

Acrobatie immobilière

## Augmenter l'IFI ?

Et ce, en contrepartie de l'extension de la suppression de la taxe d'habitation aux ménages les plus aisés ?



© Freepik



*Mécomptes publics, François Ecalle*

La République en marche propose d'augmenter l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en contrepartie de la suppression de la taxe d'habitation (TH) des ménages les plus aisés.

La TH n'a été supprimée pour personne mais, pour 80 % des ménages, elle fera l'objet en 2020 d'un dégrèvement total payé par l'État pour le montant dû sur la base du taux voté en 2017 par la commune concernée. Ce dispositif conduira à faire payer une TH à des ménages supposés en être exonérés au motif que leur commune a augmenté son taux depuis 2017. C'est inexplicable et il

affecter une autre ressource aux communes.

Il pourrait toutefois être inconstitutionnel de maintenir un impôt payé par seulement 20 % des ménages pour financer les services publics locaux. De plus, c'est un "mauvais impôt" pour le gouvernement. Enfin, le franchissement du seuil de revenu au-delà duquel un ménage est soumis à la TH pourra coûter très cher, ce qui sera difficilement acceptable. La TH devra donc probablement être supprimée sur toutes les résidences principales, mais cette extension de la mesure aux 20 % des ménages les plus aisés sera sûrement présentée comme un "cadeau pour les riches".

"Il pourrait être inconstitutionnel de maintenir un impôt payé par seulement 20 % des ménages pour financer les services publics locaux"

Augmenter l'IFI en contrepartie serait un signal politique bienvenu mais cette proposition est peu convaincante.

La suppression de la TH sur les résidences principales du quintile supérieur de la population coûte environ 8 Mds€ alors que l'IFI rapporte seulement 1,5 Mds€. La compensation de la première mesure par la seconde ne pourrait donc être que très partielle.

L'IFI est un ISF limité aux biens immobiliers et il a hérité de plusieurs défauts majeurs de son prédécesseur, notamment un barème avec des taux bien trop élevés (jusqu'à 1,5 %). Pour un investissement immobilier dont le rendement locatif est de 3 %, l'addition d'un IFI à 1,5 % sur la valeur du capital, soit la moitié du revenu, et d'impôts sur le revenu pouvant dépasser 60 % (prélèvements sociaux inclus) peut conduire à un taux marginal d'imposition du revenu foncier supérieur à 100 %.

Il serait donc risqué pour l'investissement immobilier d'augmenter les taux de l'IFI. Il faudrait plutôt les réduire mais, pour obtenir un rendement plus élevé, il faudrait alors abaisser les seuils des tranches du barème, au détriment des contribuables se situant à proximité de ces seuils qui ne sont pas les plus riches.

"L'IFI est assis sur la valeur vénale des biens, ce qui est préférable aux valeurs cadastrales archaïques sur lesquelles est assise la TH, mais encore faut-il que cette valeur vénale soit correctement calculée"

L'IFI est assis sur la valeur vénale des biens, ce qui est préférable aux valeurs cadastrales archaïques sur lesquelles est assise la TH, mais encore faut-il que cette valeur vénale soit correctement calculée. Or, sauf mutation récente du bien, l'administration la contrôle en utilisant des méthodes inappropriées, qui ne prennent en compte qu'une petite partie, choisie arbitrairement, des informations disponibles sur les transactions immobilières. Une modernisation de ces méthodes est donc nécessaire.

Le site [www.fipeco.fr](http://www.fipeco.fr) développe les analyses de François Ecalle.

