



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Politique fiscale

Question écrite n° 65099

Texte de la question

M Leonce Deprez appelle l'attention de M le ministre du budget sur le recent rapport du conseil des impots, tres critique sur la fiscalite de l'immobilier. Ce document, le premier du genre, etablit la charge fiscale croissante qui frappe l'immobilier. C'est ainsi que le produit de l'ensemble des impots assis sur le patrimoine immobilier urbain bati est evalue a 193 milliards de francs en 1989, en hausse de 52,5 p 100 en cinq ans (126 milliards de francs en 1984). Rapportee a la valeur du patrimoine, la pression fiscale monte ainsi a 1,24 p 100 en 1989, superieure de 20 p 100 a ce qu'elle etait en 1984. Ce rapport multiplie les exemples qui concourent tous a appeler l'attention sur l'aggravation de la pression fiscale qui defavorise donc cette activite economique. Il lui demande la nature, les perspectives et les echeances de son action ministerielle a cet egard, compte tenu notamment de la gravite de la situation de cet important secteur de la vie economique nationale.

Texte de la réponse

Reponse. - D'une maniere generale, il faut eviter tout amalgame entre une etude theorique de la fiscalite immobiliere et l'analyse de la crise actuelle du secteur immobilier. En effet, la situation difficile que traverse ce secteur resulte a la fois du ralentissement de l'activite economique et du contrecoup des exces speculatifs constates jusqu'en 1991, sur ce marche. La fiscalite immobiliere n'a jamais ete consideree, dans les dernieres annees, comme un frein a l'expansion du secteur. De plus, nos voisins, quelles que soient les regles fiscales qu'ils appliquent, connaissent des difficultes analogues. En outre, il est assez contradictoire d'appeler dans le meme temps a une fiscalite moins interventionniste sur l'ensemble de cette activite et a une fiscalite plus incitative sur tel ou tel point particulier. Cela dit, il convient de rappeler la coherence des mesures prises depuis 1988 et articulees autour de quatre axes. En ce qui concerne l'accession a la propriete, le plafond de deduction des interets sur emprunts contractes pour l'acquisition d'une habitation principale a ete releve par la loi de finances pour 1992 de 30 000 francs a 40 000 francs pour un couple marie et de 15 000 francs a 20 000 francs pour une personne seule. S'agissant de l'investissement locatif, la reduction d'impot consentie aux particuliers qui achètent un logement pour le donner en location est accordee pour deux logements au lieu d'un. Pour les souscriptions de parts de societe civile de placement immobilier (SCPI), la reduction d'impot est calculee sur la totalite de l'investissement au lieu des trois quarts precedemment. Dans le cadre de la loi de finances pour 1993, un dispositif supplementaire a ete adopte prevoyant un taux de reduction releve de 10 p 100 a 15 p 100 et un plafond plus eleve, passant de 600 000 francs a 800 000 francs pour un couple et de 300 000 francs a 400 000 francs pour une personne seule. Le Parlement a, par ailleurs, adopte une disposition exonérant de revenus fonciers les contribuables qui louent un logement vacant depuis plus d'un an. Dans le cadre du financement des travaux d'entretien et d'amelioration, le champ d'application de la reduction d'impot accordee au titre des travaux de grosses reparations, d'isolation et de regulation du chauffage de l'habitation principale a ete etendu aux travaux de mises aux normes de confort moderne, en particulier pour les installations d'equipements sanitaires, de securite ou d'acces pour les personnes handicapees. Cette disposition a ete reconduite jusqu'en 1995. En vue de la limitation du cout fiscal des transactions, les droits de mutation dus en cas d'acquisition d'un logement seront progressivement plafonnes a 5 p 100 d'ici a 1995. De plus, l'application d'un abattement a la base, accorde par les collectivites locales dans la limite de 300 000 francs, a ete decidee lors de la discussion du projet de loi de finances pour 1993. Le Gouvernement ne reste donc pas inactif devant la crise conjoncturelle qui

touche le secteur de l'immobilier, mais incite de manière régulière et cohérente, par des mesures fiscales appropriées dont les principales sont sommairement rappelées ci-avant, les différents acteurs économiques à investir sur ce marché.

Données clés

Auteur : [M. Deprez L'once](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65099

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 décembre 1992, page 5488