



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Revenus fonciers et revenus immobiliers

Question écrite n° 66728

Texte de la question

M Jacques Godfrain attire l'attention de M le ministre du budget sur la disparité des systèmes de taxation des revenus immobiliers et mobiliers. Pour un même rendement économique avant l'impôt, l'incidence de la fiscalité immobilière est plus forte que celle de la fiscalité des valeurs mobilières. Ainsi, la fiscalité abaisse le rendement des actions et des obligations de 0,8 à 1,3 point selon le taux marginal d'imposition, et de 2 points et même davantage pour l'immobilier d'habitation. En outre, depuis le début des années 1980 on a pu assister à l'alourdissement de la fiscalité des obligations et des SICAV à court terme, etc. Ces évolutions sont apparues au détriment de la neutralité fiscale et de la tradition ancienne qui reconnaissait explicitement ou implicitement au bien immobilier un statut de bien économique à part entière. Il lui demande ce qu'il pense de cette inégalité de traitement fiscal.

Texte de la réponse

Reponse. - D'une manière générale, il faut éviter tout amalgame entre une étude théorique de la fiscalité immobilière et l'analyse de la crise actuelle du secteur immobilier. En effet, la situation difficile que traverse ce secteur résulte à la fois du ralentissement de l'activité économique et du contrecoup des excès spéculatifs constatés jusqu'en 1991, sur ce marché. La fiscalité immobilière n'a jamais été considérée, dans les dernières années, comme un frein à l'expansion du secteur. De plus, nos voisins, quelles que soient les règles fiscales qu'ils appliquent, connaissent des difficultés analogues. En outre, il est assez contradictoire d'appeler dans le même temps à une fiscalité moins interventionniste sur l'ensemble de cette activité et à une fiscalité plus incitative sur tel ou tel point particulier. Cela dit, il convient de rappeler la cohérence des mesures prises depuis 1988 et articulées autour de quatre axes. En ce qui concerne l'accession à la propriété, le plafond de déduction des intérêts sur emprunts contractés pour l'acquisition d'une habitation principale a été relevé par la loi de finances pour 1992 de 30 000 francs à 40 000 francs pour un couple marié et de 15 000 francs à 20 000 francs pour une personne seule. S'agissant de l'investissement locatif, la réduction d'impôt consentie aux particuliers qui achètent un logement pour le donner en location est accordée pour deux logements au lieu d'un. Pour les souscriptions de parts de société civile de placement immobilier (SCPI), la réduction d'impôt est calculée sur la totalité de l'investissement au lieu des trois quarts précédemment. La loi de finances pour 1993 a relevé le taux de réduction de 10 p 100 à 15 p 100 et le plafond de 600 000 francs à 800 000 francs pour un couple (de 300 000 francs à 400 000 francs pour une personne seule). Le Parlement a, par ailleurs, adopté 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'amélioration, le champ d'application de la réduction d'impôt accordée au titre des travaux de grosses réparations, d'isolation et de régulation du chauffage de l'habitation principale a été étendu aux travaux de mises aux normes de confort moderne, en particulier pour les installations d'équipements sanitaires, de sécurité ou d'accès pour les personnes handicapées. Cette disposition a été reconduite jusqu'en 1995. En vue de la limitation du coût fiscal des transactions, les droits de mutation dus en cas d'acquisition d'un logement seront progressivement plafonnés à 5 p 100 d'ici à 1995. De plus, l'application d'un abattement à la base, accordé par les collectivités 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 maniere reguliere et coherente, par des mesures fiscales appropriees dont les principales sont sommairement appelees ci-avant, les differents secteurs economiques a investir sur ce marche.

Données clés

Auteur : [M. Godfrain Jacques](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66728

Rubrique : Impot sur le revenu

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er février 1993, page 349