



# Open Partners

7 décembre 2015



## Taxe foncière sur les terrains à bâtir : de Charybde en Scylla...

Par Laurent Strichard, Gérant de Open Partners,  
promoteur de la résidence étudiante le Jules Verne à Levallois- Perret.

Le 3 décembre 2015, les députés ont planché sur la surtaxe foncière frappant les terrains à bâtir, instaurée à partir de 2015 pour inciter les propriétaires à libérer du foncier constructible. Devant la levée de bouclier des contribuables à la réception de leur avis d'imposition, on ne saura rien de son efficacité ...

Nos députés ont-ils fait machine arrière ? Non, ils ont louvoyé, mais ont globalement gardé le cap. Dans sa version originale, la surtaxe sur le foncier non bâti était lourde, mais simple à calculer. Elle se composait d'une majoration de 25% de la valeur locative du terrain (la base imposable) et d'un malus supplémentaire de 5 euros par m<sup>2</sup>. La version modifiée fait dans le choc de complexification.

L'amendement à la loi de finances rectificative pour 2015 voté par les députés ne fait qu'étaler la « douloureuse » dans le temps. Pour 2015, il accorde un dégrèvement égal à la majoration de 5 euros par mètre carré. À partir de 2016, il instaure un abattement pour les 200 premiers m<sup>2</sup> ; au-delà, la majoration de 25% sera maintenue, mais celle de 5 euros par m<sup>2</sup> supprimée.

Ce n'est pas fini ! « En 2017, la règle des 25% sera supprimée et une nouvelle majoration de 3 euros par m<sup>2</sup> sera créée. Les collectivités locales (communes et intercommunalités) auront toutefois la possibilité d'en fixer le niveau entre 1 et 5 euros par m<sup>2</sup>, ainsi que de supprimer l'abattement pour les 200 premiers m<sup>2</sup> », résume le communiqué de presse de l'AFP.

Une nouvelle fois, le législateur donne dans l'impôt punitif à relent d'expropriation. On se souvient de l'assujettissement à l'ISF, il y a une dizaine d'années, de retraités de l'île de Ré qui avaient le « malheur » de posséder un potager en zone constructible. *Bis repetita*, alors même que les taxes foncières, comme la taxe d'habitation, n'ont cessé d'augmenter ces dernières années.

Par ailleurs selon l'administration fiscale, le sol d'une construction nouvelle ne cesse d'être passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties qu'à partir de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction. Les propriétaires sont donc redevables de l'impôt après le début du projet, pendant les travaux de construction et au-delà de sa livraison, une période de 3 ans en moyenne. Une mesure d'encouragement aurait pu consister à accorder un dégrèvement à tout propriétaire dès le dépôt du permis de construire en mairie. L'impôt ne doit pas être que sanction !

Autre défaut, l'amendement du 3 décembre en rajoute encore dans l'inégalité, maintes fois dénoncée, des citoyens devant les impôts locaux. On avait déjà des valeurs cadastrales déconnectées de la réalité et des taux d'imposition très variables d'une commune à l'autre. En 2017, on aura des différences d'abattement et de montant de majoration de cette taxe, d'une commune à l'autre.

Oublié le « ras-le-bol fiscal » qui laissait espérer un retour à la tempérance. Au lieu de cela, on a un nouvel exemple de surimposition... Un de trop ? Ce même 3 décembre, deux autres mauvaises nouvelles sont tombées : 1. La France est vice-championne du monde des impôts et charges sociales ; 2. Elle vient aussi de retrouver son plus haut taux de chômage depuis 1997...



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**A propos du groupe Open Partners**

*Open Partners est une société d'investissement indépendante à capitaux familiaux, structure de tête d'un groupe d'entités spécialisées qui développent, pilotent et accompagnent des projets d'entreprise dans le domaine immobilier ou dans des secteurs où l'immobilier est un facteur stratégique. A ce titre, Open Partners est actionnaire co-fondateur du groupe Les Jardins d'Arcadie, leader des résidences services pour les seniors en France, et associé partenaire du groupe Ophiliam, spécialiste dans l'investissement non coté. Soucieux du développement économique du territoire et conscient des enjeux liés aux besoins résidentiels, notamment des étudiants et des seniors, Open Partners s'attache à investir plus particulièrement dans des projets innovants et cherche à apporter une réponse efficace à ces enjeux de société, par une approche ensemble de talents et d'expériences humaines partagées. Dirigé par Laurent Strichard, le groupe bénéficie de plus de 40 ans d'expérience dans le secteur de la rénovation et de la promotion immobilière, et se positionne comme un « incubateur » de projets et de concepts dans le domaine immobilier.*

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les images HD](#)
- [Toutes les informations sur Open Partners](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>