

# CONFERENCE DE PRESSE DU 9 JANVIER 2024



## L'UNPI FORMULE DES PROPOSITIONS POUR UNE RÉFORME DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

SUITE À LA CONFÉRENCE DE PRESSE DE CE MATIN DE SYLVAIN GRATALOUP, PRÉSIDENT DE UNPI FRANCE ET HUGUES MARTIN, AVOCAT FIDUCIAL LEGAL BY LAMY, L'UNPI A LE PLAISIR DE VOUS COMMUNIQUER LES PROPOSITIONS FORMULÉES PAR SON PRÉSIDENT AUX FINS DE PARVENIR À UNE RÉFORME DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE.



*Rééquilibrer la charge de l'impôt pour retrouver une égalité entre les sources de revenus, voici qui semble judicieux et historiquement conforme aux valeurs portées par notre République. J'irai plus loin en demandant également une réforme progressive de tous ces vieux impôts qui ont perdu avec le temps toute réalité sociale et tout fondement économique : je parle ici des droits d'enregistrement et de la taxe foncière. Ces vieux impôts s'imposent aux Français dans les relents d'une politique fiscale confiscatoire et inégalitaire. Bien sûr, cette réforme progressive devra être fondée sur une réflexion profonde des besoins de notre pays. Une nouvelle taxation à convenir des résidences principales qui représentent des revenus implicites pourraient aussi faire débat dès lors, et à l'unique condition, qu'une réforme globale garantirait un rééquilibrage entre la fiscalité des biens d'usage et celle des propriétés locatives...*

**SYLVAIN GRATALOUP**  
PRÉSIDENT DE L'UNPI

# CONFERENCE DE PRESSE DU 9 JANVIER 2024



## LES PROPOSITIONS DE L'UNPI POUR UNE RÉFORME DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

### 1 - Égalité de traitement dans la fiscalité des revenus.

L'UNPI demande à ce que soit maintenue de façon effective une égalité de traitement dans la fiscalité des revenus avec **l'instauration d'un taux unique pour les revenus fonciers** à l'instar de la flat tax appliquée aux dividendes.

L'UNPI demande également que soient instaurés **des abattements fiscaux forfaitaires et uniques quel que soit le régime de la location** (meublé, non meublé...), avec néanmoins des variations qui pourraient tenir compte d'un engagement de durée de location, d'un montant de loyer et d'un niveau de performance énergétique... Rappelons que les revenus fonciers peuvent actuellement être imposés jusqu'à 66,20 % (IRPP + CSG/RDS + Cotisation exceptionnelle sur les hauts revenus) sans compter les impôts locaux et sur le capital !

### 2 - Remplacement de l'IFI par un impôt sur le capital dont l'assiette serait étendue à toutes les classes d'actifs.

Concernant l'IFI, et à défaut de sa disparition pure et simple, l'UNPI demande **le remplacement de l'IFI par un impôt sur le capital dont l'assiette serait étendue à toutes les classes d'actifs, dès lors que ces dernières seraient improductives.**

Ainsi les placements financiers en France et à l'étranger, les œuvres d'art, les yachts... seraient concernés.

Par le biais de taux d'imposition plus faibles et un niveau de déclenchement plus élevé, cette formule toucherait certes les résidences principales et secondaires mais épargnerait les biens locatifs. Comme le préconisait le Sénat à l'occasion d'un amendement du projet de loi de Finances, cet impôt sur le capital pourrait s'appeler « L'impôt sur la fortune Improductive ».

Rappelons que la France est le seul pays d'Europe avec l'Espagne à appliquer cet impôt qui n'est toujours pas déductible des revenus fonciers

En d'autres termes, **agrandir l'assiette et diminuer le taux.**

# CONFERENCE DE PRESSE DU 9 JANVIER 2024



## LES PROPOSITIONS DE L'UNPI POUR UNE RÉFORME DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

### 3 - Partage équitable de la taxe foncière entre le bailleur et le locataire.

La disparition de la taxe d'habitation n'a jamais réjoui l'UNPI... bien au contraire ! Nous étions les seuls à considérer que la disparition de la taxe d'habitation, source essentielle de revenus pour les collectivités, ne pouvait ne pas être compenser par une autre taxe ou l'augmentation de l'une d'entre elle. C'est ce qui s'est passé et nous n'en avons pas été étonné.

Allons plus loin désormais. L'UNPI demande, en effet, **le partage équitable de la taxe foncière entre le bailleur et le locataire**, sachant que cette imposition bénéficie autant à l'occupant qu'au propriétaire.

Au regard de l'évolution inexorable des taxes foncières (dont vous connaissez tous l'explosion en 10 ans et la nouvelle augmentation de la base locative fondée sur l'IPCH en 2024), ce partage est nécessaire et à défaut il finira par remettre définitivement en cause la pertinence d'un investissement immobilier au détriment du parc locatif. Toutefois, les règles de répartition de cette taxe entre un locataire et son bailleur pourraient tenir compte, par exemple, de l'étiquette énergétique du logement et du niveau de loyer appliqué...

### 4 - Création d'un statut du bailleur privé

La **question du statut du bailleur privé est évoquée par nombre de fédérations et d'organismes**. L'UNPI rejoint ce mouvement en demande la création d'un statut du bailleur privé - utilisant le mécanisme de l'amortissement - et qui reconnaisse **la qualité d'entrepreneur d'un propriétaire bailleur** et **relance l'investissement locatif du neuf comme de l'ancien**, en substitution des lois de défiscalisation et sous réserve que le patrimoine réponde à un souci évident de la politique de logement, aux règles de la décence et aux exigences de la performance énergétique.

L'UNPI soutient qu'à minima, les propriétaires bailleurs devaient pouvoir déduire du revenu global les dépenses de rénovation énergétique jusqu'en 2050, en renonçant en contrepartie à toute aide de l'état.

# CONFERENCE DE PRESSE DU 9 JANVIER 2024



## LES PROPOSITIONS DE L'UNPI POUR UNE RÉFORME DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

### 5 - Etablissement d'un statut pour les dirigeants de foncières intermédiaires.

Les dirigeants de foncières intermédiaires sont devenus **des professionnels de l'aménagement des territoires**.

L'UNPI demande donc la création d'un statut idoine pour ces dirigeants de foncières intermédiaires. Par leur ancrage régional, ils peuvent non seulement participer aux obligations de la ZAN (Zéro Artificialisation Net) avec des opérations spécifiques (surélévations, dents creuses...) qui n'intéressent pas les grands opérateurs mais aussi répondre efficacement aux objectifs de la rénovation énergétique (Climat & Résilience, décret tertiaire) grâce à leur capacité d'intervention sur le long terme au travers des immeubles qu'ils détiennent.

Ces bailleurs dimensionnés sont désormais représentés au sein de l'UNPI.

### 6 - Diminution des droits d'enregistrement pour les primo-accédants dans l'ancien.

L'UNPI demande la **diminution des droits d'enregistrement pour les primo-accédants dans l'ancien**, tout comme **une baisse de la TVA pour les logements neufs**, afin de solvabiliser cette catégorie d'acquéreur, surtout dans un marché difficile où les conditions d'emprunt sont pénalisantes.

La conférence de presse du 9 janvier 2024 a été organisée en partenariat avec FIDUCIAL.

**Pour toutes demandes d'entretiens ou d'interviews, merci d'appeler au 06 58 91 74 69 ou d'envoyer un mail à [presse@unpi.fr](mailto:presse@unpi.fr).**

UNPI - Union Nationale des Propriétaires Immobiliers  
11 quai Valéry Giscard d'Estaing - 75007 PARIS