

Révision des bases cadastrales : malgré le discours officiel, toujours plus d'impôts

par Thibault de Saint-Vincent, Président de BARNES

Deux messages contradictoires venus du sommet de l'Etat en cette fin d'année nous laissent augurer d'un avenir difficile pour les contribuables : le Président de la République s'engage à ne plus augmenter les impôts, tandis que son Premier ministre nous promet encore du sang et des larmes. L'observation du passé nous incline à croire le second plus que le premier. Cela dit, tout est dans ce dilemme : les Français ploient sous les impôts et il n'est que temps de marquer une pause, et pourtant la tentation des pouvoirs publics est grande de réduire les déficits en augmentant le produit de la fiscalité plus qu'en réduisant les charges.

A ce jeu-là, l'immobilier est depuis longtemps perdant. Il est la cible immobile de la fiscalité et de son inflation, à tous les stades de sa vie, de la construction à la transmission en passant par la détention, comme de la multiplication des poids juridiques.

Alors même que sa santé inquiète, avec des statistiques de production dangereusement basses - moins de 300000 unités en 2014-, avec un repli significatif de l'investissement des particuliers comme des institutionnels, avec la quasi-disparition de la primo-accession à la propriété, l'Etat continue de s'acharner. La loi ALUR a déséquilibré les rapports locatifs au détriment du bailleur et a réglementé à outrance le marché à tous les niveaux, notamment pour les ventes à la découpe. Les résidences secondaires sont taxées, la disparition des aides personnelles à l'accession est programmée, le droit de préemption de la Ville de Paris est renforcé et les meublés de tourisme y sont taxés de façon rédhibitoire.

Le dernier avatar de cette relation délétère entre la décision publique et le logement est passé inaperçu. Il est intervenu le 26 décembre avec la parution d'un décret précisant les cinq départements dans lesquels sera expérimentée la révision des bases cadastrales. Paris fait partie de la sélection. Un rapport sera rendu au parlement en septembre 2015, pour une intégration dans les rôles adressés aux contribuables en 2016. Le reste du territoire est voué à la même actualisation au plus tard en 2018.

Il faut sans doute rappeler que ces bases, multipliées par le taux voté par la commune, permettent le calcul de la taxe foncière et de la taxe d'habitation notamment. Elles représentent pour chaque bien concerné sa valeur locative, c'est-à-dire le loyer qui peut en être espéré. Or, ce recensement méthodique qui a été mené du parc français date de 1970! Depuis, aucun gouvernement, en dépit de lois qui l'y inclinaient -promulguées en 1990 et en 2007-, n'a pris la décision d'engager une telle réforme ne pouvant qu'entraîner de fortes hausses de taxes locales pour la plupart des ménages.

En particulier, les raisons de la péremption des valeurs de 1970 ont toujours été estimées porteuses de danger politique: le confort des immeubles anciens de centre-ville était alors dérisoire, alors que les constructions récentes de périphérie, surtout en première et deuxième couronnes de Paris, jouissaient déjà du plus grand modernisme. Après des décennies de rénovation et de réhabilitation du parc ancien urbain, plus encore dans la capitale que dans la plupart des autres villes, la situation s'est inversée. La révision des bases locatives va inévitablement entraîner une hausse marquée des taxes pour les habitants du cœur des principales agglomérations, qui n'en avaient pas besoin: à Paris, la taxe foncière a cru de 68% entre 2007 et 2012, sous le mandat de Monsieur

Delanoë. Voilà une aubaine pour celle qui lui succède : elle va pouvoir réévaluer les impôts locaux à bon compte, sur commande de l'Etat en quelque sorte.

L'exercice est périlleux, mais l'état y est encouragé par le peu de réactions des Français face aux augmentations des impôts qui se succèdent les unes aux autres. Il va disqualifier définitivement Paris et les autres villes françaises d'exposition internationale aux yeux des investisseurs mondiaux. A la clé de ces hausses de la fiscalité locale, venant s'ajouter à tant d'autres décisions préjudiciables, une probable baisse du prix des logements dans les principaux centres de grandes villes. On pourrait s'en réjouir, pensant que le mouvement favorisera l'accession. C'est oublier d'abord que l'érosion de la valeur patrimoniale d'une ville constitue un mauvais signal pour les propriétaires qui le détiennent. Ils sont dissuadés de consommer, d'investir, pris par un sentiment d'appauvrissement. C'est oublier ensuite qu'un marché du logement dont les coûts de fonctionnement augmentent considérablement ne séduit plus.

Ces constats et ces craintes dictent une seule décision: surseoir une nouvelle fois à la mise en œuvre de la révision des bases locatives. La croyance économique ne saurait justifier qu'on expose une nouvelle fois le marché à une hausse de la fiscalité. Elle serait prise à juste titre comme une trahison d'Etat, par les ménages français et par ceux, venus d'ailleurs, qui aiment encore l'immobilier français. L'Etat pense sans doute, grâce à ce geste d'apparence anodine qu'est une révision administrative, échapper au jugement sévère des contribuables. Il se trompe. On voit bien le calcul: le gouvernement donne aux collectivités le moyen d'augmenter leur propre fiscalité, histoire de respecter l'engagement présidentiel de stabilité de la fiscalité nationale. Une authentique trahison politique, une de plus.

BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée avec différents métiers : la vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles, de propriétés et châteaux, de biens d'exception ainsi que la location de biens de qualité et d'exception, la gestion locative ainsi que de nombreux services complémentaires. Fondé par Heidi BARNES et présidé par Thibault de Saint Vincent, BARNES est présent dans les six villes internationales de référence Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York et Miami ainsi que dans les principaux lieux de villégiatures internationaux (Deauville, Biarritz, Cannes, Aix-en-Provence, Bordeaux, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, le Périgord, Lyon, la Corse, Courchevel, Megève, St Barth, Palm Beach, Los Angeles...). En 2013, BARNES, leader franco-suisse de l'immobilier international haut de gamme, a réalisé un volume de ventes de près de 2,4 milliards d'euros en progression de 30 % par rapport à la période précédente. Poursuivant sa stratégie de développement international, BARNES déploie ses bureaux en Asie, au Moyen-Orient, à Moscou...

Contact Presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com