



Un exemple d'optimisation fiscale : la cession temporaire d'usufruit

Il s'agit d'un mécanisme bien connu des gestionnaires de patrimoine, qui a été légalisé par la loi ENL du 13 juillet 2006 (article 42) pour le cas particulier des logements sociaux (convention APL).

I) Avantages pour le bailleur

- il conserve son patrimoine, et encaisse un capital significatif ;
- il est déchargé de la gestion de son immeuble ;
- il ne paye plus l'ISF afférent au bien démembré, puisque la cession est constatée par acte notarié pour une durée significative : 10 ou 15 ans (le risque d'abus de droit est écarté) ;
- l'impôt sur le revenu (et CSG), est réduit d'autant ;
- la taxe foncière est payée par l'usufruitier ;
- il retrouve la pleine propriété de son bien à l'issue de la cession.

II) Exemple de calcul (bailleur propriétaire depuis plus de 15 ans)

Soit un bien dont la valeur est de 500.000 €

Loyer annuel encaissé (7%) 35.000 €

Revenu foncier imposable
(après déduction des charges :
travaux , intérêts d'emprunt,
taxe foncière, frais de gestion...) : 28.000 €

Impôt sur le revenu (40 %) : 11.200 €

CSG, CRDS, prélèvement social
(11%) : 3.080 €

ISF (1%) 5.000 €

Montant global des impôts : 19.280 €

Revenu net après impôts : 8.720 €
(soit 1,7 % de rentabilité nette)

Sur 10 ans, revenu net : 87.200 €

**Si vente d'usufruit (20 %) : 100.000 € de capital disponible
immédiatement sans impôt (hors ISF).**

1) Le constat : une fiscalité excessive et confiscatoire.

La masse des impôts auxquels est assujetti le propriétaire immobilier en France le prive du rendement normal qu'il est en droit d'attendre de son patrimoine. En effet, le rendement net est très faible (quelques pour cent) et peut même, dans certains cas, être négatif.

Le « bouclier fiscal » qui vient d'être mis en place n'aura sans doute pas les effets escomptés, compte tenu de sa complexité, des risques de contentieux et du niveau insuffisant de son taux.

Rappelons que les impôts, droits et taxes de nature immobilière sont pour la France :

Acquisition, transmission, vente :

1. Imposition sur les plus values immobilières
2. Droits sur les ventes d'immeubles
3. Droits sur les cessions de droits sociaux
4. Droit de partage
5. Droits fixes
6. Droits de timbre
7. Droits de succession et de donation
8. Taxe locale d'équipement (et taxe complémentaire en Ile-de-France)
9. Redevance pour création de bureaux en Ile-de-France

Détention :

10. Impôt sur le revenu
11. Taxe d'habitation
12. Impôt de Solidarité sur la Fortune
13. Contribution Sociale Généralisée
14. Contribution au Remboursement de la Dette Sociale
15. Taxe sur la Valeur Ajoutée
16. Taxe professionnelle
17. Prélèvement sur la valeur locative
18. Contribution sur les revenus locatifs
19. Taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France
20. Versement pour dépassement du plafond légal de densité
21. Taxe sur les logements vacants

Fiscalité locale :

22. Taxe foncière sur les propriétés bâties
23. Taxe foncière sur les propriétés non bâties
24. Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

25. Taxe départementale des espaces naturels sensibles
26. Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement
27. Taxe départementale pour le financement des CAUE
28. Taxe spéciale d'équipement de la Savoie
29. Taxe de balayage
30. Taxes spéciales d'équipement
31. Taxe pour frais de chambres d'agriculture

II) La situation particulière de l'ISF.

Dans un rapport fameux, le sénateur Philippe MARINI avait en 2004 fait le point sur la fiscalité patrimoniale et les délocalisations des redevables de l'ISF.

Mr MARINI vient d'actualiser devant la commission des finances du Sénat son rapport, compte tenu des derniers chiffres disponibles de l'administration fiscale.

Nous joignons en annexe le texte de son rapport (*« Les dernières données disponibles en matière d'ISF et de délocalisations fiscales »*).

Plusieurs éléments peuvent en être retenus :

- il y a eu une accélération en 2004 et 2005 des délocalisations de redevables de l'ISF : (+ 50% par rapport à la moyenne des années précédentes) ;
- la perte de recette pour l'Etat augmente, ainsi que les fuites de bases imposables (2,2 milliards d'euros en 2005) ;
- ce ne sont plus des rentiers qui se délocalisent, mais des entrepreneurs et investisseurs (l'âge moyen des délocalisés baisse) ;
- le nombre de redevables à l'ISF a augmenté entre 1997 et 2005 de 120 % ;
- l'immobilier représentait, en 2005, 39,7 % des bases imposables à l'ISF.

III) La délocalisation à l'étranger du propriétaire immobilier est possible.

Le manque de compétitivité fiscale de notre pays face aux autres pays européens peut donc pousser les propriétaires français à s'expatrier.

Même pour le propriétaire qui souhaite garder en France une partie de son patrimoine immobilier, la délocalisation est possible sur le plan technique et juridique.

IV) Aperçu des obligations fiscales du propriétaire immobilier délocalisé.

Un propriétaire immobilier n'a pas obligatoirement son domicile fiscal en France et peut très bien être non résident au sens fiscal.

(Est considéré comme ayant son domicile fiscal en France, celui qui répond à 1 des 4 critères suivants : foyer en France, lieu de séjour principal en France, activité professionnelle en France, centre de ses intérêts économiques en France).

Aperçu rapide de la fiscalité du propriétaire non résident :

- Le propriétaire immobilier a gardé des revenus en France : il sera alors imposé en France sur les seuls revenus encaissés en France, sous réserve des conventions internationales relatives aux doubles impositions (article 4 A, alinéa 2 du Code général des impôts).

L'impôt calculé comme en France ((barème progressif, quotient familial) ne pourra être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

(Ce taux minimum d'imposition a été baissé de 25% à 20% à compter de l'imposition des revenus 2006).

- Le propriétaire qui n'a pas de revenus mais qui dispose d'une ou plusieurs habitations, fera l'objet d'une taxation forfaitaire minimale égale à 3 fois la valeur locative de cette habitation, sauf exceptions et conventions internationales (article 164 C du Code général des impôts).

- L'ISF ne sera dû que pour les biens situés en France (contrairement au résident qui paye l'ISF pour tous ses biens situés en France ou hors de France).

- Rappelons également qu'il existe, pour le non résident, une exonération d'ISF de tous les placements financiers effectués en France (revenus de capitaux mobiliers) : dépôts, bons, titres, actions et droits sociaux..., sauf si :

- la société n'est pas cotée et son actif est composé à plus de 50 % d'immeubles situés en France;
- le non résident détient, directement ou indirectement, plus de 50 % d'une société qui détient des immeubles situés en France.

- Mais les propriétaires qui seraient tentés de partir à l'étranger et de gérer leur patrimoine en transférant leurs biens à des personnes morales se verront appliquer la taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles détenus par certaines personnes morales françaises ou étrangères (articles 990 D à 990 G du Code général des impôts), sauf convention fiscale internationale.

26 février 2007

mardi 27 février 2007



LES DERNIERES DONNEES DISPONIBLES EN MATIERE D'ISF ET DE DELOCALISATIONS FISCALES

Communication de M. Philippe Marini,
rapporteur général de la commission des finances

I. L'accélération sensible du nombre de délocalisations fiscales en 2004 et 2005 souligne encore une fois la nécessité d'une adaptation de l'ISF aux contraintes économiques

Les chiffres reçus permettent d'actualiser le rapport d'information « *impôt sur la fortune : éléments d'analyse économique pour une réforme de la fiscalité patrimoniale* »¹. Ils en confirment assez largement l'analyse et permettent de dresser un tableau de l'ISF sur dix ans.

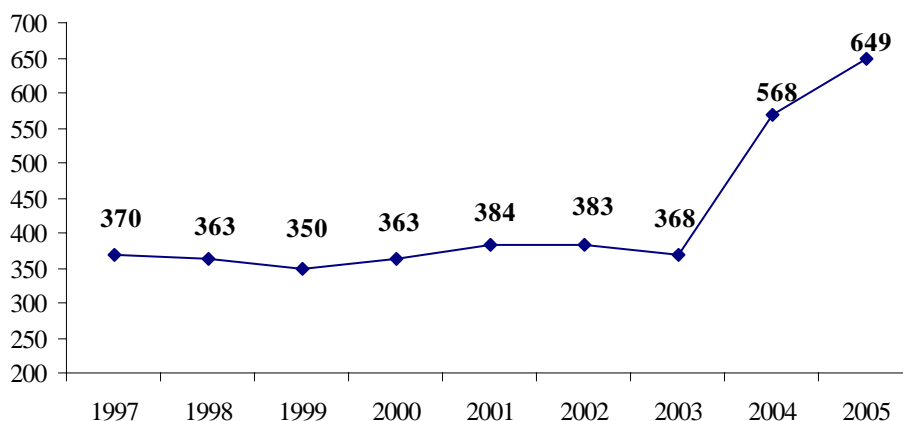
1. Les délocalisations de redevables à l'ISF : un mouvement durable dont l'accélération récente doit inquiéter

a) La France connaît désormais près de deux délocalisations fiscales chaque jour

En 2004, **568** redevables à l'ISF se sont délocalisés, ce qui dénote une très nette accélération par rapport aux années précédentes (**+ 50 % par rapport à la moyenne des années précédentes**). Non seulement les délocalisations fiscales ne se démentent pas, mais elles ont tendance à s'accélérer. Cette tendance s'est confirmée en 2005, en franchissant **un nouveau palier : 649 redevables à l'ISF** se sont délocalisés (+ 14 % par rapport au précédent record de 2004).

