

Présentation du Groupe National Demande de Valeurs foncières (GNDVF)

Un groupe national représentatif des utilisateurs de DVF

Présentation au GiP Atgeri

Jean Louis FOURNIER – Animateur du GNDVF

1 - Un rappel des étapes de DVF et sa reconnaissance

- L'élément déclencheur : la loi ENL (2006) et l'accès à titre gratuit des données foncières issues des transactions, détenues par les services du Ministère des Finances.
- Rencontre au Sénat (2008) organisée par l'ADEF sur les données des transactions en présence du service de la Publicité Foncière du Ministère des Finances.
- L'implication de l'ADEF dans la mise en œuvre de la base avec la DGFIP (mars 2009-avril 2011 – construction et tests de l'outil de diffusion)
- L'adaptation du L135 b du LPF, en faveur des EPF et des collectivités agissant en matière de politique foncière.
- L'ouverture du service de la DGFIP « Demande de valeurs foncières » en août 2011
- L'ADEF porte ce projet et organise un groupe technique sur DVF qui commence à structurer la réflexion sur l'exploitation des données de DVF mais fin 2013, l'ADEF arrête ses activités pour raisons économiques.

1 - Un rappel des étapes de DVF et sa reconnaissance

La décision de préserver les acquis du groupe technique de l'ADEF est prise en décembre 2013 à l'issue d'une rencontre avec la DGFIP et de la sous direction aux missions foncières qui apporte son soutien.

Depuis février 2014, constitution du groupe technique qui devient « Groupe national DVF » .

1 - L'action du Groupe National DVF : sa structuration

Sa vocation est avant tout de rassembler et de fédérer, l'ensemble des utilisateurs de cette nouvelle source de données.

Il agit notamment pour une utilisation partagée, cohérente pour une diffusion comparable des exploitations et résultats obtenus à partir de DVF.

La poursuite des travaux portés, par différents membres du « Groupe technique de l'ADEF » a été rendue possible, grâce à l'investissement, de nombreux EPF d'Etat, dont l'EPF Nord Pas de Calais, mais aussi de Collectivités (CUB,...) d'Agences d'Urbanisme et de la SAFER.

C'est ce noyau qui a relancé les travaux, avec en plus l'appui des services de l'ETAT, a permis de produire un modèle de donnée qui constitue le socle « officiel ».

Ce socle a été consolidé par le CEREMA Nord Picardie et le modèle est accessible sur leur site.

Depuis sa constitution le groupe en anticipation de la loi ALUR (art 142) accueille ainsi l'ensemble des ayants droits et acteurs intervenants sur DVF. (DGALN, CEREMA et collectivités territoriales (Communes, CU, CC, CA, CG, Région), EPF d'ETAT et EPFL, FN SAFER, FNSCOT, ORF, Agences d'Urbanisme, bureaux d'études et représentants de réseaux...)

Il comprend aujourd'hui plus de 100 membres et près de 60 structures

Les actions du Groupe National DVF :

Le programme 2015 se poursuit

- 1- avec la mise en œuvre du « Guide utilisateurs DVF » et son site internet

-Le premier objectif atteint a été de fédérer des représentants de l'ensemble de « ayants droits à DVF ».

L'activité du groupe a permis par ailleurs de consolider la position du groupe comme interlocuteur et relais avec la DGFIP et de la DGALN sur DVF. L'activité du groupe est également suivi par la mission ETALAB.

L'avancée la plus récente a été la diffusion du MCD par le CEREMA.

La poursuite du travail est maintenant de partager et de diffuser les « pratiques utilisateurs » de DVF, avec la mise en œuvre d'un « GUIDE UTILISATEURS » et d'un site internet dédié.

Ce guide sera constitué d'une quinzaine de fiches pratiques, abordant les questions d'appropriation de la base, des précautions d'usages (technique, juridique...) ainsi que les utilisations en matière

- d'observation
- -d'évaluation
- -de stratégies territoriale (prospective)

Les actions du Groupe National DVF :

Le portage de ce projet en relais du groupe national est assuré par l'EPF Normandie, qui vient de lancer grâce à un financement des EPF d'ETAT et de la FN SAFER, un appel public à la concurrence, le 08/11/2014. (objectif dernier trimestre 2015)

Les actions du Groupe National DVF :

2 –avec le développement de relais structurés en région.

Un mouvement transversal à structurer en région , avec comme objectif d'améliorer DVF et son interfaçage.

