



RENTABILITE IMMOBILIERE ET PRESSION FISCALE

*Conférence de presse
13 mars 2012*



SOMMAIRE

Introductionp. 3

CALCULS DE RENTABILITE IMMOBILIERE

Cinq exemples avec des prélèvements sociaux portés à 15,5 %.....p. 5 à 9

Tableau récapitulatifp. 10

COMPARATIF ENTRE LA FISCALITE APPLICABLE AUX REVENUS FONCIERS, AUX DIVIDENDES ET AUX SALAIRES

Quatre exemples différents.....p. 12 à 19

Tableau récapitulatif.....p. 20

Evolution des prélèvements sociaux entre 1991 et 2012.....p. 21

Liste des impôts, droits et taxes de nature immobilière.....p. 22

Conclusion en forme de propositions.....p. 23

Notes et commentaires.....p.24 à 25

Annexe : « *Combattre l'excès de fiscalité immobilière* » (extrait du livre de
Jean Perrin « *25 Millions de propriétaires - Programme pour un ministre du
Logement* »)

INTRODUCTION

La loi de finances rectificative pour 2012, votée par le Parlement le 29 février, prévoit notamment une augmentation de 2 points du prélèvement social sur les revenus du patrimoine, ce qui portera l'ensemble des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 % (cette augmentation intervient après celles déjà effectuées en 2011).

A l'approche de l'élection présidentielle, des augmentations d'impôts sont proposées par certains candidats. Il est par exemple envisagé de créer une tranche supplémentaire d'impôt sur le revenu : ainsi, les revenus supérieurs à 150 000 euros par part seraient taxés à 45 %. Concernant l'ISF, certains préconisent de rétablir le barème d'imposition antérieur. Plus récemment, il a été évoqué la création d'un taux marginal de 75% pour les revenus supérieurs à 1 million d'euros par an.

Les simulations proposées ci-après démontrent que les revenus fonciers sont déjà taxés à plus de 45%, voire à plus de 75%, si on additionne notamment l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et, le cas échéant, l'ISF et/ou la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus instaurée en 2012. Il faut noter, de plus, que la TVA au taux réduit sur les travaux effectués dans un logement est passée en 2012 de 5,5 % à 7 %* et que le taux normal de la TVA passera de 19,6 % à 21,2 % à compter du 1^{er} octobre prochain** (sauf remise en question éventuelle en cas d'alternance).

Par ailleurs, une idée, largement relayée, consiste à dire que les revenus du travail sont davantage taxés que les revenus du capital. Les comparatifs proposés dans la deuxième partie de ce dossier démontrent que cette idée est largement sujette à caution : **les revenus du capital immobilier sont sensiblement plus taxés que les salaires.** Ainsi, ce qui est vrai pour le capital financier ne l'est pas pour le patrimoine immobilier.

L'UNPI souhaite alerter l'opinion sur le phénomène de désinvestissement massif qui se produira dans le secteur de l'immobilier si les pouvoirs publics continuent le « racket fiscal » des propriétaires***. Comment l'Etat peut-il, dans le même temps, compter sur les bailleurs privés pour essayer de résoudre la crise du logement dans les zones tendues ? Ce choix d'augmenter les impôts est une erreur stratégique. Le nécessaire rééquilibrage des comptes publics doit passer principalement par une réduction des dépenses publiques et non par une pression fiscale accrue qui devient une véritable spoliation. Sur ce point, l'UNPI souscrit pleinement aux conclusions du dernier rapport de la Cour des comptes****. **Les propositions de l'UNPI figurent en page 23.**

* article 279-0 bis du Code général des impôts, tel que modifié par la loi n°2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, art. 13 (V)

** article 2,V, A de la loi de finances rectificative pour 2012

*** les Français seraient dès à présent 66 % à ne pas vouloir investir dans la pierre (source : 2^{ème} baromètre Explorimmo/Ifop, janvier 2012)

**** « alors que les plans annoncés jusque là font porter l'ajustement surtout sur des hausses des prélèvements, un ralentissement plus marqué des dépenses publiques est désormais indispensable » (rapport public annuel 2012, p. 62)