Les délocalisations de redevables à l'ISF sont devenues un phénomène endémique. Elles croissent plus vite que ne croît le nombre de redevables à l'ISF.

Les délocalisations de redevables à l'ISF : près de deux délocalisations par jour



Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

¹ Rapport d'information n° 351 (2003-2004) de M. Philippe MARINI.

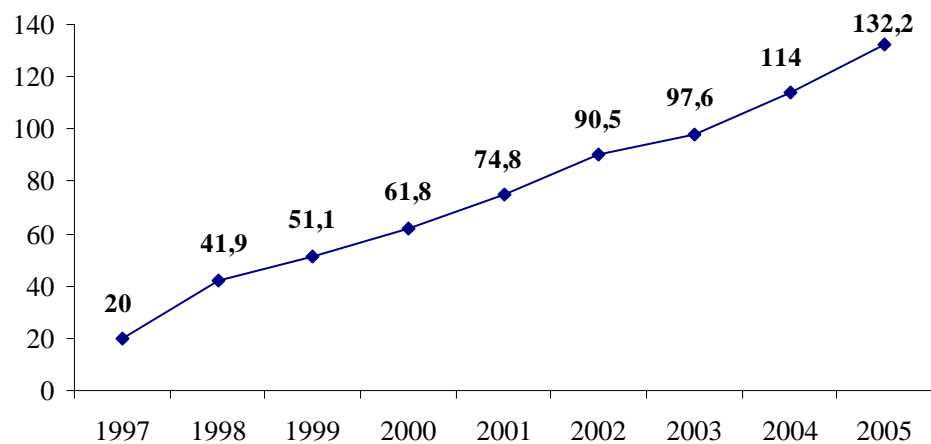


Le chiffre est **légèrement sous-estimé** du fait qu'il ne prend pas en compte les redevables non assujettis à l'ISF en n-1 mais qui se délocalisent en n, pour éviter cet impôt (cas notamment de la perte de l'exonération au titre des biens professionnels). Toutefois, ce cas doit être relativement rare aujourd'hui : ce n'est pas parce que l'on est exonéré au titre des biens professionnels que l'on ne paye pas l'ISF par ailleurs, au titre de sa résidence principale notamment. A l'inverse, il existe des délocalisations de redevables à l'ISF qui ne se font pas pour des raisons fiscales : cas de certains cadres supérieurs menant une carrière à l'international, par exemple.

En 2004, les délocalisations de contribuables à l'impôt de solidarité sur la fortune ont correspondu à des pertes de recettes pour l'Etat, s'agissant du seul ISF, de 16,4 millions d'euros. **Le montant de pertes de recettes d'ISF pour 2005 est de 18,2 millions d'euros.** Il convient toutefois d'ajouter les pertes de recettes liées à l'impôt sur le revenu, à l'imposition des plus-values, aux droits de mutation et à la TVA, soit des recettes de l'ordre de plusieurs centaines de millions d'euros par an.

Montant cumulé des pertes d'ISF lié à la délocalisation de redevables

(en millions d'euros)



Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

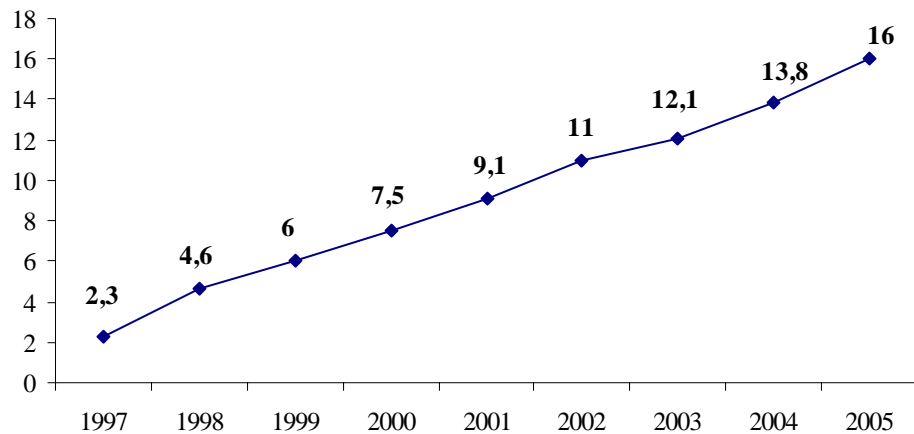
Pour 2005, les fuites de bases imposables vers l'étranger auront atteint **2,2 milliards d'euros** (1,7 milliard en 2004), qui pour l'essentiel ne s'investiront plus en France. Une délocalisation fiscale conduit en effet à couper les liens économiques avec la France. Il faut en effet rappeler que l'article 885 A du code général des impôts prévoit que sont soumis à l'impôt sur la fortune les personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France à raison de leurs biens situés en France. Les personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne peuvent pas, par ailleurs, y avoir le centre de leurs intérêts économiques. Les conseillers fiscaux en « délocalisations » préconisent ainsi à leurs clients de « de ne rien laisser en France » afin d'éviter les contentieux.



b) Une fourchette minimum de 24 à 32 milliards d'euros de capitaux détenus par des redevables à l'ISF s'est délocalisée depuis 1997

Depuis 1997, et jusqu'en 2005, le montant total cumulé des bases imposables des assujettis à l'ISF qui se sont délocalisés atteint **16 milliards d'euros**.

Montant cumulé des bases imposables des redevables ISF délocalisés
(en milliards d'euros)



Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

Ce montant ne correspond qu'aux **seules** bases imposables. L'administration fiscale affirme ne pas avoir connaissance du montant des bases non imposable, dont l'évaluation n'est pas demandée dans la déclaration d'ISF. La note de l'inspection générale précitée avait considéré, au terme d'une enquête spécifique, que le patrimoine total des personnes physiques délocalisées en 1997-1998 pouvait être en moyenne de 50 % à 100 % plus élevé que leur patrimoine imposable à l'ISF, ce qu'a confirmé une enquête de la direction générale des impôts en 2001.

Une fourchette de **24 à 32 milliards d'euros** peut donc être établie s'agissant des capitaux appartenant à des redevables à l'ISF qui se sont délocalisés entre 1997 et 2005.

c) *Les délocalisations concernent des actifs fortunés, mais se démocratisent*

L'âge moyen des redevables à l'ISF est de **66 ans**, alors que celui des assujettis qui se délocalisent n'est que de **53 ans**. Ce ne sont pas les rentiers qui se délocalisent, mais les entrepreneurs et les investisseurs dont les PME françaises auraient besoin. Il y a donc dans le phénomène des délocalisations une perte de dynamisme économique, via une fragilisation du capitalisme familial.

Le patrimoine moyen imposable des redevables délocalisés est de 3,4 millions d'euros. **Parmi les 649 partants en 2005, 135 n'étaient pas redevables un an auparavant, et 114 autres deux ans auparavant.** Le montant du patrimoine net et de l'impôt payé par ces 249 partants sont nettement plus faibles que ceux de l'ensemble des délocalisés (le patrimoine net moyen des délocalisés récemment



redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune est inférieur de 28 % à celui de l'ensemble des délocalisés en 2005).

Ainsi constate-t-on que, en 2005, le phénomène de délocalisation fiscale se démocratise : les patrimoines délocalisés² les plus importants sont en petit nombre (15 au dessus de 20 millions d'euros, 17 entre 10 et 20 millions d'euros et un, exceptionnel, de 150 millions d'euros).

