

Compte-rendu de l'intervention d'Yves Jacquin Depeyre à l'occasion du déjeuner débat du mardi 11 juillet 2017

M. Yves Jacquin Depeyre,
économiste, expert en matière fiscale, fondateur de l'Atelier de la réconciliation fiscale, et auteur de La réconciliation fiscale (Ed. Odile Jacob)



DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE

À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Enjeux du projet de loi de finances à venir

EN BREF

Yves Jacquin Depeyre, fondateur de l'Atelier de la réconciliation fiscale, expose l'intérêt de la transformation de l'impôt sur la fortune (ISF) en un impôt sur la fortune immobilière (IFI), dont il a lancé l'idée dans « la réconciliation fiscale ». Il justifie le choix d'exonérer le capital des entreprises, par des raisons d'efficacité et avance 5 recommandations.

De l'ISF à l'IFI

En application du programme d'Emmanuel Macron, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) devrait remplacer l'actuel ISF. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle imposition mais d'abord d'exonérer le capital des entreprises, une richesse productive, qu'il faut faire revenir en France. L'impôt sur la fortune immobilière va également contribuer à une meilleure allocation des ressources, en poussant chacun à n'avoir qu'une part raisonnable de son patrimoine investie dans l'immobilier, évitant ainsi l'accaparement du foncier. Une exonération des immeubles neufs pendant dix ans est néanmoins souhaitable pour ne pas peser sur l'activité du secteur du bâtiment. En revanche le dispositif ISF-PME devrait être supprimé, car il n'aura plus de raison d'être. De même, si les constructions neuves sont exonérées d'IFI, cela constituerait une aide suffisante et il pourrait être mis fin à la Loi Pinel, qui a des effets pervers. Cela permettrait des économies budgétaires et simplifierait la fiscalité.

Pour une fiscalité incitative

L'un des principaux objectifs de l'évolution préconisée est de lutter contre l'exode fiscal. Le meilleur moyen de faire baisser à la fois les impôts et le déficit budgétaire, c'est de faire revenir en France de gros contribuables. L'immobilier ne peut pas quitter le territoire, contrairement au capital mobilier. Pour cette raison le passage de l'ISF à l'IFI aura à terme un impact positif sur le budget de l'État, en incitant les contribuables partis à l'étranger avec leur patrimoine financier à revenir en France. Face aux critiques qui ne manquent pas, un important effort de pédagogie sera nécessaire, pour faire comprendre que l'objectif est de rendre l'impôt compétitif, pour remplir les caisses et non de faire un cadeau fiscal aux plus aisés. Avec l'IFI le montant de l'impôt à payer sur le patrimoine devient le même qu'on réside à Paris ou à l'étranger et c'est une révolution.

Yves Jacquin Depeyre

L'idée d'un impôt sur la fortune immobilière (IFI) est née d'une réflexion sur la nature des inégalités. Toutes les richesses ne se valent pas et il faut en tirer les conséquences fiscales.

Richesse productive et richesse immobilière

En particulier, il convient de distinguer la richesse créatrice ou productive (le capital des entreprises) et la richesse exclusive (la fortune immobilière).

La richesse entrepreneuriale crée une richesse partagée, parce que, lorsqu'une entreprise fonctionne, elle paie des salaires, des impôts et des fournisseurs. Par nature la richesse immobilière est différente : elle est exclusive. L'offre de logements étant géographiquement limitée, le droit de propriété des uns peut faire obstacle à l'accès à la propriété des autres. Pourtant, en France, c'est la richesse immobilière qui est privilégiée par tout le système fiscal.

L'IFI peut contribuer à une meilleure répartition de la richesse immobilière en incitant ceux qui en ont beaucoup à en vendre un peu et en aidant ainsi ceux qui n'en ont pas du tout à devenir propriétaires.

Impôts et conséquences

L'ISF est le pire des impôts. Il a fait partir les gros contribuables à l'étranger. L'IFI lui ne risque pas de faire partir les immeubles à l'étranger ! Au pire, il limitera la hausse des prix de l'immobilier. Surtout, pour les non-résidents, c'est-à-dire les très nombreux français ou étrangers propriétaires de biens situés en France, tout en étant domiciliés fiscalement à l'étranger, il constitue une forme de contribution minimum aux coûts des services publics dont ils bénéficient en tant que propriétaires sans pour autant payer l'impôt sur le revenu. Or, il faut rappeler que la majorité des immeubles de grand prix appartiennent à des personnes fiscalement domiciliées à l'étranger.

