

Paris, le 3 novembre 2025

Avec le nouvel IFI (l'impôt sur la fortune improductive), l'UNPI dénonce une réforme qui frappe injustement l'investissement locatif

L'UNPI prend acte de l'adoption par l'Assemblée nationale des amendements visant à transformer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en un « Impôt sur la Fortune Improductive ».

Cette évolution marque la fin d'une certaine stigmatisation de l'immobilier, considéré à tort par l'Impôt sur la Fortune Immobilière comme l'expression exclusive de la fortune, alors qu'il représente avant tout un patrimoine citoyen aux vertus sociétales, fruit de l'investissement des Français au service du logement et des entreprises sur le territoire national.

C'est une avancée majeure que l'UNPI salue mais qu'il convient toutefois de nuancer au regard des modifications adoptées et d'un taux forfaitaire de 1 %, prévu en remplacement du barème progressif actuel, qui paraît élevé et pénalisant pour les plus petits patrimoines.

Si l'amendement initial de Jean-Paul Matteï visait à recentrer la fiscalité sur les patrimoines véritablement improductifs, en exonérant les biens loués et en encourageant ainsi l'investissement locatif, les trois sous-amendements adoptés le 31 octobre à l'initiative de Philippe Brun en modifient profondément l'esprit.

En effet :

- Un premier réintègre les biens loués dans l'assiette, partant du postulat erroné et partisan qu'ils seraient concentrés entre quelques mains (selon l'INSEE plus les patrimoines sont élevés moins la part de l'immobilier est importante), oubliant qu'ils constituent un des placements préférés des Français et surtout un levier essentiel d'offre locative dans un contexte de déficit chronique de logements.
- Un autre supprime le relèvement du seuil d'entrée dans l'impôt (de 1,3 à 2 millions d'euros), faisant ainsi perdurer l'imposition de foyers dont le patrimoine ne relève en rien de la fortune.
- Enfin, un autre n'accorde qu'une exonération partielle et limitée à 1 million d'euros pour un seul bien par foyer fiscal, ce qui reste insuffisant au regard de la valeur moyenne des logements dans de nombreuses grandes agglomérations et particulièrement Paris.

Ces choix reviennent, dans les faits, à pénaliser la détention et la mise en location de biens, alors même que la crise du logement s'aggrave et que l'immobilier pourrait bien devenir une des solutions au problème des retraites. Pourquoi ne pas exonérer les biens vertueux sur le plan environnemental ? Ceux loués sous plafonds de ressources ou de loyers ? Ceux qui seraient destinés à des locations de longues durées ? Ceux dont les loyers seraient dédiés à terme à un complément de retraite ? Ceux qui dépendraient d'une foncière dont les caractéristiques seraient celles d'un outil de travail, comme le propose le projet de statut des "Foncières Intermédiaires des Territoires" porté par les "Foncières de France UNPI" ?

L'UNPI qui soutient le statut du bailleur privé estime qu'il est incohérent de reconnaître la qualité d'agent économique, social et environnemental du bailleur privé (Rapport Daubresse-Cosson) et dans le même temps de classer l'immobilier locatif dans la catégorie des biens improductifs.

L'UNPI rappelle que les propriétaires qui louent contribuent directement à la mission d'intérêt général du logement des Français, tout en alimentant les filières du bâtiment et des services de l'immobilier. Réintégrer leurs biens dans l'assiette d'un impôt sur la « fortune improductive » revient à assimiler la mise en location à une activité spéculative à l'instar des cryptomonnaies, ce qui constitue une erreur économique et sociale majeure en oubliant par ailleurs la valeur patriotique que représente l'immobilier par son caractère non délocalisable.

« L'immobilier locatif dispose de tous les attributs d'un actif productif avec au surplus des vertus sociétales. En cela, il génère des revenus, des travaux et des services au bénéfice de l'économie nationale. En outre, il permet de loger nos concitoyens et d'accueillir nos entreprises, facilitant ainsi les mobilités professionnelles et le développement de nos territoires. Sauf à introduire des exceptions pour orienter une politique du logement, Il serait donc incohérent d'intégrer l'immobilier locatif dans l'assiette d'un impôt sur le capital dont l'objectif serait de frapper les seuls biens improductifs. » rappelle Bruno Brosset, Administrateur Fédéral et Président des Foncières de France

L'UNPI appelle le Gouvernement et les parlementaires à réviser cette orientation afin de préserver l'investissement locatif privé — pilier du parc de logements et de la protection retraite de nos concitoyens — et de restaurer une fiscalité cohérente et incitative pour une relance du logement avec notamment la mise en place d'un statut du bailleur privé.

A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69