2. Le phénomène justifie les mesures prises durant la présente législature, sans peut-être avoir été suffisantes

La principale raison des délocalisations fiscales tient à une mauvaise appréhension du rendement nominal du capital dans le barème de l'ISF : sur longue période, le rendement nominal des obligations a ainsi par exemple baissé, tandis que le taux marginal de l'ISF, et notamment son taux marginal supérieur, a augmenté. **Le taux de l'impôt paraît désormais élevé au regard du rendement du capital.**

Les mesures correctrices prises sous l'actuelle législature ont eu un effet difficile à évaluer sur les délocalisations fiscales. Tout laisse cependant à penser que ces mesures auront été nécessaires, mais non suffisantes, en faisant abstraction du « bouclier fiscal » qui vient tout juste d'entrer en application, et qui pourrait avoir un effet sensible sur la situation des contribuables si son taux était adapté.

a) l'accélération des délocalisations fiscales en 2004 et en 2005 laisse à penser que les premières mesures prises dans la loi Dutreil n'ont pas dissuadé tous les contribuables concernés

En première analyse, il semble que les premières mesures, prises dans la loi dite Dutreil du 1^{er} août 2003, visant notamment à introduire une exonération partielle d'ISF à hauteur de 50 % des parts de sociétés faisant l'objet d'un engagement collectif de conservation d'au moins six ans, n'ont semble-t-il pas convaincu certains contribuables, puisque le phénomène de délocalisations fiscales n'a pas été freiné. En 2004 et 2005, les délocalisations se sont au contraire très nettement accélérées.

b) les engagements collectifs de conservation connaissent néanmoins désormais un succès certain

S'agissant des engagements collectifs de conservation, la loi de finances pour 2006 a augmenté le taux d'exonération de 50 % à 75 %. Par ailleurs, les conseils en patrimoine, ainsi d'ailleurs que les entreprises concernées, ont pu convaincre les redevables à l'ISF de l'intérêt des engagements collectifs de conservation, éventuellement liés à des pactes d'actionnaires. Le nombre d'engagements collectifs de conservation est désormais de **7.400**, portant sur **6,4 milliards d'euros de bases**.

² Pour leur part imposable.



Les engagements collectifs de conservation : évolution 2004/2005

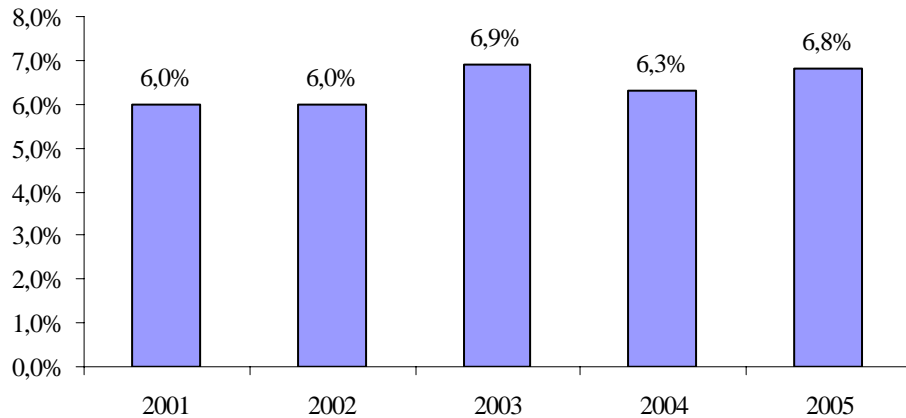
	2004	2005
Nombre	5.281	7.400
Montants avant abattement (en millions d'euros)	4.689	6.472

Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

c) la part des bases exonérées en ISF reste stable et limitée.

Les mesures prises pour corriger les effets les plus « antiéconomiques » de l'ISF n'ont pas eu pour effet de réduire le rendement de cet impôt. Le poids des bases exonérées dans la base taxable totale est de **6,8 % en 2005, et relativement stable depuis 2001.**

Evolution du poids des bases exonérées dans les bases taxables totales



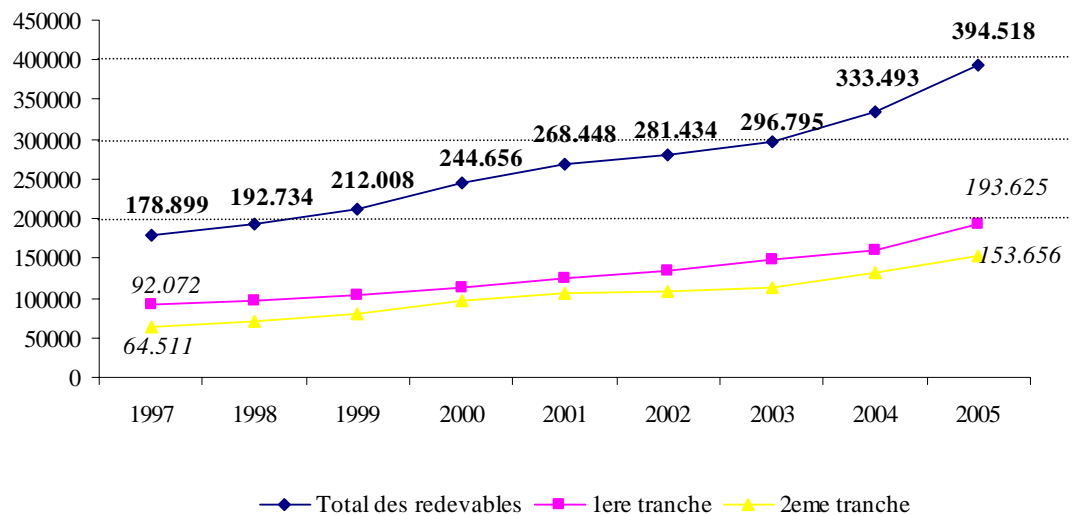
Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie



II. L'ISF, un impôt à rendement décroissant, qui ne touche pas principalement l'immobilier

Entre 1997 et 2005, le nombre de redevables à l'ISF est passé de 178.899 à 394.518, soit une **augmentation de 120 %**. Ceci est du à une forte progression des redevables de la première tranche (732.000/1.180.000 euros) : +110 %, mais surtout à une augmentation encore plus considérable du nombre de redevables de la deuxième tranche (1.180.000/2.339.000 euros) : + **140 %**.

Evolution du nombre de redevables à l'ISF



Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

Sur la période récente, il n'est pas douteux que l'inflation de l'immobilier a joué un rôle : entre 1998 et 2005, le montant du patrimoine immobilier des redevables à l'ISF, avant abattement, est passé de 115,8 milliards d'euros à 307,9 milliards d'euros, soit une **hausse de 170 %**.

Le produit de l'ISF reste très concentré. Les redevables de la première tranche représentent en 2005 49 % des assujettis, mais seulement 8 % du produit de l'impôt. A l'inverse, les deux tranches marginales supérieures concentrent en 2005 28,5 % du produit de l'impôt, pour seulement 1,2 % des redevables.

Répartition des redevables à l'ISF et du produit par tranche de barème

Tranche de barème (en euros)	Pourcentage du nombre de redevables	Pourcentage du produit
De 732.000 à 1.180.000	49,1%	8,1%
De 1.180.000 à 2.339.000	38,9%	29,2%
De 2.339.000 à 3.661.000	7,4%	16,6%
De 3.661.000 à 7.017.000	3,3%	17,5%
De 7.017.000 à 15.225.000	0,9%	12,4%
Supérieur à 15.225.000	0,3%	16,1%

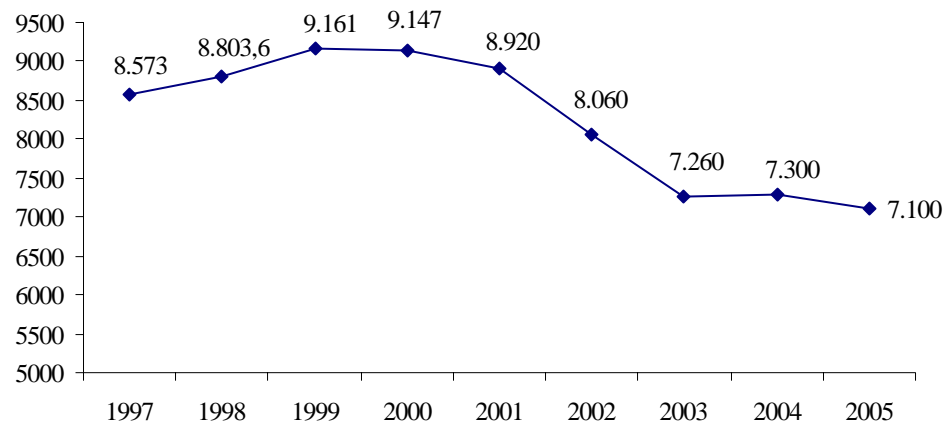
Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie



1. Un impôt à rendement décroissant : la progression spectaculaire du nombre de redevables n'a pas pour corollaire une hausse du produit de l'impôt à due concurrence

La « *cotisation moyenne d'ISF* » est passée de 8.573 euros en 1997 à 7.100 euros en 2005, **soit une diminution de 17,2 % du rendement de l'impôt**, à taux inchangés, et alors même que les tranches du barème n'ont pas été actualisées en fonction de l'inflation jusqu'en 2004. L'évolution du produit de l'impôt (2,8 milliards d'euros en 2005) est loin d'avoir suivi celle du nombre de redevables. L'ISF est un impôt à rendement décroissant. Corroborer cette analyse la modestie des droits rappelés par l'administration fiscale (140 millions d'euros en 2005, chiffre stable depuis 2001) : en termes de contrôle fiscal³, l'ISF est un impôt d'un rendement faible.