L'IFI, une révolution

L'IFI est un impôt novateur, car il a été conçu pour être compétitif et permettre une meilleure allocation des ressources. Si l'immobilier est taxé alors que les actions ne le sont pas, cela incite à (ré) investir dans les entreprises et finalement créer

des emplois. L'IFI est donc le contraire d'un impôt punitif. C'est un impôt qui incite à ne pas accaparer, mais à entreprendre.

La véritable révolution fiscale consiste à transformer nos impôts pour qu'ils stimulent notre économie au lieu de la pénaliser.

CINQ RECOMMANDATIONS

L'Atelier de la Réconciliation Fiscale avance douze recommandations concrètes dans son rapport consacré à l'IFI. Je n'évoquerai aujourd'hui que 5 d'entre elles.

1 – Exonérer les constructions neuves

Les acquéreurs d'immeubles neufs ainsi que les personnes qui réalisent des travaux immobiliers ne devraient pas être soumis à l'IFI à ce titre jusqu'à la mutation suivante.

Ainsi la propriété immobilière peut être imposée, sans que le secteur du bâtiment et de la construction soit pénalisé. En contrepartie, il pourrait être mis fin à la loi Pinel, qui contribue à l'inflation de la rente foncière.

Les biens immobiliers à usage professionnel devraient également demeurer exonérés, sur la base d'une définition inchangée par rapport à l'ancien ISF.

En revanche, il sera essentiel que l'interposition d'une société ne permette pas d'échapper à l'impôt. C'est une des raisons pour lesquelles il est également souhaitable que soit strictement encadrée la possibilité de déduire de la valeur d'un bien immobilier le montant de la dette souscrite pour son acquisition.

2 - Plafonner les emprunts

Si demain il reste possible de déduire sans limite le montant de tous emprunts immobiliers, alors que seule la fortune immobilière est imposée, il sera trop facile d'échapper à l'impôt. Toutefois, la déduction des dettes pourrait demeurer autorisée, à hauteur de l'endettement net du contribuable. Les contribuables, résidents ou non-résidents, seraient placés à égalité et ne pourraient déduire que leur endettement net (si leur endettement est supérieur à la totalité de leur patrimoine exonéré). En augmentant le coût de l'immobilier pour les mieux nantis, l'IFI va à la fois lutter contre une des plus graves inégalités (l'accès à la propriété) et

améliorer la compétitivité fiscale de notre pays en ne faisant plus fuir les capitaux mobiliers. In fine, les recettes fiscales générées par le retour des capitaux pourraient même être supérieures à la baisse initiale.

3 - Simplifier les valeurs

A titre de tolérance administrative, il pourrait être admis qu'un bien immobilier soit déclaré sur la base de son prix d'achat réévalué (sauf cas de redressement pour sous-évaluation).

4 – Sauver les dons

Il est essentiel de maintenir la déductibilité des dons pour préserver la dynamique du mouvement philanthropique. En revanche, il serait salubre pour les finances publiques que des dispositifs tels que la loi Pinel ou la déduction ISF-PME disparaissent. Chacun doit acquitter l'impôt, c'est une question de cohésion sociale. Les plus gros contribuables ne doivent pas avoir le privilège de pouvoir investir le montant de leur impôt pour augmenter leur patrimoine immobilier.

5 - Penser non-résidents

Deux faits caractérisent la situation française : des centaines de milliers de logements appartiennent à des personnes ne vivant pas en France et des centaines de milliers de contribuables se sont délocalisés. Il faut désormais penser les textes de lois en ayant conscience que nos frontières sont poreuses et les pays voisins très attractifs ! La compétitivité fiscale n'est pas un choix, c'est un impératif.

UN OBJECTIF : LA STABILITE

Paradoxalement, l'objectif premier d'une réforme fiscale est la stabilité. Il est donc nécessaire d'anticiper les difficultés, y compris politiques pour trouver des solutions durables. Or les sondages montrent l'attachement des Français à l'impôt sur la fortune. Il est donc essentiel d'expliquer que l'IFI n'est pas un cadeau fiscal.

Pour que l'impératif de compétitivité soit partagé par le plus grand nombre, il faut simplement expliquer aux français que c'est leur intérêt : la meilleure façon de faire baisser les impôts, c'est de faire revenir les très gros contribuables.