3- avec le retour de l'appel à projet de l'Etat sur la modernisation numérique

Il pourrait déterminer l'évolution du travail du groupe, notamment sur l'analyse de la segmentation des marchés et sur ce que nous appelons DVF+

4 – avec l'organisation de l'avenir du Groupe pour 2016-2017

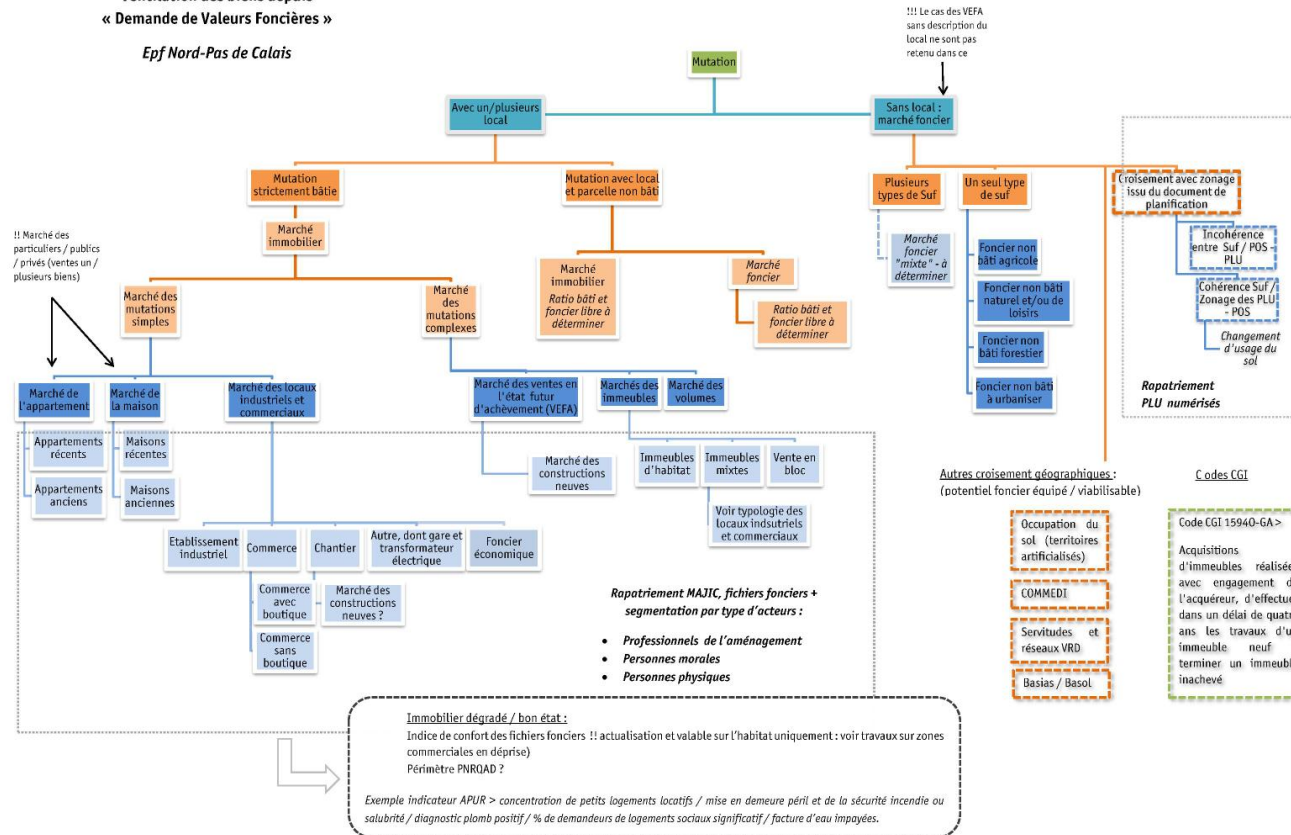
Le travail du groupe et de ses relais régionaux va être structuré , afin de porter plus loin avec d'autres partenaires. Les axes de travail vont être définis au mois de septembre, et pourront être portés également en Région.

Les grands axes de travail du GNDVF d'ores et déjà sont précisés avec:

- Le développement de DVF+ (interopérabilité avec les bases complémentaires PLU-AOS-TH..)
- La segmentation des marchés

Travailler à la segmentation des marchés (ex EPFNPC)

Ventilation des biens depuis
« Demande de Valeurs Foncières »
Epf Nord-Pas de Calais



Une particularité

DVF et les données sur les acteurs de la transaction

réforme de la TVA Immobilière

Une lecture des articles CGI - interprétation

La réforme de la TVA immobilière entrée en vigueur le 11 mars 2010, a été rendue nécessaire pour une harmonisation avec les règles européennes sur les immeubles.

Les modifications ont concerné :

la définition du terrain à bâtir

l'inversion du redevable de la TVA (c'est dorénavant le régime du vendeur qui est pris en compte)

la fin de l'exonération pour les terrains à bâtir

la modification du régime des marchands de biens.