Evolution de la cotisation moyenne d'ISF



Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

La cotisation moyenne d'ISF pour la première tranche est en 2005 de 1.170 euros et de 353.350 euros pour la tranche marginale supérieure, soit un écart de 1 à 300. Alors que la cotisation moyenne pour la première tranche est restée stable depuis 1997, celle de la tranche marginale supérieure a fortement diminué depuis 1999⁴, baissant de 18 % (comme le rendement moyen de l'impôt...).

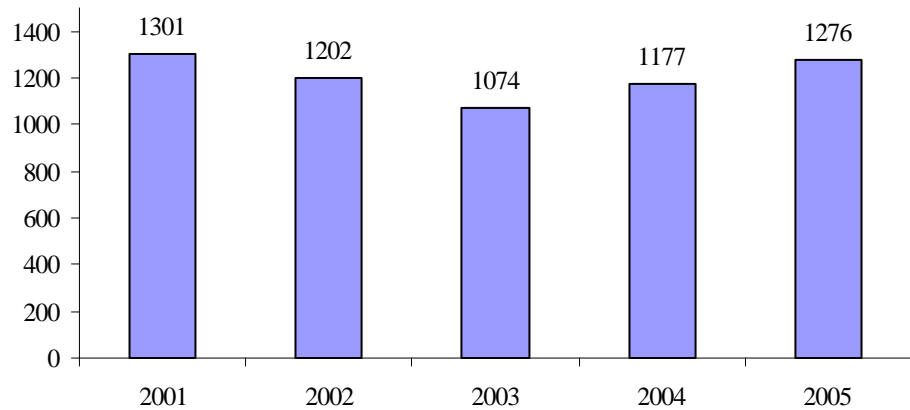
Il convient d'avoir à l'esprit l'évolution du nombre de redevables des tranches supérieures du barème de l'impôt de solidarité sur la fortune. La tranche marginale supérieure (pour les patrimoines taxables supérieurs à 15,225 millions d'euros) a ainsi connu une baisse globale du nombre de redevables depuis 2001, malgré une évolution du cours de l'immobilier favorable, et un sursaut des marchés boursiers depuis 2003.

³ Pour les droits de mutation à titre gratuit, les montants rappelés dépassent chaque année les 200 millions d'euros.

⁴ Date de création de la tranche marginale supérieure à 1,8 %.



Evolution du nombre de redevables de la tranche marginale supérieure de 15,225 millions d'euros

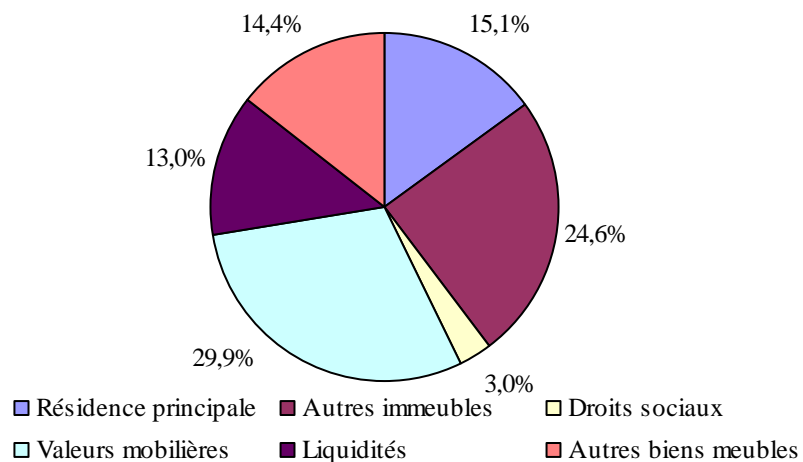


Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

2. Contrairement à certaines idées reçues, l'ISF n'est pas un impôt concentré sur l'immobilier, même dans les premières tranches

L'immobilier ne représentait en 2005 que 39,7 %⁵ des bases imposables, la résidence principale n'en représentant que 15 %⁶. Même dans la première tranche du barème, la part de l'immobilier n'est pas absolument prépondérante : 23,1 % des bases imposables pour la résidence principale et 51,5 % pour l'ensemble des biens immobiliers.

Répartition des bases imposables de l'ISF en 2005



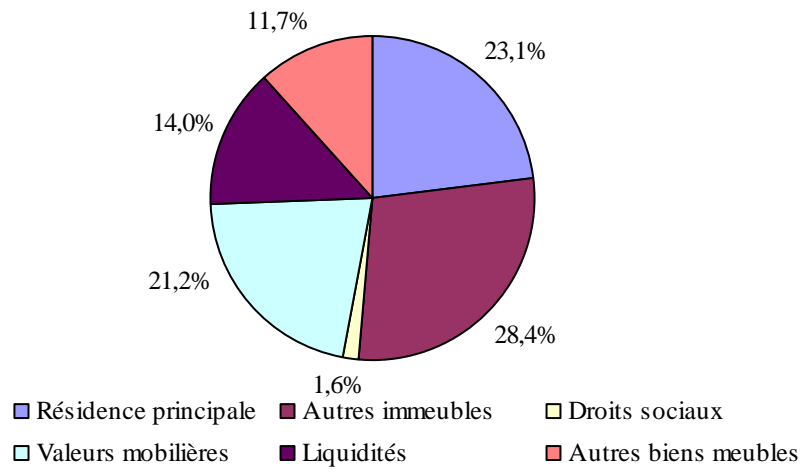
Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

⁵ 32,1 % en 2001.

⁶ 11,7 % en 2001.



Répartition des bases imposables de la première tranche de l'ISF en 2005



Source : ministère de l'économie, des finances et de l'industrie



L'Impôt de Solidarité sur la Fortune:

La transformation de l'impôt sur les grandes fortunes en un impôt immobilier frappant les classes moyennes.

Lionel ALDEGUER
lionel.aldeguer@unpi.fr

Des économistes de toutes tendances, libéraux tels que Léon Walras, Maurice Allais ou socialistes comme Pierre-Joseph Proudhon (l'auteur de la thèse : « *la propriété, c'est le vol* ») pensent que l'imposition sur le patrimoine constitue un impôt idéal. Ainsi, ces économistes sont persuadés que l'imposition de la rente permet d'épargner le profit, les revenus liés à l'innovation.

L'Impôt de Solidarité sur la Fortune a été adopté dans cette optique.

La France a pourtant une longue tradition d'impôts incohérents frappant le capital privé.

Ainsi, l'impôt du 4 Frimaire an VII, sous le Directoire, privait les français de lumière, les ouvertures sur l'extérieur, portes et fenêtres, se transformant au gré de l'administration fiscale en des signes ostentatoires de richesse.

Le « *principe de différence* » de l'ISF (pour reprendre le terme de John Rawls) devait faire admettre en 1981 l'instauration d'un impôt injuste admettant des inégalités justes.

La revalorisation actuelle de l'immobilier résidentiel transforme la sociologie de l'ISF et en fait, pour le plus grand nombre, un impôt injuste des classes moyennes.

Les pays européens qui ont pu connaître les mêmes problèmes que les nôtres ont su faire face à cet anachronisme en supprimant de fait l'ISF, ou en faisant un aggiornamento mesuré de leur politique fiscale.

Afin d'étudier au mieux la problématique de cet impôt, nous ferons dans une première partie un état des lieux de cet impôt en France avant de présenter dans un second temps l'ISF en Europe et dans le monde. Une troisième partie prouvera que l'ISF est devenu un impôt immobilier de classe moyenne. Enfin, nous terminerons par présenter la position de l'UNPI afin de lutter contre le caractère injuste de cet impôt.

Table des matières.

<u>PREMIERE PARTIE : L'ISF EN FRANCE</u>	<u>4</u>
A) <u>ETAT DES LIEUX DE L'ISF EN FRANCE</u>	<u>4</u>
B) <u>L'EFFET NEFASTE DE L'ISF SUR L'ECONOMIE NATIONALE</u>	<u>6</u>
<u>DEUXIEME PARTIE : L'ISF EN EUROPE ET DANS LE MONDE</u>	<u>11</u>
A) <u>NAISSANCE ET SUPPRESSION DE L'ISF CHEZ NOS VOISINS</u>	<u>11</u>
B) <u>LES PAYS EUROPEENS QUI CONTINUENT A APPLIQUER L'ISF</u>	<u>12</u>
<u>TROISIEME PARTIE : L'ISF, IMPOT IMMOBILIER DES CLASSES MOYENNES</u>	<u>14</u>
A) <u>UN NOUVEAU CRITERE : LE CARACTERE IMMOBILIER DE L'ISF</u>	<u>14</u>
B) <u>LE LIEN ENTRE PROTECTION DE LA PROPRIETE ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u>	<u>17</u>
C) <u>UNE REFORME BASEE SUR LE CARACTERE IMMOBILIER DE L'ISF FAVORISERAIT UNE RELANCE DE L'ECONOMIE</u>	<u>18</u>
<u>QUATRIEME PARTIE : LA POSITION DE L'IMPJ</u>	<u>19</u>
<u>CONCLUSION :</u>	<u>20</u>

Partie J : l'ISF en France.

A) Etat des lieux de l'ISF en France.

