



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

La transformation de l'ISF en IFI

Question écrite n° 3500

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la transformation de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en impôt sur la seule fortune immobilière (IFI). En effet, l'investissement immobilier constitue indéniablement un investissement productif qui ne bénéficie pas d'un traitement fiscal privilégié, par rapport aux valeurs mobilières. Or le secteur de l'immobilier représente, en France, environ 18 % de la valeur ajoutée de l'économie française et 8 % de l'emploi total. La mise en place du prélèvement forfaitaire unique, dont le périmètre exclut les revenus fonciers, et la transformation de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI), proposée par le Gouvernement dans le cadre du projet de loi de finances pour 2018, auront pour effet d'accentuer le différentiel de taxation existant en faveur des valeurs mobilières, comme le souligne le rapport sénatorial sur le projet de loi de finances pour 2018. Certains dénoncent le recentrage de l'ISF sur l'immobilier qui leur apparaît d'autant plus incohérent qu'il conduirait à imposer les investissements immobiliers, tout en exonérant les liquidités et les biens meubles improductifs. Paradoxalement, une stratégie « antiéconomique » consistant à vendre un appartement aujourd'hui loué à titre non professionnel, pour laisser le produit de la vente sur son compte courant permettrait de réduire le montant dû au titre de l'IFI. Par ailleurs, l'article 52 du projet de loi de finances pour 2018 avait prévu de compenser la réduction des aides personnalisées au logement par une baisse des loyers imposée aux bailleurs, sur laquelle le Gouvernement vient en partie de revenir. C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'il entend prendre, pour éviter les sources d'incompréhension sur un sujet aussi grave que le logement des Français.

Texte de la réponse

L'article 31 de loi de finances pour 2018 instaure un impôt annuel sur la fortune immobilière (IFI) frappant les capacités contributives constituées par la détention directe ou indirecte par le redevable d'un patrimoine immobilier (immeubles et droits immobiliers y afférents), d'une valeur nette supérieure à 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. L'IFI a ainsi vocation à imposer les seuls actifs immobiliers détenus par les redevables dont le patrimoine immobilier est le plus important, dans l'objectif d'assurer une contribution de ces derniers aux charges publiques. Par exception, afin de sauvegarder l'outil professionnel des redevables, une exonération est prévue, selon les modalités prévues par la loi, en faveur des actifs immobiliers affectés à leur activité professionnelle principale ou à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme dont ils détiennent des parts. Ainsi, l'assiette d'imposition retenue est fondée sur des critères clairs, objectifs et cohérents avec l'objectif poursuivi, ainsi que l'a d'ailleurs jugé le Conseil constitutionnel dans sa décision no 2017-758 DC du 28 décembre 2017. En outre, plusieurs mesures d'envergure en faveur du logement ont été adoptées, à l'initiative du Gouvernement, par le Parlement à l'automne 2017, comprenant notamment la prorogation jusqu'au 31 décembre 2021 de la réduction d'impôt dite « Pinel » (article 199 novovicies du code général des impôts (CGI)), la prorogation pour deux années supplémentaires des exonérations d'imposition des plus-values immobilières applicables aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'un organisme en charge du logement social (7 et 8 de l'article 150 U du CGI) ou la création d'un abattement exceptionnel sur les plus-values de cessions de terrains à bâtir (article 28 de la loi

de finances rectificative pour 2017). Par suite, il n'est pas envisagé de modifier les dispositions de l'article 31 de la loi de finances pour 2018.

Données clés

Auteur : [M. Didier Quentin](#)

Circonscription : Charente-Maritime (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3500

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 décembre 2017](#), page 6010

Réponse publiée au JO le : [12 juin 2018](#), page 5029