**Calculs de rentabilité immobilière :
5 hypothèses différentes avec
prélèvements sociaux portés à 15,5%**

Exemple n°1

Bailleur imposé au **taux d'IR de 30 %¹** et dont la valeur du patrimoine n'excède pas 3M€ (soit un **taux d'ISF de 0,25 %²**) - Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de 300.000 €

Loyer annuel encaissé (4%)
dont 1 mois de vacance 12.000 €

Frais de gestion et assurance
10 % 1.200 €

Taxe foncière
15 % 1.800 €

Travaux 10 % 1.200 €

Charges de copropriété
non récupérables 5 % 600 €

Total charges 4.800 €

Revenu foncier imposable 7.200 €

Impôt sur le revenu
taux d'imposition 30 % 2.160 €

Prélèvements sociaux (15,5 %)³ : 1.116 €

Total impôts (sans ISF) 3.276 €

Revenu net annuel après impôts (sans ISF) 3.924 €

ISF (0,25 %) 750 €

Total impôts 4.026 €

Revenu net annuel après tous impôts 3.174 €

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts (hors ISF) représentent 46 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 1,31 %.

Si on tient compte de l'ISF dû, les impôts représentent 56 % du revenu foncier imposable et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 1,06 %.

Par rapport aux loyers bruts, il reste au propriétaire 26,45 % de revenus nets.

Exemple n°2

Bailleur imposé au **taux d'IR de 41 %** et dont la valeur du patrimoine excède 3 M€ (soit un **taux d'ISF de 0,50 %**) - Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de 300.000 €

Loyer annuel encaissé (4%)
dont 1 mois de vacance 12.000 €

Frais de gestion et assurance
10 % 1.200 €

Taxe foncière
15 % 1.800 €

Travaux 10 % 1.200 €

Charges de copropriété
non récupérables 5% 600 €

Total charges 4.800 €

Revenu foncier imposable 7.200 €

Impôt sur le revenu
taux d'imposition 41 % 2.952 €

Prélèvements sociaux (15,5 %) : 1.116 €

Total impôts (sans ISF) 4.068 €

Revenu net annuel après impôts (sans ISF) 3.132 €

ISF (0,50 %) 1.500 €

Total impôts 5.568 €

Revenu net annuel après tous impôts 1.632 €

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts (hors ISF) représentent 57 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 1,04 %.

Si on tient compte de l'ISF dû, les impôts représentent 77 % du revenu foncier imposable et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 0,54 %.

Par rapport aux loyers bruts, il reste au propriétaire 13,60 % de revenus nets.

Exemple n°3

Bailleur imposé au **taux d'IR de 41 %**, à la **contribution exceptionnelle sur les hauts revenus** (son revenu fiscal de référence est égal à 300.000 euros), et dont la valeur du patrimoine excède 3 M€ (soit un **taux d'ISF de 0,50 %**) - Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de 300.000 €

Loyer annuel encaissé (4%)
dont 1 mois de vacance 12.000 €

Frais de gestion et assurance
10 % 1.200 €

Taxe foncière
15 % 1.800 €

Travaux 10 % 1.200 €

Charges de copropriété
non récupérables 5% 600 €

Total charges 4.800 €

Revenu foncier imposable 7.200 €

Impôt sur le revenu
taux d'imposition 41 % 2.952 €

Prélèvements sociaux (15,5 %) : 1.116 €

Contribution exceptionnelle sur les
hauts revenus (3%)⁴ : 216 €

Total impôts (sans ISF) 4.284 €

Revenu net annuel après impôts (sans ISF) 2.916 €

ISF (0,50 %) 1.500 €

Total impôts 5.784 €

Revenu net annuel après tous impôts 1.416 €

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts (hors ISF) représentent 60 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 0,97 %.

Si on tient compte de l'ISF dû, les impôts représentent 80 % du revenu foncier imposable et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 0,47 %.

Par rapport aux loyers bruts, il reste au propriétaire 11,80 % de revenus nets.