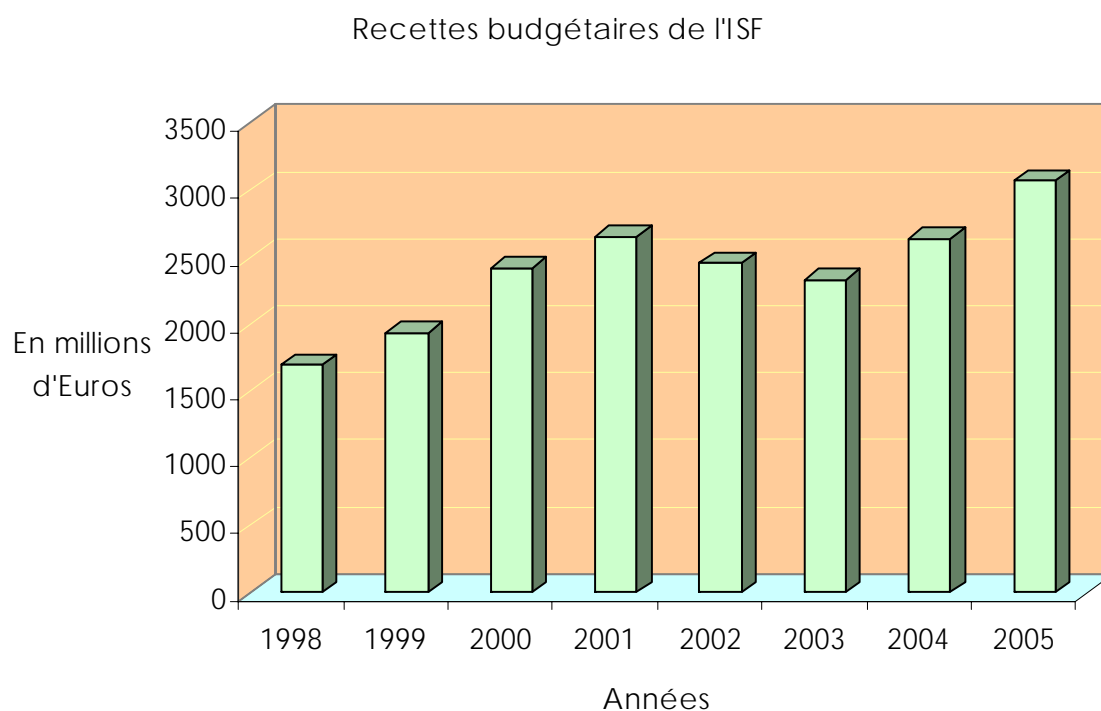
Une étude statistique de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune fait apparaître que le nombre de personnes assujetties à l'impôt ainsi que les recettes sont en constante augmentation (voir les documents 1, 2, 3 et 4).

Document n°1 : Recettes budgétaires de l'ISF sur la période 1989-2005 (Tableau).

Année	Montant en millions d'euros	Evolution en pourcentage
1989	693	-
1990	924	33,3
1991	982	6,2
1992	1.069	8,9
1993	1.099	2,8
1994	1.269	15,4
1995	1.300	2,5
1996	1.360	4,6
1997	1.534	12,8
1998	1.697	10,7
1999	1.943	14,5
2000	2.427	24,9
2001	2.658	9,5
2002	2.461	-7,4
2003	2.335	- 5,1
2004	2.646	+13,32
2005	3.076	+16,25

Source : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

Document n°2 : Recettes budgétaires de l'ISF sur la période 1998-2005 (Graphique).

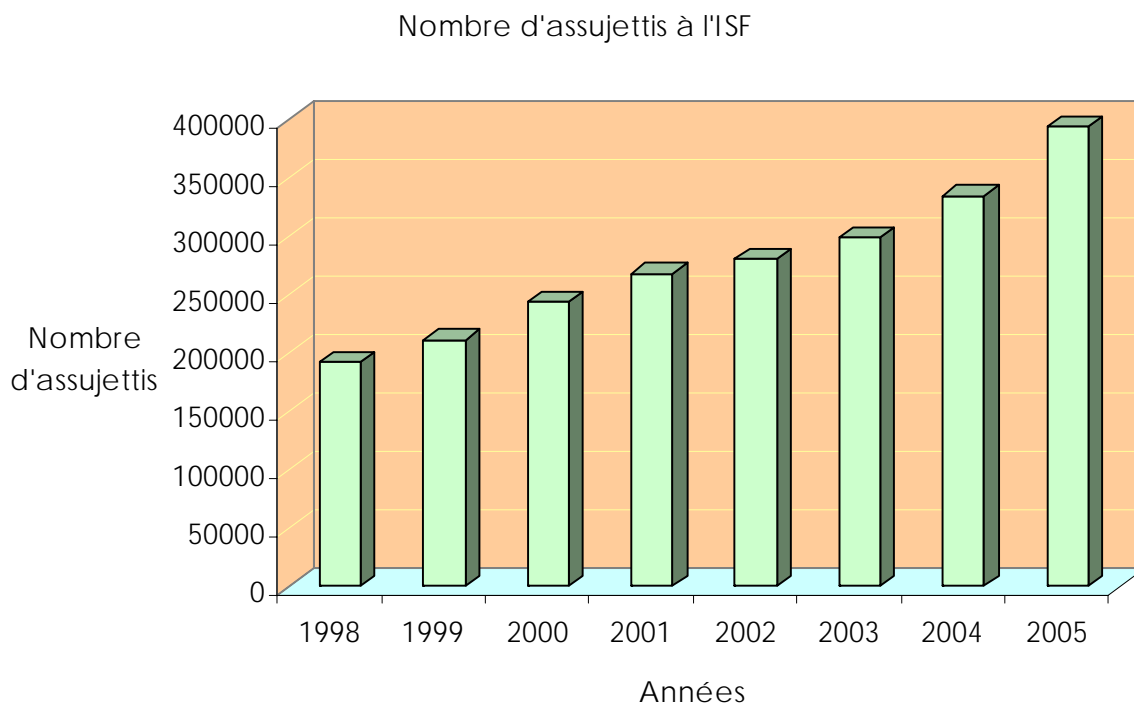


Document n°3 : Nombre d'assujettis à l'ISF sur la période 1997-2005 (Tableau).

Année	Evolution du nombre d'assujettis	Evolution en pourcentage
1997	178899	-
1998	192734	7,7
1999	212008	10,0
2000	244656	15,4
2001	268448	9,7
2002	281434	4,8
2003	299646	6,5
2004	335525	11,9
2005	394518	17,6

Source : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

Document n°4 : Nombre d'assujettis à l'ISF sur la période 1998-2005 (Graphique).



B) L'effet néfaste de l'ISF sur l'économie de notre pays.

L'effet désincitatif relatif aux taux d'imposition élevés de l'ISF pousse les contribuables assujettis à transférer leur activité vers l'économie souterraine ou à expatrier leurs capitaux.

Une étude efficiente de l'incidence de l'ISF sur notre économie se doit d'envisager quelles sont les conséquences directes et indirectes de cet impôt.

L'étude des incidences liées à l'ISF pourrait être concrétisée, selon les termes de Frédéric Bastiat, en : « *Ce qu'on voit et ce qu'on ne voit pas* ».

L'Etat s'en tient pour l'instant à l'effet visible (ce qu'on voit), aux recettes apportées par cet impôt alors qu'il devrait tenir compte de ce qu'il voit ainsi que des effets qu'il devrait prévoir (ce qu'on ne voit pas).

-Ce qu'on voit :

L' Impôt de Solidarité sur la Fortune rapporte peu à l'administration fiscale (voir le document n°5).

Il coûte sans aucun doute plus que les 3 milliards d'Euros qu'il rapporte officiellement chaque année. De plus, les recettes brutes doivent être diminuées des frais de recouvrement et d'établissement de l'impôt.

L'ISF représentera moins de 1% des 326 119 millions d'Euros de recettes brutes¹ qui seront perçues par l'état pour l'année 2005 (voir le document n°6).

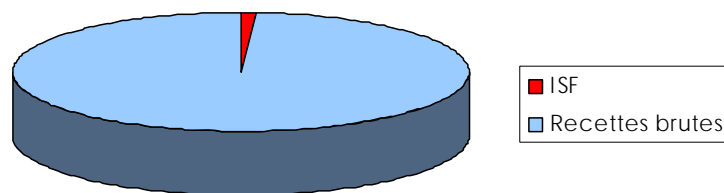
Document n°5 : Poids de l'ISF parmi les principales impositions.

Année 2005	Montant en millions d'Euros
Impôt sur le revenu	54 186
Impôt sur les sociétés	51 324
Taxe d'habitation	14 191
Taxe foncière sur les propriétés bâties	24 002
Taxe professionnelle	30 341
Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)	145 281
ISF	3076

Source : Direction Générale des Impôts.

Document n°6 : Poids de l'ISF parmi les recettes brutes de l'Etat en 2005.

