

# Il est temps de prendre la mesure de la taxation de l'immobilier

25 Millions de propriétaires donne la parole à des responsables politiques ou issus de la société civile. Ce mois-ci, Agnès Verdier-Molinié, directrice de la Fondation iFRAP<sup>1</sup>, intervient. Réagissez et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI\_FR @unpinationale #proprios



L'atonie de la construction privée pourrait bien être liée à notre sur-taxation française du foncier qui va encore galoper et risque à coup sûr de s'aggraver dans les prochaines années puisque les caisses sont vides et que le foncier n'est, par définition, pas mobile. A ces perspectives incertaines s'ajoute le poids, en France, des droits de mutation à titre onéreux, qui contribuent à amoindrir la mobilité des Français, donc l'efficacité de l'offre de travail par rapport à la demande (employeur) et donc à ralentir le volume des ventes de logements (y compris neufs<sup>2</sup>).

Prenons un exemple concret et réel. Un couple a acheté un logement à usage locatif d'une valeur de 160 000 euros au prix du marché. En réalité le bien lui revient à 203 200 euros en incluant le coût fiscal supporté par l'épargne nécessaire pour acquérir le bien (taux forfaitaire d'IR de 19%). Il en résulte que, loué au taux de 5% de sa valeur vénale, soit 8 000 euros

par an, le rapport brut ne sera en fait que de 3,94% du prix de revient d'achat.

Quant au rapport locatif net, il chute à 1,73% si vous payez comptant (en tenant compte des travaux à faire régulièrement par le propriétaire, des vacances locatives, des assurances diverses et des diagnostics, de la taxe foncière et de l'IFI) et à 0,15% si vous achetez à crédit. Il faut tenir compte également des éventuels frais d'assurance loyers impayés ou d'agence immobilière gestionnaire.

En résumé nos propriétaires bailleurs (fournisseur d'un logement) investissent pour gagner un taux inférieur à celui des banques, tout en risquant une dégradation des lieux, des impayés et donc des frais d'avocat et une moins-value sur la valeur de leur bien compte tenu de la conjoncture économique. Pour gagner 1,73% il devra gérer au prix d'un travail non rémunéré, surveiller son bien, relouer, s'informer régulièrement des nouveaux textes, et faire de la paperasserie. Bref tout sauf être un paisible rentier.

De son côté, l'Etat encaissera tranquillement 21% du montant de l'investissement du propriétaire, plus 28% de ses loyers, et il faudra encore y ajouter son IR sur les revenus locatifs (en sus de l'IR du locataire) au barème ainsi que les droits de successions/donations.

Concernant sa succession ou donation : le taux des droits va de 20% en ligne directe à 60% (cas d'une famille recomposée). Dans ce dernier cas, il faudra 29 années pour

amortir les 60% (60% de 160 000 euros soit 96 000 euros / (4 150 euros - 19% d'IR) = 29). Pire qu'un crédit juste pour racheter à l'Etat votre propre bien<sup>3</sup>.

D'après le rapport de la commission des finances du Sénat sur la « rente immobilière » : mythes et réalités datant de novembre 2017, les prélèvements obligatoires relatifs au logement représentaient 67,9 milliards d'euros en 2016, 28% de plus qu'il y a dix ans. Le niveau des prélèvements sur le patrimoine immobilier se situe à 3,3% du PIB et en augmentation de 39% au regard du PIB... ce qui classe la France au second rang des pays de l'OCDE derrière le Royaume-Uni (3,8%) mais bien avant les États-Unis (2,6%) et l'Allemagne (0,8%). La charge supplémentaire ainsi supportée par le contribuable français relativement à son voisin d'outre-Rhin est de 50 milliards d'euros. Rien de surprenant lorsque l'on constate que le logement fait l'objet d'une imposition à toutes les étapes économiques.

Comme la taxe d'habitation va être supprimée, il faudra trouver des nouvelles recettes. L'idée toxique qui circule est simple : calculer la taxe foncière en fonction des revenus. En gros, rendre l'impôt toujours plus progressif. Et pour financer les départements dépassés par la dépense sociale ? On parle aussi d'augmenter le taux maximum des DMTO<sup>4</sup>. Décidemment, il est temps de prendre la mesure de la taxation de l'immobilier.

1- Fondation pour la recherche sur les administrations et les politiques publiques. • 2- Consulter, Costes, N. et El Kasmi, S. (2013), Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l'appariement sur le marché du travail ? Trésor Eco, n°116. Van Ommeren, J. et van Leuvensteijn, M. (2005), New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility, Journal of regional Science, 45:681-702, voir CPO, rapport particulier n°5, Les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages, janvier 2018. • 3- Tous ces chiffres sont le fruit d'une expérience de bailleur d'un immeuble de 10 appartements entièrement rénovés. • 4- Droits de mutation à titre onéreux