Exemple n°4

Bailleur imposé au **taux d'IR de 45 %**, à la **contribution exceptionnelle sur les hauts revenus** (son revenu fiscal de référence est égal à 300.000 euros), et dont la valeur du patrimoine excède 3 M€ (soit un **taux d'ISF de 0,50 %**) - Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de 300.000 €

Loyer annuel encaissé (4%)
dont 1 mois de vacance 12.000 €

Frais de gestion et assurance
10 % 1.200 €

Taxe foncière
15 % 1.800 €

Travaux 10 % 1.200 €

Charges de copropriété
non récupérables 5% 600 €

Total charges 4.800 €

Revenu foncier imposable 7.200 €

Impôt sur le revenu
taux d'imposition 45 % 3.240 €

Prélèvements sociaux (15,5 %) : 1.116 €

Contribution exceptionnelle sur les
hauts revenus (3%) : 216 €

Total impôts (sans ISF) 4.572 €

Revenu net annuel après impôts (sans ISF) 2.628 €

ISF (0,50 %) 1.500 €

Total impôts 6.072 €

Revenu net annuel après tous impôts 1.128 €

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts (hors ISF) représentent 64 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 0,88 %.

Si on tient compte de l'ISF dû, les impôts représentent 84 % du revenu foncier imposable et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 0,38 %.

Par rapport aux loyers bruts, il reste au propriétaire 9,40 % de revenus nets.

Exemple n°5

Bailleur imposé au **taux d'IR de 45 %**, à la **contribution exceptionnelle sur les hauts revenus** (son revenu fiscal de référence est égal à 300.000 euros), dont la valeur du patrimoine est comprise entre 3 M€ et 4 M€ et qui est taxé selon le barème d'ISF en vigueur jusqu'à la réforme de 2011 - Revenus fonciers au régime réel

Soit un bien dont la valeur est de 300.000 €

Loyer annuel encaissé (4%)
dont 1 mois de vacance 12.000 €

Frais de gestion et assurance
10 % 1.200 €

Taxe foncière
15 % 1.800 €

Travaux 10 % 1.200 €

Charges de copropriété
non récupérables 5% 600 €

Total charges 4.800 €

Revenu foncier imposable 7.200 €

Impôt sur le revenu
taux d'imposition 45 % 3.240 €

Prélèvements sociaux (15,5 %) : 1.116 €

Contribution exceptionnelle sur les
hauts revenus (3%) : 216 €

Total impôts (sans ISF) 4.572 €

Revenu net annuel après impôts (sans ISF) 2.628 €

ISF (1 %)⁵ 3.000 €

Total impôts 7.572 €

Revenu net annuel après tous impôts -372 €

Dans l'exemple ci-dessus, les impôts (hors ISF) représentent 64 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : 0,88 %.

Si on tient compte de l'ISF dû, les impôts représentent 105 % du revenu foncier imposable, et la rentabilité nette par rapport à la valeur du patrimoine est de : -0,12 %.

Par rapport aux loyers bruts, il reste au propriétaire 0,00 % de revenus nets.

RECAPITULATIF

CALCULS DE RENTABILITE IMMOBILIERE

Hypothèses	I.R. à 30 % ISF à 0,25 % (ex. 1)	I.R. à 41 % ISF à 0,5 % (ex. 2)	I.R. à 41 % ISF à 0,50 % CEHR à 3 % (ex. 3)	I.R. à 45 % ISF à 0,50 % CEHR à 3 % (ex. 4)	I.R. à 45 % ISF à 1 % (régime antérieur) CEHR à 3 % (ex. 5)
Ratio total impôts / revenu foncier	56 %	77 %	80 %	84 %	105 %
Rentabilité nette	1,06 %	0,54 %	0,47 %	0,38 %	- 0,12 %
Revenus nets (en pourcentage de loyers bruts)	26,45 %	13,60 %	11,80 %	9,40 %	0,00 %

**Comparatif de la fiscalité applicable aux
revenus fonciers, aux dividendes et aux
salaires : 4 hypothèses différentes**

