

# CONTRÔLES

## Frauder va vite devenir impossible

Détection aérienne, recours aux algorithmes... avec les nouveaux outils déployés par le fisc, les risques à ne pas déclarer piscines comme vérandas augmentent.

**E**tre propriétaire d'une piscine au soleil n'empêche pas les douches froides. Demandez aux quelque 20 000 de ces baigneurs, qui ont récemment reçu un courrier de l'administration les enjoignant à déclarer leur bassin de nage, qu'ils avaient jusqu'ici réussi à dissimuler aux yeux du fisc. Et que la Direction générale des finances publiques (DGFiP) a fini par débusquer, en recoupant tout simplement des photos satellites avec les déclarations jusqu'ici effectuées par ces contribuables auprès de ses services ou de ceux d'urbanisme. A la clé pour ces cachottiers, un supplément de taxe foncière à payer, dès cet automne, de 204 euros en moyenne, assorti d'une rectification d'arriérés d'environ 280 euros. Sans compter le second rattrapage qui les attend si, comme c'est fréquent, ces bassins clandestins agrémentent une résidence secondaire, toujours soumise à la taxe d'habitation, voire, dans les zones tendues, à la surtaxe d'habitation. «L'objectif de ce ciblage automatisé pourrait aussi être de rehausser les recettes de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), souligne Thierry Ben Samoun, avocat fiscaliste à Marseille et ancien fonctionnaire du fisc. Une piscine peut sensiblement revaloriser un bien, et faire franchir le seuil d'imposition, fixé à 1,3 million d'euros.»

On ne voudrait pas désespérer les fraudeurs, mais Bercy entend encore resserrer les mailles de son filet. Fort du succès de cette expérimentation menée dans neuf départements, et baptisée «Foncier innovant», le fisc étendra à toute la France, d'ici à la fin de l'année, la détection de ces

piscines. Tout en menant, en parallèle, les premiers tests pour repérer les abris de jardin, les courts de tennis, les vérandas ou les extensions, qui seraient encore illégaux. La même méthode sera utilisée, qui s'appuie sur un algorithme de détection, avant qu'un contrôleur, souvent un géomètre cadastre, n'examine une par une les anomalies retenues. Il faut dire qu'il y a gros à gagner : selon le fisc, le taux de piscines non déclarées varierait de 2,6% dans les Alpes-Maritimes à 8,2% dans le Morbihan, et même à près de 13% en Ardèche.

Bien sûr, l'œil de ces satellites restera aveugle aux garages déclarés mais transformés en chambre d'amis, comme aux sous-sols réaménagés. Le fisc dispose cependant d'autres outils pour les détecter, comme l'analyse des actes devant notaire. «Ces

**La proportion de bassins non déclarés atteint jusqu'à 13%**

déclarations, effectuées à l'occasion d'une vente ou d'une succession, sont recoupées avec les éléments enregistrés», prévient Miguel Nicolas, avocat en droit fiscal. Le fisc peut aussi recourir au droit de communication, qui lui permet d'exiger, auprès d'artisans, les factures établies lors de l'année écoulée. «Impossible, dès lors, de dissimuler qu'un garage a été reconfiguré», confirme un avocat spécialisé. Enfin, Bercy ne crache pas sur les délations formulées par un ex-conjoint, ou un voisin. Avec l'avantage, dans ce dernier cas de figure, que cela fait souvent boule de neige... et permet de mettre à jour le cadastre de tout un pâté de maisons.

Une fois ces informations collectées, la procédure est la même : le fisc, qui n'a pas le droit de pénétrer dans le domicile sans l'autorisation du propriétaire, envoie une demande de régularisation. «Ce cour-

rier vise à provoquer des explications des contribuables», indique Lévanna Belkaïm-Tordjman, du cabinet Picovschi. L'idée étant, bien sûr, de faire peur. Sachez toutefois que si la prescription, pour les constructions illégales, atteint dix ans en matière civile, et six ans en matière d'IFI, elle est beaucoup plus favorable pour les rectifications de taxes locales. «En cas de non-déclaration ou de sous-déclaration, les corrections ne peuvent porter que sur l'impôt de l'année en cours, ou de l'année précédente», précise Isabelle Arpaia, avocate au barreau de Paris. Avec quelques subtilités : le redressement d'imposition pourra être multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le 1<sup>er</sup> janvier suivant celle durant laquelle les améliorations ont été apportées au bien immobilier (ou alors celle du rachat, si c'est le précédent propriétaire qui avait effectué ces modifications). Et cela, dans une limite de quatre fois. C'est ainsi qu'une piscine creusée en 2020, et détectée en 2022, motivera une cotisation doublée, au taux de 2022. Tandis qu'un bassin réalisé en 2018, ou avant, verra sa rectification quadrupler. Dernière partie de la facture à prévoir : les pénalités de retard, au taux de 10%. Sans oublier, très probablement, le rattrapage de taxe d'aménagement, d'un montant forfaitaire.

Sachez qu'en l'absence de réponse à son courrier le fisc appliquera une taxation d'office. Avec d'autant plus d'aplomb que son outil est performant : 94% des supposés fraudeurs ont confirmé l'existence d'une piscine. Si vous êtes dans un tel cas, mieux vaudra donc faire amende honorable. Cela évitera, aussi, d'avoir à opérer plus tard une régularisation, pour pouvoir revendre votre bien. Rares sont en effet les acheteurs à accepter de «faire leur affaire personnelle» d'une piscine non déclarée, ou d'une extension illégale, et rares les notaires à approuver ce genre de transactions. Et ces formalités n'ont alors rien de confortable, puisqu'elles doivent être effectuées entre le compromis et l'acte de vente, et sous conditions suspensives. Veillez enfin à payer rubis sur l'ongle. Un rabais sur les 10% de pénalités de retard sera alors envisageable. «Le fisc divise aussi souvent de lui-même par deux, à 1,2%, les intérêts de retard», rassure Marc Uzan, avocat fiscaliste parisien. N'hésitez pas à demander le détail de la régularisation, pour ne répondre qu'aux points concernés. Cela vous évitera d'en dire plus que ce que le satellite aura bien pu trouver..

**MORGANE REMY**