L'ISF parmi les recettes brutes de l'Etat en 2005



-Ce qu'on ne voit pas :

¹ Selon le projet de loi de finances pour 2006.

L'ISF, par son effet confiscatoire, pousse de nombreux contribuables à s'expatrier. En frappant le capital, l'ISF est le plus néfaste de tous les impôts pour les perspectives de croissance à long terme.

Après renseignements pris auprès de M. Eric Pichet², Professeur de finances à l'Institut de Management du Patrimoine et de l'Immobilier (IMPI),

100 milliards d'Euros ont quitté le pays depuis l'instauration de l'ISF. On peut estimer que cette somme correspond à une perte fiscale nette pour l'Etat de l'ordre de cinq milliards d'euros.

Trois catégories de personnes s'expatrient de notre territoire et apportent à des pays étrangers, en plus de leurs capitaux, leur capacité d'entreprise :

- Les héritiers, souvent actionnaires minoritaires, qui n'ont pu faire passer leur portefeuille d'actions comme faisant partie de leur outil de travail, selon le Code général des impôts.
- Les cadres supérieurs qui ont pu bénéficier de stock options et les anciens chefs d'entreprise qui ont vendu leur affaire.
- Les entrepreneurs innovants. La liste des marques dont les propriétaires se sont expatriés du territoire français est impressionnante : Taittinger, Darty, Carrefour, Auchan, Decathlon, SEB, Chanel, Van Cleef & Arpels, Hermès, Guerlain, Nicolas, Damart, Bic...

M. Jean-Paul Fitoussi, Professeur à l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, président de l'Observatoire Français de Conjonctures Economiques (OFCE) estime que 350 français s'expatrient par an afin d'échapper à l'ISF.

Une étude de la Direction Générale des Impôts (DGI) en avril 2000, ainsi que des chiffres récents du Ministère de l'Economie et des Finances, arrivent aux mêmes estimations en précisant qu'elles ne permettaient pas de suivre la délocalisation des patrimoines non encore assujettis à l'ISF.

Les informations collectées par la DGI indiquent qu'un nombre élevé de personnes quittent la France avant la vente de leur entreprise, c'est-à-dire avant que leur capital ne soit plus assimilé à un bien professionnel et ne bénéficie plus de l'exonération de l'ISF.

Le chiffre annoncé de 350 personnes est donc certainement bien plus élevé dans la pratique.

Selon nos propres estimations, basées sur les informations qui nous viennent de nos chambres syndicales, le chiffre précité devrait être multiplié par deux pour se rapprocher de la réalité.

Chaque année, près de 800 personnes quittent la France afin d'échapper à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune.

La situation semble d'autant plus étonnante que l'administration fiscale pousse les propriétaires de patrimoines les plus importants et les entrepreneurs les plus compétents à quitter notre pays alors qu'elle permet aux résidents étrangers (lorsqu'

² IMPI : 680 cours de la Libération, 33 405 TALENCE.

une convention a été signée) de bénéficier d'une exonération d'ISF pendant cinq ans, à raison généralement des seuls biens situés à l'étranger³.

Outre la convention franco-américaine, il s'agit de conventions conclues avec l'Allemagne, le Canada, l'Espagne, l'Italie ainsi qu'avec certains Etats du Golfe (Arabie saoudite, Bahreïn, Emirats Arabes Unis, Qatar).

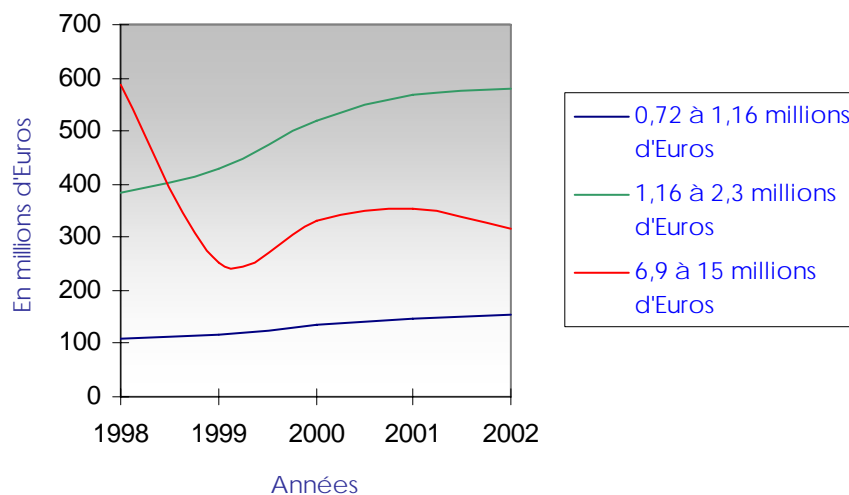
-Ce qu'on ne veut pas voir :

Une étude de l'évolution du produit de l'impôt par tranche d'actif net imposable fait clairement apparaître (voir le document n°7) que les recettes des deux tranches des personnes les plus riches de l'ISF baissent nettement.

Si l'on a pu qualifier de « *Jurassienne* ⁴ » la courbe de l'évolution du produit de l'ISF par tranche d'actifs (les courbes des tranches les moins fortunées étant en hausse, celles des tranches les plus fortunées finissant en chute abrupte...en Suisse), il semble désormais évident que les recettes perçues par cet impôt stagnent à cause de la baisse de patrimoine des acteurs économiques, les plus riches étant désormais partis dans de plats pays.

L'ISF ne reflète donc pas la capacité des contribuables à le payer.

Document n°7 : Evolution du produit de l'ISF par tranche d'actif net imposable (période 1998-2002)



Source : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

L'effet néfaste et anti-immobilier de cet impôt confiscatoire trouve son apogée dans le syndrome dit de l'île de Ré, où des contribuables aux revenus modestes sont

³ Réponse ministérielle à la question écrite n°34571 publiée dans le JO du Sénat le 13 décembre 2001.

⁴ Etude d'Eric Pichet: « *Le véritable coût de l'ISF* ».

obligés de se séparer de leurs propriétés, suite à la hausse des prix de l'immobilier et du foncier.

Partie II : l'ISF en Europe et dans le monde.

A) Naissance et suppression de l'ISF chez nos voisins.

Au niveau européen, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune est né dans les années 1970 dans un contexte de crise économique que tout le monde croyait être temporaire. Les politiques fiscales de l'époque mettaient alors plus l'accent sur la redistribution des revenus et des patrimoines que sur l'efficacité économique. Les inconvénients de cet impôt, sans rapport avec les capacités contributives des assujettis, sont apparus aux Etats-Unis dans les années 1980 et en Europe dans les années 1990. Ces inconvénients ont motivé l'allègement ou la suppression de l'ISF dans les pays suivants⁵ :

- ✓ En Italie, l'Impôt sur la Fortune des particuliers, instauré en 1992 et assis sur des biens immobiliers, est devenu un impôt local, variant entre 0,4 et 0,7% de la valeur cadastrale des biens, après déductions pour les immeubles occupés par leur propriétaire et pour le secteur agricole.
- ✓ En Autriche, l'impôt a été supprimé en 1994 par un gouvernement de coalition entre sociaux démocrates et démocrates chrétiens.
- ✓ En Allemagne, le Comité de Karlsruhe, chargé de faire respecter les principes de la Loi Fondamentale allemande, a émis le 22 juin 1995 un principe directeur qui tend à protéger le droit de propriété issu de la Loi Fondamentale (article 14) et permet uniquement de taxer le patrimoine qui génère un revenu. L'ISF ne pouvait garder un caractère constitutionnel dès lors qu'il était confiscatoire.
- ✓ Aux Pays-Bas, cet impôt a été supprimé en 2001 pour être remplacé par un impôt de 30% sur les revenus théoriques du capital, supposée égaux à 4% de l'actif net (à l'exclusion de la résidence principale et des capitaux investis dans une entreprise personnelle), soit l'équivalent d'un impôt sur la Fortune de 1,2%, qui exonère les revenus réels du capital (intérêts et dividendes).
- ✓ Aux Etats-Unis : En 1978, le produit de l'impôt a été plafonné à 1% de la valeur vénale des biens immobiliers alors que ce taux variait auparavant entre 1,5 et 2,6%.
- ✓ Au Japon, des dispositions similaires ont été appliquées.