EXEMPLE 1 A : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 30 %

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Frais divers (10%)	-2.000 €	Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €	Prélèvements sociaux (payés à la source) : 15,5 %	1.860€	Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €	Impôt sur le revenu (calculé sur la base des revenus bruts)			
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €	-abattement forfaitaire : 40% ¹⁰	8.000 €		
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €	-frais déductibles (10%) ¹¹	2.000 €		
		-abattement fixe annuel ¹²	1.525 €		
Revenu imposable	12.000 €	Revenu imposable ¹³	8.475 €	Revenu imposable¹⁵	13.000 €
Impôt sur le revenu (taux de 30%) ⁶	3.600 €	Impôt sur le revenu (taux de 30%)	2.543 €	Impôt sur le revenu (taux de 30%)	- 3.900 €
Prélèvements sociaux (15,5%) ⁷	1.860 €				
Total impôts :	-5.460 €	Total impôts (I.R. + prélèvements sociaux sur revenus bruts):	-4.403 €		
Revenu net (hors ISF)⁸	6.540 €	Revenu net	13.597 €¹⁴	Revenu net	9.100 €
Ratio Revenu net /revenu brut	32,70 %⁹	Revenu net /revenu brut	67,99 %	Revenu net /revenu brut	45,50 %

EXEMPLE 1 B : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 30 % (dividendes soumis au prélèvement forfaitaire libératoire)

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Total impôts à la source (prélèvement forfaitaire libératoire de 21% ¹⁶ + prélèvements sociaux de 15,5%, soit un total de 36,5%)		Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €			Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%)	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €		-7.300 €		
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €	Frais divers non déductibles (10%)	-2.000 €		
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €				
Revenu imposable	12.000 €			Revenu imposable	13.000 €
Impôt sur le revenu (taux de 30%)	3.600 €			Impôt sur le revenu (taux de 30%)	- 3.900€
Prélèvements sociaux (15,5%)	1.860 €				
Total impôts :	- 5.460 €				
Revenu net	6.540 €	Revenu net	10.700 €	Revenu net	9.100 €
Revenu net /revenu brut	32,70 %	Revenu net /revenu brut	53,50 %	Revenu net /revenu brut	45,50 %

EXEMPLE 2 A : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 41 %

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Frais divers (10 %)	-2.000 €	Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €	Prélèvements sociaux (payés à la source) : 15,5 %	1.860€	Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%)	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €	Impôt sur le revenu (calculé sur la base des revenus bruts)			
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €	-abattement forfaitaire : 40%	8.000 €		
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €	- frais déductibles (10%)	2.000 €		
		-abattement fixe annuel	1.525 €		
Revenu imposable	12.000 €	Revenu imposable	8.475 €	Revenu imposable	13.000 €
Impôt sur le revenu (taux de 41%)	4.920 €	Impôt sur le revenu (taux de 41%)	3.475 €	Impôt sur le revenu (taux de 41%)	- 5.330 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	1.860 €	Total impôts (I.R. + prélèvements sociaux sur revenus bruts):	-5.335 €		
Total impôts :	-6.780 €				
Revenu net	5.220 €	Revenu net	12.665 €	Revenu net	7.670 €
Ratio Revenu net /revenu brut	26,10 %	Ratio Revenu net /revenu brut	63,33 %	Ratio Revenu net /revenu brut	38,35 %

EXEMPLE 2 B : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 41 % (dividendes soumis au prélèvement forfaitaire libératoire)

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Total impôts à la source (prélèvement forfaitaire libératoire de 21% + prélèvements sociaux de 15,5%, soit un total de 36,5%)		Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €			Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%)	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €		-7.300 €		
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €				
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €	Frais divers non déductibles (10%)	-2.000 €		
Revenu imposable	12.000 €			Revenu imposable	13.000 €
				Impôt sur le revenu (taux de 41%)	- 5.330 €
Impôt sur le revenu (taux de 41%)	4.920 €				
Prélèvements sociaux (15,5%)	1.860 €				
Total impôts :	-6.780 €				
Revenu net	5.220 €	Revenu net	10.700 €	Revenu net	7.670 €
Ratio Revenu net /revenu brut	26,10 %	Revenu net /revenu brut	53,50 %	Ratio Revenu net /revenu brut	38 ,35 %

