

Document 3

**LA LUTTE CONTRE LA DISSIMULATION DE PRIX
EN MATIERE DE VENTE IMMOBILIERE**

Comment assurer la transparence du marché immobilier ?

La flambée des prix de l'immobilier, initiée depuis une assez longue période, par plusieurs facteurs qui ont renchéri le coût de production des logements, s'est accompagnée de plusieurs phénomènes qui ont introduit des anomalies dans le fonctionnement et la transparence du marché.

Certains de ces phénomènes ont contribué à cette hausse excessive des prix et d'autres, impulsés par l'état de la fiscalité, en sont la conséquence. Il s'agit essentiellement du phénomène de la pratique de la dissimulation de prix (vente au noir) sur la transaction concernant un bien immobilier dans laquelle le vendeur et l'acheteur ne déclarent qu'une partie du prix du bien qu'ils font figurer dans le contrat. Cette pratique imposée par le vendeur est destinée à se soustraire de l'impôt sur le prix de cession.

La pratique du « noir » comporte plusieurs risques, elle rend le marché immobilier opaque et introduit une insécurité juridique au niveau de la transaction, de même qu'elle pose des problèmes à l'Etat en termes financiers, s'agissant de la récupération de l'impôt, économiques et juridiques en ce qui concerne les moyens à mettre en œuvre pour lutter contre cette espèce de fraude fiscale.

Dans tous les cas, les pratiques comme celles du noir, les fraudes et les abus ne doivent pas perdurer. Le marché immobilier, en pleine mutation et en développement, doit être transparent et faire l'objet de mesures de régulation efficiente, dont la fiscalité qui doit se préoccuper autant de son développement et des richesses qu'il procure à l'économie que des recettes d'impôts.

Texte adapté

Source : L'Opinion du 25 juin 2008

T.A.F

- 1 Préciser le type de marché en justifiant :
 - a• Selon l'objet.
 - b• Selon le régime.
- 2 Quelles sont les caractéristiques du marché de l'immobilier ?
- 3 Relever du document et d'après vos connaissances les causes de la hausse du prix de l'immobilier :
 - a• du côté de l'offre.
 - b• du côté de la demande.
- 4 Quels sont les effets de la pratique du « noir » sur :
 - a• le marché de l'immobilier.
 - b• L'Etat.
- 5 Quel est l'objectif de la pratique du « noir » pour le vendeur ?
- 6 D'après vos connaissances, comment l'Etat peut-il lutter contre cette pratique ?