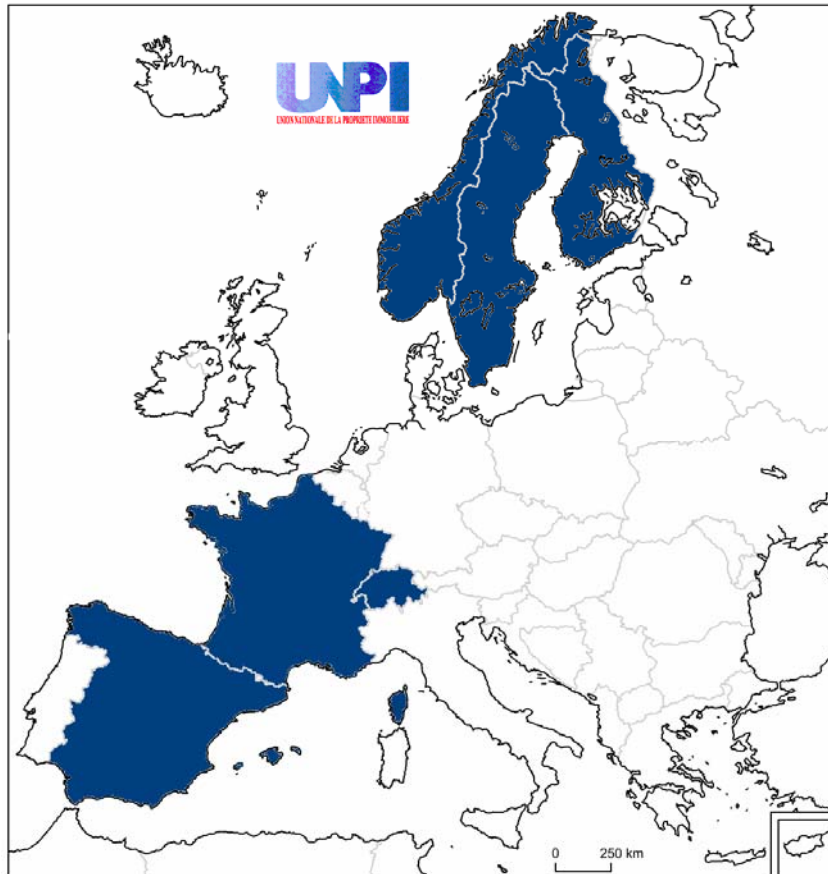
Les arguments qui ont mené à la suppression de l'ISF selon les pays :

- ✚ L'impôt sur la fortune provoque des fuites de capitaux, et notamment de capitaux productifs ; cet argument a joué un rôle décisif notamment dans la décision du gouvernement irlandais de supprimer l'ISF.
- ✚ L'ISF a un coût de gestion élevé pour un rendement limité, argument très largement pris en compte en Autriche, aux Pays-Bas et en Allemagne, et notamment par le syndicat des fonctionnaires allemands dès 1976.
- ✚ L'impôt sur la fortune entraîne des distorsions dans l'allocation des ressources et fausse les choix économiques parce qu'il frappe à la fois le capital des entreprises et la fortune des particuliers et parce qu'il décourage l'épargne, surtout lorsqu'il est progressif, incitant ainsi souvent les contribuables à s'endetter pour réduire leur base d'imposition.

⁵ Source : Institut de l'entreprise.

- ✚ L'ISF n'est pas un impôt équitable, ce sont les patrimoines relevant des premières tranches d'imposition qui sont le plus lourdement taxés.

B) Les pays européens qui continuent à appliquer l'ISF⁶.



Six pays européens continuent à appliquer l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. La France, la Suède, la Norvège, la Finlande, la Suisse et l'Espagne.

Nos partenaires européens, s'ils n'ont pas supprimé l'ISF, l'ont aménagé afin que cet impôt ne revête pas seulement un caractère immobilier.

En Suède, pour évaluer le patrimoine immobilier, on prend notamment en compte la valeur fiscale d'un logement, qui doit en principe correspondre à 75% de sa valeur sur le marché. L'envolée du prix de l'immobilier ces dernières années est l'une des raisons pour lesquelles le gouvernement a relevé le niveau plancher de l'ISF à plusieurs reprises.

En Norvège, pour un patrimoine net compris entre 19 000 et 68 300 €, une taxe de 0,9% est appliquée. Au-delà de cette somme, le taux passe à 1,1%.

⁶ Fonds de carte retouché, téléchargé sur le site <http://www.hist-geo.com>

En Finlande, pays où la propriété forestière a longtemps été la seule richesse, la taxation de l'immobilier est vue comme une brimade improductive. Suite à l'augmentation des prix de l'immobilier, le taux d'imposition de l'ISF a été relevé 185.000 à 250.000 €. Cet impôt est appelé à disparaître en 2006.

En Suisse, les cantons déterminent le seuil, le taux d'imposition et les exemptions de l'ISF. L'assiette de l'impôt porte sur l'ensemble de la fortune nette du contribuable.

En Espagne, la plus significative exemption concerne la résidence principale. Cet impôt existe depuis 1978 et concerne les patrimoines supérieurs à 601 012 €. L'immobilier dans ce pays pesant un poids croissant, le législateur a permis une exemption concernant la résidence habituelle, jusqu'à un maximum de 150.232 €.

Partie III : l'ISF est devenu un impôt immobilier des classes moyennes.

A) Un nouveau critère apparu au fil des ans : le caractère immobilier de l'ISF

Entre 1998 et 2002, la valeur du patrimoine immobilier des redevables à l'ISF a augmenté de **44 %** (voir les documents n°8 et 9).

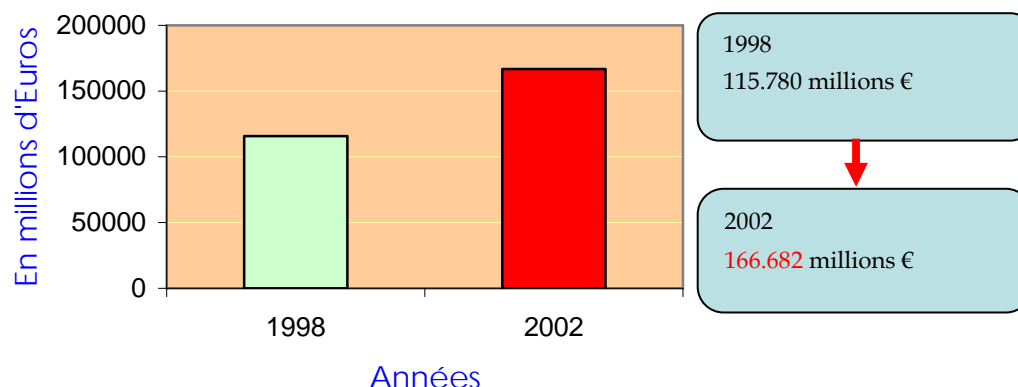
Document n°8 : Evolution de la valeur du patrimoine immobilier des redevables à l'ISF (tableau)

Année	En millions d'Euros	Evolution en pourcentage
1998	115.780	-
1999	124.503	7,5%
2000	139.549	12,1%
2001	154.265	10 ,5%
2002	166.682	8%

Source : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

Document n°9 : Evolution de la valeur du patrimoine immobilier des redevables à l'ISF (graphique)

Evolution du patrimoine immobilier des redevables à l'ISF



La situation de fait est devenue contraire à l'esprit de l'impôt, institué en 1981 dans une politique de redistribution des richesses, au nom de l'intérêt général.

Ce sont les classes moyennes qui doivent désormais supporter la charge de cet impôt.

La flambée des prix est venue aggraver le poids de l'immobilier dans l'assiette de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune.

Ainsi, la part de l'immobilier au sein des grandes catégories d'actifs⁷ est en constante augmentation depuis les dernières années.

⁷ Soit la résidence principale, les autres immeubles, les droits sociaux, les valeurs mobilières, liquidités et autres biens meubles.

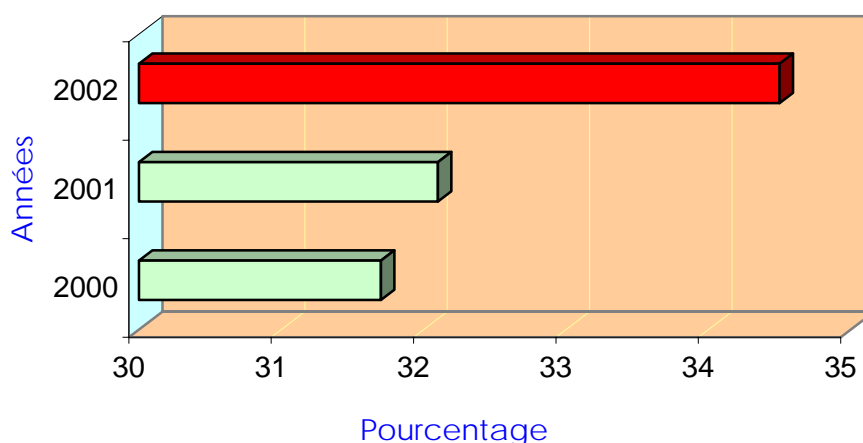
Document n°10 : Part de l'immobilier dans le total de l'actif net imposable à l'ISF (Tableau).

Année	2000	2001	2002
Immobilier	31,7%	32,1%	34,5%

Source : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

Document n°11 : Part de l'immobilier dans le total de l'actif net imposable à l'ISF (Graphique).

Part de l'immobilier dans le total de l'actif net imposable à l'ISF



Entrent désormais dans le barème de l'impôt des contribuables qui ne pensaient pas y être assujettis.

Les informations qui remontent des 120 chambres syndicales affiliées à l'UNPI montrent clairement que la nouvelle génération de contribuables assujettis à cet impôt concerne la classe moyenne des quadra et quinquagénaires, propriétaires de leur résidence principale et qui possèdent souvent une résidence secondaire classique.