EXEMPLE 3 A : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 41 % et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Frais divers (10 %)	-2.000 €	Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €	Prélèvements sociaux (payés à la source) : 15,5 %	1.860€	Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%)	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €	Impôt sur le revenu (calculé sur la base des revenus bruts)			
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €	-abattement forfaitaire : 40%	8.000 €		
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €	- frais déductibles (10%)	2.000 €		
		-abattement fixe annuel	1.525 €		
Revenu imposable	12.000 €	Revenu imposable	8.475 €	Revenu imposable	13.000 €
Impôt sur le revenu (taux de 41%)	4.920 €	Impôt sur le revenu (taux de 41%)	3.475 €	Impôt sur le revenu (taux de 41%)	- 5.330 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	1.860 €				
C.E.H.R (3%) :	360 €	C.E.H.R (3%) :	494 €¹⁷	C.E.H.R (3%)	390 €
Total impôts :	-7.140 €	Total impôts (I.R. + C.E.H.R. + prélèvements sociaux):	-5.829 €	Total impôts :	5.720 €
Revenu net	4.860 €	Revenu net	12.171 €	Revenu net	7.280 €
Ratio Revenu net /revenu brut	24,30 %	Ratio Revenu net /revenu brut	60,86 %	Ratio Revenu net /revenu brut	36,40 %

EXEMPLE 3 B : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 41 % et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (dividendes soumis au prélèvement forfaitaire libératoire)

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Total impôts à la source (prélèvement forfaitaire libératoire de 21% + prélèvements sociaux de 15,5%, soit un total de 36,5%)		Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €			Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%)	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €				
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €		-7.300 €		
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €	Frais divers non déductibles (10%)	-2.000 €		
Revenu imposable	12.000 €			Revenu imposable	13.000 €
Impôt sur le revenu (taux de 41%)	4.920 €			Impôt sur le revenu (taux de 41%)	- 5.330 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	1.860 €				
C.E.H.R (3%) :	360 €	C.E.H.R (3%) :	600 €¹⁸	C.E.H.R (3%)	390 €
Total impôts :	-7.140 €	Total impôts :	-7.900€	Total impôts :	5.720 €
Revenu net	4.860 €	Revenu net	10.100 €	Revenu net	7.280 €
Ratio Revenu net /revenu brut	24,30 %	Revenu net /revenu brut	50,50%	Ratio Revenu net /revenu brut	36,40 %

EXEMPLE 4 A : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 45 %

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Frais divers (10 %)	-2.000 €	Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €	Prélèvements sociaux (payés à la source) : 15,5 %	1.860€	Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €	Impôt sur le revenu (calculé sur la base des revenus bruts)			
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €	-abattement forfaitaire : 40%	8.000 €		
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €	- frais déductibles (10%)	2.000 €		
		-abattement fixe annuel	1.525 €		
Revenu imposable	12.000 €	Revenu imposable	8.475 €	Revenu imposable	13.000 €
Impôt sur le revenu (taux de 45%)	5.400 €	Impôt sur le revenu (taux de 45%)	3.814 €	Impôt sur le revenu (taux de 45%)	5,850 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	1.860 €				
Total impôts :	-7.260€	Total impôts (I.R. + prélèvements sociaux sur revenus bruts):	-5.674 €		
Revenu net	4.740€	Revenu net	12.326 €	Revenu net	7.150 €
Ratio Revenu net /revenu brut	23,70 %	Ratio Revenu net /revenu brut	61,63 %	Ratio Revenu net /revenu brut	35,75 %

EXEMPLE 4 B : Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 45 % (dividendes soumis au prélèvement forfaitaire libératoire)

