

Juillet 2017



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

## Exonération de taxe d'habitation: le procès ouvert de la fiscalité du logement

*par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France*

Emmanuel Macron candidat à l'élection présidentielle avait promis une mesure de résolvabilisation des ménages emblématique, l'exonération de taxe d'habitation pour 80% des contribuables. Qu'on rapporte cette décision à la politique du logement, parce que l'impôt visé est assis sur l'habitation des Français, ou qu'on lui prête une efficacité générique pour donner de l'oxygène au budget des familles, il s'agit en tout cas d'un geste fort au plan économique et social.



Que penser de cette mesure? Elle a l'apparence d'un cadeau dont on serait malvenu de discuter les vertus. Est-ce si simple? On voit bien d'abord qu'en dépit de l'annonce que l'État compenserait le manque à gagner pour les collectivités, les maires sont hostiles à cette mesure.

On sent bien que le projet d'alléger la facture des ménages par suppression d'une taxe locale qui rapporte beaucoup aux communes et représente de l'ordre de 30% de leurs ressources fiscales met le feu aux poudres. Les maires risquant, sans sourciller, de reporter cette perte sur la taxe foncière. Le résultat serait ainsi un jeu à sommes nulles pour les propriétaires occupants, qui rendraient d'une main ce qu'ils avaient cru reprendre de l'autre.

Quant aux propriétaires bailleurs, seuls redevables d'une taxe foncière alourdie, leur mise à contribution pénaliserait (une fois de plus...) l'investissement locatif.

Il reste que le Président Macron appuie où cela fait mal: oui, la fiscalité locale est trop lourde et il faut parvenir à la faire baisser. Plus justement dit, il faut obtenir des collectivités locales qu'elles baissent les taxes appelées auprès de leurs administrés. L'addition des deux taxes principales, taxe d'habitation et taxe foncière, constitue l'équivalent de deux mois de loyer pour la plupart. Insupportable. Cela veut dire que l'essentiel des aides publiques nationales, prêt à taux zéro, dispositif de réduction d'impôt pour les investisseurs, aides personnelles, est stérilisé par la fiscalité locale. Que dire aussi des droits de mutation à titre onéreux, dont le produit va aux collectivités pour la plus grande part? Ils représentent aujourd'hui, après des augmentations successives depuis vingt ans, 8,5% du montant de l'achat du logement!

Dans le même temps, peut-on dire que l'État soit devenu fiscalement respectueux du logement? Certainement pas. La TVA à 20% sur les biens neufs, sauf dans certaines zones, alors qu'il s'agit d'un bien de première nécessité, un impôt sur les revenus fonciers confiscatoire, une taxation des plus-values d'un autre âge, et la liste n'est pas finie. Il est urgent que l'État lui-même s'amende et ne donne pas à l'opinion le sentiment manichéen que les collectivités

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

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



sont seules coupables de la désolvabilisation des ménages. Qu'elles sont inutilement dépensières, alors que l'État serait un parangon de modération.

Au-delà de la Conférence des territoires que le Premier ministre a voulu réunir dans la hâte le 17 juillet, il faut instaurer un dialogue constant sans arrière-pensée entre les élus locaux et l'État pour le logement. Les familles françaises n'admettraient pas d'être prises entre le marteau et l'enclume, faisant les frais d'une décentralisation qui ne trouve pas ses marques, plus de trente-cinq ans après son instauration.

*À propos de ERA Immobilier*

*Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 35 pays, il emploie plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 380 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.*



Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 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>