

Immobilier : les propriétaires mal traités !

25 Millions de propriétaires donne la parole à des responsables politiques ou issus de la société civile. Ce mois-ci, Didier Quentin, député de la Charente-Maritime, ancien Maire de Royan, intervient. Réagissez et écrivez-nous !



L'immobilier locatif a été le grand perdant de la loi de finances pour 2018.

Le recentrage sur les biens immobiliers de l'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF), conjugué à l'alourdissement de la fiscalité sur les revenus fonciers (+1,7 % de CSG), va peser sur la rentabilité nette de ce type d'investissement, ainsi que sur le dispositif Pinel, écorné... C'est donc une succession de mauvaises nouvelles pour les propriétaires immobiliers !

En principe, l'immobilier est générateur d'une rente pour les propriétaires, et il est peu taxé. Or, les prélèvements obligatoires et ceux relatifs au logement, même en version resserrée, atteignent des sommets. Il en résulte un alourdissement de la fiscalité pesant sur la pierre !

Le Conseil des prélèvements obligatoires fournit des données supplémentaires : sur

les 80 milliards d'euros de prélèvements obligatoires sur le capital des ménages, 50 portent sur l'immobilier, soit l'équivalent de 0,76% de la valeur de leur patrimoine immobilier brut, alors que les prélèvements sur le capital mobilier ne représentent que 0,59% de leurs actifs financiers bruts...

Les comparaisons internationales mettent également en évidence la forte taxation des actifs immobiliers en France. Avec 3,3% du PIB, la part des prélèvements sur le patrimoine immobilier situe notre pays en deuxième position derrière le Royaume-Uni, loin devant l'Italie, les États-Unis, l'Espagne et l'Allemagne.

S'y ajoute la transformation de l'ISF en Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Certains contribuables, jusqu'alors assujettis à l'ISF, seront gagnants ; mais ils le seront d'autant plus que la part de leurs actifs non investis dans l'immobilier est importante...

Il est donc à craindre que le recentrage de l'ISF sur l'immobilier incite les contribuables à rééquilibrer des patrimoines principalement investis dans la pierre, au profit d'actifs nouvellement exonérés. Cela constituera un frein à la construction, alors que notre pays a besoin de plus de 500 000 logements neufs par an et que l'on voit mal comment l'Etat pourra les financer, sans maintenir un dispositif fiscal incitatif...

Quant au projet de loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du

Numérique (ELAN), il concerne surtout la construction (mobilisation du foncier public, simplification des procédures d'urbanisme et lutte contre les recours abusifs visant les permis de construire), ainsi que le secteur HLM.

Par ailleurs, la décision d'appliquer l'encadrement des loyers restera, in fine, celle du Gouvernement ; mais rien ne permet de dire si la position de la commune sera ou non prise en compte, ni de savoir dans quel délai et sur quels territoires l'encadrement des loyers s'appliquera finalement... Sa nouvelle mise en œuvre apparaît, toutefois, quasi-certaine. Paris et une partie de l'Île-de-France seront sans doute les premières zones concernées.

Il y a tout de même une bonne nouvelle : un décret devrait préciser le fameux « complément de loyer », aux contours flous et source de contentieux, qui permet aux bailleurs de dépasser le loyer-plafond, lorsque les caractéristiques de confort ou de localisation du logement le justifient. Le gouvernement précédent avait malheureusement refusé de le faire !

Enfin, si les Français aiment la pierre, il n'en reste pas moins qu'être propriétaire est de plus en plus contraignant, avec toujours plus de charges et de moins en moins de revenus locatifs. Veillons à ce que le projet de loi Elan ne soit pas un nouvel élan brisé...