANZIN	59	14		AE	246	L	FRICH	25 729
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €	9003	RUE	330	DE L ESCAUT	59410	ANZIN	59	14		AE	304	S		18 817
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €	9001	RUE	330	DE L ESCAUT	59410	ANZIN	59	14		AE	340	L	FRICH	54 198
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		RUE	330	DE L ESCAUT	59410	ANZIN	59	14		AE	341	L	FRICH	14 544
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		RUE	330	DE L ESCAUT	59410	ANZIN	59	14		AE	342	L	FRICH	49
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		RUE	330	DE L ESCAUT	59410	ANZIN	59	14		AE	343	L	FRICH	97 930
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		RUE	330	DE L ESCAUT	59410	ANZIN	59	14		AE	344	L	FRICH	4 313
5924P03	2010P02 575		1	29/03/2010	Vente	1 010 000 €		RUE	330	DE L ESCAUT	59410	ANZIN	59	14		AE	345	L	FRICH	28 979

Anzin – Site Vallourec

23,5 hectares

0,8 M€d'acquisition

2,7 M€de travaux

