

Un problème de fiscalité locale vieux de 50 ans

## Les impôts fonciers et la taxe d'habitation sont injustes et incohérents

Il faudrait admettre que la seule valeur observable et incontestable est celle retenue par les parties à l'occasion d'une mutation du bien



par François Ecalle

En déménageant dans une même commune pour habiter un logement trois fois plus cher, vous pouvez payer des taxes d'habitation et foncière trois fois plus faibles.

Les impôts fonciers locaux sont en effet assis sur des "valeurs locatives cadastrales" établies par l'administration qui sont supposées refléter la valeur de marché des biens immobiliers, mais qui en sont en réalité totalement déconnectées depuis très longtemps. Ces impôts sont pour cette raison injustes et incompréhensibles.

"La révision des valeurs cadastrales a été reportée par tous les gouvernements depuis 50 ans"

La révision des valeurs cadastrales a été reportée par tous les gouvernements depuis 50 ans. En effet, l'administration a toujours essayé d'appliquer simultanément ses nouvelles estimations à tous les logements. Or cela conduirait à des transferts financiers très importants et politiquement inacceptables entre les ménages, si on suppose que chaque collectivité locale ajusterait alors le taux de ces impôts pour obtenir les mêmes recettes.

S'agissant de la taxe d'habitation sur les résidences principales, sa suppression pour tous les ménages, qui vient d'être annoncée, résoudra ce problème. Mais s'agissant des taxes foncières et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, ce problème subsistera.

### Une solution progressive sur 30 à 40 ans

Dans une interview donnée au 'Parisien' le 27 avril dernier, Gérard Darmanin a esquissé une solution que je recommande depuis longtemps : "on pourrait appliquer la révision des bases cadastrales uniquement sur les nouveaux occupants de locaux, lorsqu'il y a un changement de propriétaire. Si vous restez dans votre appartement, vous n'êtes pas impacté par une hausse éventuelle. Mais si vous vendez, l'acheteur devra payer la taxe foncière réévaluée. Au final, cette réforme se mettrait en place progressivement sur une période d'environ 30 à 40 ans".

Le ministre ne le précise pas, mais il faudrait retenir comme nouvelle base la valeur du bien convenue lors de la transaction (ou le loyer du nouvel occupant). Plutôt que d'essayer vainement d'appliquer systématiquement des valeurs établies sur la base de critères et de classifications administratives qui ne refléteront jamais la réalité du marché immobilier. Il faudrait en effet admettre que la seule valeur observable et incontestable est celle retenue par les parties à l'occasion d'une mutation du bien.

"Si vous restez dans votre appartement, vous n'êtes pas impacté par une hausse éventuelle. Mais si vous vendez, l'acheteur devra payer la taxe foncière réévaluée"

En attendant que les logements soient cédés, ou que le locataire change pour la taxe d'habitation, les biens immobiliers seraient soumis aux impôts fonciers dans les mêmes conditions qu'actuellement. La coexistence de deux modes d'imposition, selon que le bien a fait ou non l'objet d'une mutation depuis la réforme, pourrait être considérée comme une inégalité devant l'impôt. Toutefois, le système actuel est déjà totalement inéquitable. Dans le nouveau système, des biens de plus en plus nombreux seraient estimés à leur juste prix. L'inégalité devant l'impôt serait donc bien moins forte qu'aujourd'hui.