ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

montant

Question écrite n° 8545

Texte de la question

Mme Luce Pane attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur l'impact, dans certains cas, négatif de la fiscalité sur le patrimoine sur les investissements dans l'immobilier. L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est emblématique du caractère redistributif de notre fiscalité républicaine. Il permet la contribution des plus fortunés de nos concitoyens à la solidarité nationale, sans laquelle la fraternité et la solidarité, piliers fondamentaux de notre République, perdraient de leur sens. Toutefois, la hausse constante des prix de l'immobilier et donc de la valeur de nombre de patrimoines associés à des revenus plus modestes, doit conduire à envisager une réforme de cet impôt. Un certain nombre de contribuables assujettis à l'ISF sont ainsi imposés à hauteur de près de 90 % de leurs revenus annuels. C'est notamment le cas des petits bailleurs privés, qui achètent et rénovent des biens immobiliers pour les louer. Le patrimoine immobilier qu'ils constituent intègre le calcul de leur ISF. Ces petits bailleurs privés se trouvent ainsi contraints soit à augmenter fortement leurs loyers, ce qui restreint l'accès au logement, soit à renoncer à leur activité locative. Les bailleurs privés jouent un rôle fondamental pour l'accès de tous au logement. Ils contribuent, par leurs investissements, à la rénovation de l'habitat ancien. Ils permettent de loger nombre de familles. Aussi, elle le sollicite afin de connaître les réformes envisagées de l'ISF, afin de limiter les effets pervers de cet impôt sous sa forme actuelle.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions de l'article 885 E du code général des impôts (CGI) que l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition, de l'ensemble des biens, droits ou valeurs qui composent à cette date le patrimoine du redevable. Ainsi, sous réserve qu'ils n'aient pas le caractère de biens professionnels, les immeubles bâtis à usage notamment d'habitation, qu'ils soient loués ou que le propriétaire s'en réserve la jouissance, sont compris dans l'assiette taxable à l'ISF, étant toutefois précisé qu'un abattement de 30 % est effectué sur la valeur réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. Par ailleurs, il est rappelé que les emprunts contractés pour l'acquisition d'un logement sont déductibles de l'assiette de l'ISF. Cette disposition conduit donc à alléger la charge globale des redevables et, partant, à améliorer le rendement d'un investissement locatif notamment pour les petits bailleurs privés. En outre, il est rappelé que le relèvement à 1 300 000 € du seuil d'assujettissement à l'ISF qui n'a pas été remis en cause lors de la réforme menée en loi de finances pour 2013 a permis d'exclure de son champ d'application les redevables dont le patrimoine est compris entre 800 000 € et 1 300 000 € et qui étaient assujettis à cet impôt, malgré l'abattement précité de 30 % sur la résidence principale, notamment en raison de la forte augmentation des prix de l'immobilier. La réforme de l'ISF menée en loi de finances pour 2013, qui instaure notamment un nouveau barème progressif assorti d'un mécanisme de plafonnement à 75 % des revenus nets mondiaux du redevable, devrait en outre permettre de prendre en compte le juste effort fiscal de chacun dans un contexte budgétaire contraint. Par ailleurs, il existe d'autres outils que l'ISF pour apporter des solutions pertinentes à la question de l'accès au logement. Ainsi, en réponse aux objectifs fixés par le Président de la République de 500 000 logements nouveaux dont 150 000

logements sociaux par année, le Gouvernement a ainsi mis en place, dans le cadre du collectif budgétaire de fin d'année, un dispositif de soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire. Ce dispositif qui prend la forme d'une réduction d'impôt à forte contrepartie sociale se matérialisant par des plafonds de loyers et de ressources des locataires, vise à développer l'offre locative de logements neufs en faveur des ménages modestes en zone tendue.

Données clés

Auteur : Mme Luce Pane
Circonscription : Seine-Maritime (3e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 8545
Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune
Ministère interrogé : Budget
Ministère attributaire : Budget

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 30 octobre 2012, page 6031
Réponse publiée au JO le : 12 février 2013, page 1564