

Billet d'humeur

M. le Président, c'est quoi la « rente immobilière » ?

Le Président nouvellement élu a indiqué sans la moindre ambiguïté durant la campagne électorale qu'il supprimerait, si ce n'est l'ISF lui-même, du moins l'essentiel de la base imposable de celui-ci.

Certes, selon le mot fameux de l'un de ses prédécesseurs « *les promesses n'engagent que ceux qui les croient* », mais eu égard au caractère stratégique de cette promesse, ne pas tenir celle-ci risquerait d'entamer très vite le crédit de notre nouveau Président.

En considérant donc que cette promesse de quasi suppression de l'ISF sera tenue, il reste à déterminer de quoi elle sera faite. En effet, l'idée générale de la réforme annoncée est, comme toujours, très simple à énoncer et consiste à opposer, d'une part, les méchants rentiers que seraient les propriétaires immobiliers et, d'autre part, les gentils entrepreneurs qui créent des emplois.

Il ne s'agit pas ici de porter un jugement politique sur cette distinction manifestement trop manichéenne (quelle campagne électorale ne l'est pas), mais plutôt de souligner la difficulté qu'il y aurait à définir juridiquement la « rente immobilière » ou les « immeubles non productifs ».

Rappelons que depuis que l'ISF existe, personne n'a été capable de définir avec précision ce qu'est une holding animatrice, alors imaginons la difficulté à distinguer les bons des mauvais immeubles puisque nous n'osons imaginer que tous les immeubles (et les sociétés à prépondérance immobilière) au sens juridique du terme restent imposables à l'ISF si tous les autres actifs en sont désormais exonérés.

Le législateur ne saurait en effet être schizophrène au point de vouloir lutter contre la crise du logement en instaurant de complexes mécanismes de défiscalisation des achats d'immobilier locatif tout en continuant à imposer les loyers à nettement plus que 60 % et en continuant à prélever annuellement jusqu'à 1,5 % de la valeur de chaque immeuble...

On ne peut non plus imaginer le chef d'entreprise désormais imposé à l'ISF sur les murs de son usine qui lui permettent de garantir les investissements dans son appareil de production.

Faut-il, dans ce cas, ne laisser dans l'assiette ISF que les biens immobiliers réservés à l'usage personnel (principal ou secondaire) des contribuables ? Ce serait alors établir *de facto* un impôt sur les loyers fictifs dont notre nouveau Président nous a plusieurs fois indiqué qu'il s'agissait de l'une de ces fameuses *fake news*. Ce serait également rétablir une sorte de surtaxe d'habitation que notre Président a annoncé vouloir supprimer à 80 %...

En réalité, il est tout simplement absurde de vouloir distinguer les bons des mauvais immeubles et le plus probable est malheureusement que soit retenue la solution simple consistant à laisser tous les immeubles quels qu'ils soient dans l'assiette imposable de l'ISF.

Une telle solution accentuerait le fossé entre la fiscalité réellement confiscatoire de l'immobilier (ISF, IR, CSG, impôts locaux, droits de donation / succession sans dispositif Dutreil) et celle applicable aux autres actifs.

Or, si la suppression de l'imposition à l'ISF de toutes les sociétés non immobilières est incontestablement un signal indispensable pour l'attractivité de la France, il est dangereux de, ce faisant, jeter l'opprobre sur le secteur de l'immobilier dont la France a évidemment aussi besoin.

M. le Président, tous les actifs sont nécessaires au patrimoine des français qui doivent être libres leur vie durant d'arbitrer dans la composition de ceux-ci... Faites des choses simples et supprimez l'ISF en son entier !



Mathieu
LE TACON
Avocat associé
DELSOL Avocats