20.000 € de loyers bruts		20.000 € de dividendes bruts		20.000 € de salaires bruts	
Frais divers (déductibles du revenu imposable) :		Total impôts à la source (prélèvement forfaitaire libératoire de 21% + prélèvements sociaux de 15,5%, soit un total de 36,5%)		Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25%	- 5.000 €
Travaux (10%)	-2.000 €			Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10%	- 2.000 €
Taxe foncière (15%)	-3.000 €		-7.300 €		
Gestion et assurance (10%)	-2.000 €				
Charges de copropriété non récupérables (5%)	-1.000 €	Frais divers non déductibles (10%)	-2.000 €		
Revenu imposable	12.000 €			Revenu imposable	13.000 €
Impôt sur le revenu (taux de 45%)	5.400 €			Impôt sur le revenu (taux de 45%)	- 5.850 €
Prélèvements sociaux (15,5%)	1.860 €				
Total impôts :	-7.260€				
Revenu net	4.740€	Revenu net	10.700 €	Revenu net	7.150 €
Ratio Revenu net /revenu brut	23,70 %	Revenu net /revenu brut	53,50 %	Ratio Revenu net /revenu brut	35,75 %

RECAPITULATIF COMPARAISON FISCALITE DES REVENUS FONCIERS/DIVIDENDES/SALAIRES

RATIO revenu net / revenu brut	PROPRIETAIRE	ACTIONNAIRE	SALARIE
I.R. à 30 % (ex. 1A et 1B)	32,70 %	67,99 % ou 53,50 %	45,50 %
I.R. à 41 % (ex. 2A et 2B)	26,10 %	63,33 % ou 53,50 %	38,35 %
I.R. à 41 % C.E.H.R. à 3% (ex. 3A et 3B)	24,30 %	60,86 % ou 50,50 %	36,40 %
I.R. à 45 % (ex. 4A et 4B)	23,70 %	61,63 % ou 53,50 %	35,75 %

**Evolution des prélèvements sociaux (CSG, CRDS,
prélèvement social et les deux contributions
additionnelles à ce prélèvement)**

	CSG	CRDS ⁱ	Prélèvement social	Contribution au taux de 0,3 %	Contribution au taux de 1,1 %	Total
1991	1,1 %	/	/	/	/	1,1 %
1992	1,1 %	/	/	/	/	1,1 %
1993	2,4 %	/	/	/	/	2,4 %
1994	2,4 %	/	/	/	/	2,4 %
1995	2,4 %	/	/	/	/	2,4 %
1996	2,4 %	0,5 %	/	/	/	2,9 %
1997	3,4 %	0,5 %	/	/	/	3,9 %
1998	7,5 %	0,5 %	2 %	/	/	10 %
1999	7,5 %	0,5 %	2 %	/	/	10 %
2000	7,5 %	0,5 %	2 %	/	/	10 %
2001	7,5 %	0,5 %	2 %	/	/	10 %
2002	7,5 %	0,5 %	2 %	/	/	10 %
2003	7,5 %	0,5 %	2 %	/	/	10 %
2004	7,5 %	0,5 %	2 %	0,3 %	/	10,3 %
2005	8,2 %	0,5 %	2 %	0,3 %	/	11 %
2006	8,2 %	0,5 %	2 %	0,3 %	/	11 %
2007	8,2 %	0,5 %	2 %	0,3 %	/	11 %
2008	8,2 %	0,5 %	2 %	0,3 %	/	11 %
2009	8,2 %	0,5 %	2 %	0,3 %	1,1 %	12,1 %
2010	8,2 %	0,5 %	2,2 % ⁱⁱ	0,3 %	1,1 %	12,3 %
2011	8,2 %	0,5 %	3,4 %	0,3 %	1,1 %	13,5 %
2012	8,2 %	0,5 %	5,4 % ⁱⁱⁱ	0,3 %	1,1 %	15,5 %

ⁱ La CRDS était initialement instituée pour une durée de 13 ans, soit jusqu'en 2009... (ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996).

ⁱⁱ Ce taux a été porté à 2,2 % à compter des revenus du patrimoine perçus en 2010 et des revenus de placement de 2011.