Par ailleurs, on peut également remarquer que la part de la résidence principale au sein des grandes catégories d'actifs ne cesse d'augmenter depuis l'explosion des prix de l'immobilier (voir les documents n°10 et 11).

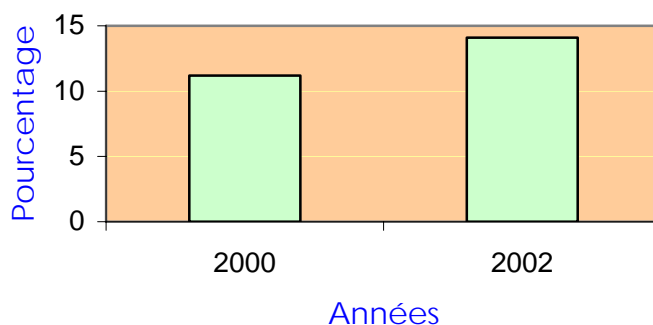
Document n°12 : Part de la résidence principale dans le total de l'actif net imposable à l'ISF (Tableau).

Année	2000	2001	2002	2003
Résidence principale	11,2%	11,7%	12,8%	14,1%

Source : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie.

Document n°13 : Part de la résidence principale dans le total de l'actif net imposable à l'ISF (Graphique).

Part de la résidence principale dans le total de l'actif net imposable à l'ISF



La sociologie de l'ISF s'en trouve totalement modifiée. L'impôt à but social, instauré à l'origine pour frapper les patrimoines les plus élevés, ne touche plus les classes supérieures qui se sont expatriées mais la classe moyenne dont la résidence principale et la résidence secondaire ont vu leur valeur augmenter, alors même que ces biens ne rapportent rien.

L'ISF s'est transformé, au fil des ans, en un impôt sur le logement des classes moyennes.

B) Le lien entre la protection de la propriété et le développement économique.

1) Un lien récemment développé.

Les travaux du prix Nobel d'économie M. Douglass North ont mis en avant la relation entre l'équilibre économique d'un pays et la protection de la propriété privée par le législateur.

En 1990, M. North⁸ démontrait l'importance du rôle joué par les institutions dans l'économie.

Les institutions étant définies comme étant l'ensemble des règles prises par le législateur concernant les normes juridiques et réglementaires, normes devant réduire les incertitudes des agents économiques et rendre l'économie plus efficace.

En 2003, le Fonds Monétaire International (FMI) dans ses « *Perspectives économiques mondiales* » relevait que les indicateurs de la qualité des institutions étaient similaires à ceux de l'évolution du PIB par tête, qui mesure le niveau de développement.

Le FMI établissait ainsi la qualité des institutions par trois types d'indicateurs :

1. Les limites à l'arbitraire du pouvoir exécutif,
2. Une mesure synthétique de la qualité de la gouvernance dans ses différentes dimensions (degré d'intervention de l'Etat dans l'économie, sécurité juridique),
3. **La protection de la propriété privée.**

2) L'achèvement de la théorie des droits de propriété.

Dans son livre : « *Le mystère du capital* », l'économiste sud-Américain Hernando de Soto apporte une solution à la compréhension des sources de la croissance.

En s'appuyant sur une étude comparative entre les pays en voie de développement et les pays occidentalisés, cet économiste a déduit qu'en généralisant un droit formel de la propriété, on invente un processus juridique qui permet de créer du capital.

La sauvegarde des droits de propriété, aidée par une fiscalité immobilière restreinte, permet aux contribuables de fixer le potentiel économique de leurs biens, de telle sorte qu'ils puissent les utiliser pour produire, obtenir ou garantir une plus grande valeur sur un marché élargi.

Ce lien très fort entre sauvegarde de la propriété privée et bien être économique est tel que l'économiste est persuadé que l'absence de décollage économique dans les pays du tiers monde et dans les anciens pays communistes n'est pas dû à un manque de potentiel lié à l'innovation mais à une absence totale de protection par les législations nationales.

L'équipe d'économistes dirigée par M. de Soto établit à 9300 milliards de dollars le total du capital « mort », étant donné que les propriétaires ne peuvent disposer de leur propriété (recours à une hypothèque, impossibilité de s'assurer, de créer une société à responsabilité limitée) à cause du manque de protection.

La conjoncture est donc en partie liée à la bonne santé financière des propriétaires qui agissent sur le marché de l'immobilier.

⁸ Douglass North: « *Institutions, Institutional change and economic performance* », Cambridge University Press, New York, 1990.

C) Une réforme basée sur le caractère immobilier de l'ISF favoriserait une relance de l'économie.

La prise en compte du caractère immobilier de l'impôt, dans la perspective d'une réforme, permettrait d'assurer aux 56% de français propriétaires (et plus particulièrement aux 21% d'accédants) un sentiment de sécurité financière.

Si les propriétaires français sont persuadés que le législateur protège le patrimoine, l'effet de sécurité ressenti les poussera à orienter leurs revenus vers des dépenses de consommation et non vers l'épargne.

L'exemple américain actuel⁹ nous fait comprendre que les 21% de propriétaires français accédant ne se tourneront pas vers l'épargne mais vers la consommation s'ils savent que la propriété qu'ils acquièrent ne sera pas prochainement frappée par un impôt sur le patrimoine.

Une fois que le taux d'épargne sera au plus bas et que la consommation sera relancée, s'exercera un processus de croissance auto-entretenu¹⁰.

Dans le contexte actuel de valorisation de l'immobilier, une réforme de l'ISF qui tiendrait compte de ce critère immobilier permettrait l'enclenchement du cercle vertueux lié au développement économique.

Partie IV : La position de l'UNPI

L'ISF est un impôt anachronique, porteur d'une forte coloration idéologique mais dont les sens économiques, budgétaires et sociaux ne sont plus d'actualité.

Cet impôt immobilier frappe désormais les classes moyennes et fait fuir les patrimoines et forces vives de la Nation.

Les effets négatifs sont nombreux :

⁹ Alors que le patrimoine immobilier des américains augmente, le taux d'épargne est le plus bas jamais enregistré (0,2% pour le deuxième trimestre), ceci favorisant la consommation et expliquant la forte croissance américaine.

¹⁰ Principe du « Take-off » de Rostow.

- l'absence d'indexation automatique annuelle du barème, qui provoque de façon indirecte un alourdissement des taux,
- l'imposition par foyer fiscal des couples mariés et des personnes vivant en concubinage notoire ou liées par un PACS, qui génère une injustice flagrante par rapport aux contribuables vivant seuls,
- l'usufruitier d'un bien (ou le titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation), qui supporte la totalité de l'impôt, comme si le bien lui appartenait en pleine propriété,
- le caractère confiscatoire de cet impôt, la charge fiscale globale pouvant être supérieure au rendement du patrimoine, du fait du « *plafonnement du plafonnement* », qui permet de prélever plus de 85 % des revenus du contribuable,
- le caractère inquisitoire du questionnaire, qui porte atteinte au droit au respect de la vie privée, ainsi qu'aux droits et libertés fondamentales des contribuables,
- l'assujettissement à l'ISF de personnes qui ne paient pas l'impôt sur le revenu, ce qui les oblige à vendre tout ou partie de leur patrimoine,
- enfin, il est injuste que les biens qui ne génèrent aucun revenu aux contribuables rentrent dans l'assiette de l'ISF.

Pour toutes ces raisons :

L'UNPI demande la suppression de l'ISF.

Conclusion.

L'espoir de suppression de l'ISF pourrait venir des autorités judiciaires. La politique jurisprudentielle de la Cour de Cassation (décisions du 13 novembre 2003 et 25 janvier

2005) a laissé planer le doute sur les intentions de la Haute Juridiction. Le caractère confiscatoire de l'ISF, sans avoir été reconnu avait été invoqué. Rappelons qu'en Allemagne, c'est une décision jurisprudentielle qui avait mené à la suppression de l'impôt.

La Cour Européenne des Droits de l'Homme a été saisie des faits qui ont donné lieu à l'arrêt de 2003 et qui invoquaient le caractère confiscatoire de l'impôt. La CEDH, plus distanciée par rapport aux contingences hexagonales, prendra peut-être position contre l'impôt.

L'UNPI a toujours su travailler en collaboration avec les Pouvoirs publics et reste certaine que ses propositions, au-delà de convaincre, pourront assurer le rétablissement d'une égalité fiscale, ainsi que le bien être économique de notre pays.

La prise en compte de la position de l'UNPI permettrait de rétablir une égalité fiscale en tenant compte du caractère « *immobilier* » de cet impôt qui frappe désormais les classes moyennes et permettrait également une amélioration de la situation économique de notre pays, qui par son système fiscal trop contraignant a déjà fait fuir un capital de **100 milliards d'Euros**.

L' UNPI estime que, dans un contexte de crise, la France se doit de fédérer toutes les forces vives de la Nation et non les forcer à expatrier des capitaux par un système fiscal discriminatoire.