Cette réforme de la TVA immobilière fait une distinction entre **assujettis** et **non assujettis**. Il y a enfin une indépendance de la TVA et des taxes de publicité foncière de cette dernière distinction, ressort la possibilité d'interpréter en fonction des régimes et des taxes appliquées, la qualité des vendeurs et des acquéreurs.

Cette faculté qui est offerte, présente l'intérêt pour les collectivités de mieux comprendre les jeux des acteurs et les flux Réels Sans entrer sur les critères ou le contenu de l'observation foncière et immobilière, ces informations fiscales donnent un éclairage nouveau sur la transformation des espaces organisés des Communes et des Intercommunalités qui depuis la loi SRU ont entrepris de mieux maîtriser leur développement avec des outils de planification hiérarchisés et donnant ainsi des fondements à la mise en place de stratégie foncière.

DVF est donc un élément fondamental du système d'observation que les Collectivités s'emploient à mettre en place.

2 - Vendeurs assujettis et non assujettis à la TVA – Acquéreurs et destination des biens (régime actuel depuis le 11 mars 2010)

* les acquéreurs exonérés de taxes de publicité foncière n'apparaissent pas dans ce tableau –EPF-Collectivités

Interprétation des articles du CGI intégrés dans la base de la DGFIP : Demande de Valeurs Foncières (DVF)

Taxes de publicité foncière à la charge de l'acquéreur

Détermination de la catégorie de l'acquéreur et du vendeur

(à partir du 11 mars 2010 - TVA immobilière)

Statut du vendeur	Article CGI	type d'acquéreur et destination	commentaire
-	1049	Baillieur social (SA)	Acquisition par une société HLM, autre qu'un office public
-	1594H	Baillieur social (office...)	Acquisition logements par HLMou SEM
-	1115*1	Marchand de biens (achat)	délai de 5 ans
-	1115*2	Marchand de biens (échange)	(engagement de revente)
Particulier et SCI familiale	1594D*1	Particulier et SCI familiale (immeuble)	droits de mutation -50à70% du marché
Particulier et SCI familiale	1594D*2	Particulier et SCI familiale (TAB)	
MdB - Promoteur - SCI	1594FQA*1	particulier - SCPI...	Terrain à bâtir-immeuble neuf (soumis àTVA)
MdB - Promoteur - SCI	1594FQA*2	particulier - SCPI...	VEFA - Terrain à bâtir-immeuble neuf
Promoteur - rénovation	1594FQB	particulier - SCPI...	Rénovation
Prof - Sect S - immeuble classé	1594FQC	particulier - SCPI...	Immeuble classé - Ssauv.
Lotisseur- constructeur...	1594OGA	professionnel - assujetti	Terrain ou Construction - engagt ds les 4 ans
-	1594FQD	agriculteur	domaine - Immeuble rural
Biens immeubles ruraux	1594FQE	Installation jeune agriculteur ZDP	domaine - Immeuble rural
	1594FQEI	Aide à installation jeune agriculteur	domaine - Immeuble rural
	1594FQEII	Pour bail à jeune agriculteur	domaine - Immeuble rural
	1594FQF	agriculteur	DOM (terres incultes ou abandonnées)
	1594FQG	SAFER et SICA	droits réduits sur acquisition
Forestier	1137	Forestier	reboisement
Résidence tourisme - Hôtel	1594Ibis	Résidence tourisme - Hôtel	DOM

*1 :car paiement par l'acquéreur de la TVA sur leprix total HT :et indique que le vendeur est assujetti à la TVA (y/c style Scellier - ss réserve)

Traitement 24/09/2012 actualisé 22/07/2013

Service Stratégie Foncière CUB (JLF)

2 - DVF : Vendeurs – acquéreurs et destination des biens

- **Les données sur les vendeurs**

- Le principe nouveau est de distinguer le régime fiscal du vendeur selon qu'il est assujéti ou non assujéti à la TVA, et selon l'objet de la mutation : Terrain non à bâtir (NAB), ou Terrain à bâtir (TAB). C'est le PLU dorénavant qui apporte cette précision.

- **Les données sur les acquéreurs**

- Le principe de la publicité foncière induit l'application de droits d'enregistrements. Des droits d'enregistrement différents sont appliqués ; droits à taux plein, taux réduit ou exonération (collectivités, EPF...) Ces taxations donnent des indications sur le type d'acquéreur.
- Ainsi, on pourra distinguer, les professionnels, des particuliers, les agriculteurs, des forestiers, les bailleurs sociaux ou les constructeurs, la construction neuve, ou la réhabilitation...
- Ces informations permettent ainsi de connaître la destination du bien et son usage futur.