ⁱⁱⁱ Selon la loi de finances rectificative pour 2012, la hausse des prélèvements sociaux à 15,5 % sera applicable aux revenus du patrimoine perçus à compter du 1^{er} janvier 2012 et aux produits de placement acquis et constatés à compter du 1^{er} juillet 2012. Il faut remarquer que **contrairement à ce qui avait été annoncé, ce n'est pas le taux de la CSG qui a été augmenté mais celui du prélèvement social, lequel n'est pas déductible.**

Liste des impôts, droits et taxes de nature immobilière

1. Impôt sur le revenu
2. Taxe foncière sur les propriétés bâties
3. Taxe foncière sur les propriétés non bâties
4. Taxe d'habitation
5. Impôt de Solidarité sur la Fortune
6. Plus-values immobilières
7. Contribution Sociale Généralisée
8. Contribution au Remboursement de la Dette Sociale
9. Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
10. Taxe sur la Valeur Ajoutée
11. Prélèvement sur la valeur locative
12. Contribution économique territoriale
13. Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises
14. Contribution foncière des entreprises
15. Contribution sur les revenus locatifs
16. Droits de mutation à titre onéreux des immeubles
17. Droits sur les cessions de droits sociaux
18. Droit de partage
19. Droits fixes
20. Droits de timbre
21. Droits de succession et de donation
22. Prélèvements sur les profits immobiliers réalisés par des contribuables non domiciliés en France
23. Taxe locale d'équipement (et taxe complémentaire en Ile-de-France)
24. Versement pour dépassement du plafond légal de densité
25. Redevance pour création de bureaux en Ile-de-France
26. Taxe départementale des espaces naturels sensibles
27. Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement
28. Taxe départementale pour le financement des CAUE
29. Taxe spéciale d'équipement de la Savoie
30. Taxe sur les logements vacants
31. Taxe sur le chiffre d'affaire des exploitants agricoles
32. Taxe de balayage
33. Taxes spéciales d'équipement
34. Taxe pour frais de chambres d'agriculture
35. Taxes pour frais de chambres de commerce et d'industrie
36. Frais de gestion de la fiscalité locale
37. Droits sur les baux et locations verbales
38. Droits sur les cessions de fonds de commerce et opérations assimilées
39. Taxe additionnelle des EPCI
40. Taxe au profit des offices fonciers régionaux
41. Taxe forfaitaire sur les plus-values immobilières liées à la réalisation d'une infrastructure de transport

CONCLUSION EN FORME DE PROPOSITIONS

L'UNPI formule plusieurs propositions destinées à rendre de nouveau attractif l'investissement immobilier, en permettant aux propriétaires bailleurs de tirer un revenu décent de la location de leurs biens. Ces mesures permettraient de ramener la taxation des revenus fonciers à un niveau équivalent à ceux du travail. Ils demeureraient néanmoins sensiblement plus taxés que les revenus d'un capital financier.

Proposition n° 1 :

Suppression de tous les régimes dérogatoires d'incitation pour l'investissement locatif. En effet, ces dispositifs sont très coûteux pour le budget de l'Etat sans pour autant résoudre la crise du logement.

Dans ces conditions, l'UNPI ne regrette pas la disparition du dispositif « Scellier » fin 2012 et demande, en lieu et place, une baisse générale de la fiscalité de droit commun.

Proposition n° 2 :

Rétablissement d'un abattement forfaitaire pour frais de 15 % sur les revenus fonciers (applicable en plus de la déduction des frais sur justification).

Proposition n° 3 :

Instauration d'un système d'amortissement des biens immobiliers pour les particuliers sur 30 ans, à raison de 3,33 % par an.

Proposition n° 4 :

Mise en place d'un plafonnement de la hausse des taxes foncières.

Celles-ci ont globalement augmenté, entre 2005 et 2010, de 22 %, amputant d'autant les revenus des propriétaires bailleurs (voir notre Observatoire des taxes foncières, édition 2011).

Proposition n° 5 :

Suppression de l'ISF pour les logements conventionnés avec l'ANAH (loyer intermédiaire ou social).

NOTES ET COMMENTAIRES

¹ (p. 5) L'impôt sur le revenu est un impôt progressif par tranches. Le taux de 30 % s'applique à la fraction du revenu imposable supérieure à 26. 420 € (article 197, I, 1 du Code général des impôts). Dans les exemples proposés, il est supposé que le contribuable a, globalement, des revenus supérieurs à 26.420 euros.

² Selon l'article 885 U du Code général des impôts, l'ISF « *est calculé sur l'ensemble de la valeur nette taxable du patrimoine* » au taux de 0,25 % lorsque la valeur nette taxable du patrimoine est comprise entre 1.3 M€ et 3 M€, et au taux de 0,50 % lorsque celle-ci est égale ou supérieure à 3 M€.
Depuis la réforme de l'ISF en 2011 (loi de finances rectificative du 29 juillet 2011), le patrimoine des contribuables assujettis est donc désormais taxé dès le premier euro, et non seulement à compter de 800.000 € comme auparavant.
Dans certains cas, cela limite très fortement la baisse de l'impôt.
Ainsi, pour un patrimoine de 1,5 M€, l'impôt à payer est aujourd'hui de 3.750 €, contre 4.230 € avant la réforme de 2011.

³ Il n'est pas tenu compte de la part déductible de la CSG à hauteur de 5,8 % (cette part est déduite du revenu imposable de la prochaine déclaration d'impôt sur le revenu). LA CRDS et les autres prélèvements sociaux ne sont pas déductibles.

⁴ (p.7) La CEHR a été instaurée par l'article 2 de la loi de finances pour 2012. Selon le nouvel article 223 sexies du Code général des impôts, « *la contribution est calculée en appliquant un taux de :
-3 % à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250 000 € et inférieure ou égale à 500 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés (...)
-4 % à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés (...)* ».

⁵ (p. 9) A la veille de l'entrée en vigueur de la loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011 de finances rectificative pour 2011, l'article 885 U du CGI énonçait que le taux de l'ISF était de 1% pour la fraction de patrimoine « *supérieure à 2.570. 000 € et inférieure ou égale à 4.040. 000 €* ».

⁶ (p. 12) Voir note 1.

⁷ Voir note 3.

⁸ Le revenu net est calculé à partir du revenu imposable, qui correspond à des dépenses réellement exposées par le propriétaire. Il en va de même pour le salarié, dont le revenu imposable correspond aux salaires encaissés et prend en compte les frais qu'il est réputé avoir engagés pour exercer sa profession.

En revanche, concernant l'actionnaire, les divers abattements pratiqués en vue de déterminer son

revenu imposable ont été réintégrés dans notre calcul, dans la mesure où ils ne correspondent pas à des frais exposés par ce dernier.

⁹ Si on prend l'hypothèse d'un bien valant 500.000 € et produisant 20.000 euros de loyers bruts (rentabilité de 4 %) dans le cadre d'un patrimoine compris entre 1,3M€ et 3M€ (taux d'ISF de 0,25 %), l'ISF dû serait égal à 1.250 euros. Le revenu net (ISF compris) étant alors égal à 5.290 euros, le revenu net (ISF compris) équivaldrait à 26,45 % des loyers encaissés.

¹⁰ Article 158, 3, 2° et s. du CGI.

¹¹ Nous retenons une hypothèse de 10% de frais déductibles. Sont déductibles les dépenses engagées pour l'acquisition et la conservation des revenus de capitaux immobilier. Il s'agit essentiellement des droits de garde des titres en portefeuille et des frais d'encaissement de coupons. Ces frais sont déduits pour leur montant réel et sur justification. Aucune déduction forfaitaire n'est possible.

¹² Article 158,3, 5° du CGI.

¹³ Sans tenir compte de la part déductible de la CSG à hauteur de 5,8 %.

¹⁴ Voir note 8.

¹⁵ Il n'est pas tenu compte de la part déductible de la CSG à hauteur de 5,1 %.

¹⁶ (p. 13) L'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire est ouverte à toute personne physique domiciliée en France et dispense alors le contribuable de payer l'impôt sur le revenu de ses capitaux mobiliers (article 117 quater du CGI).

¹⁷ (p. 16) Le revenu fiscal de référence, auquel s'applique le taux de 3 %, inclut l'abattement de 40 % (article 1417, IV, 1°, a-bis, du CGI).

¹⁸ (p. 17) Le revenu fiscal de référence, auquel s'applique le taux de 3 %, inclut les revenus soumis au prélèvement obligatoire (article 1417, IV, 1°, c, du CGI).