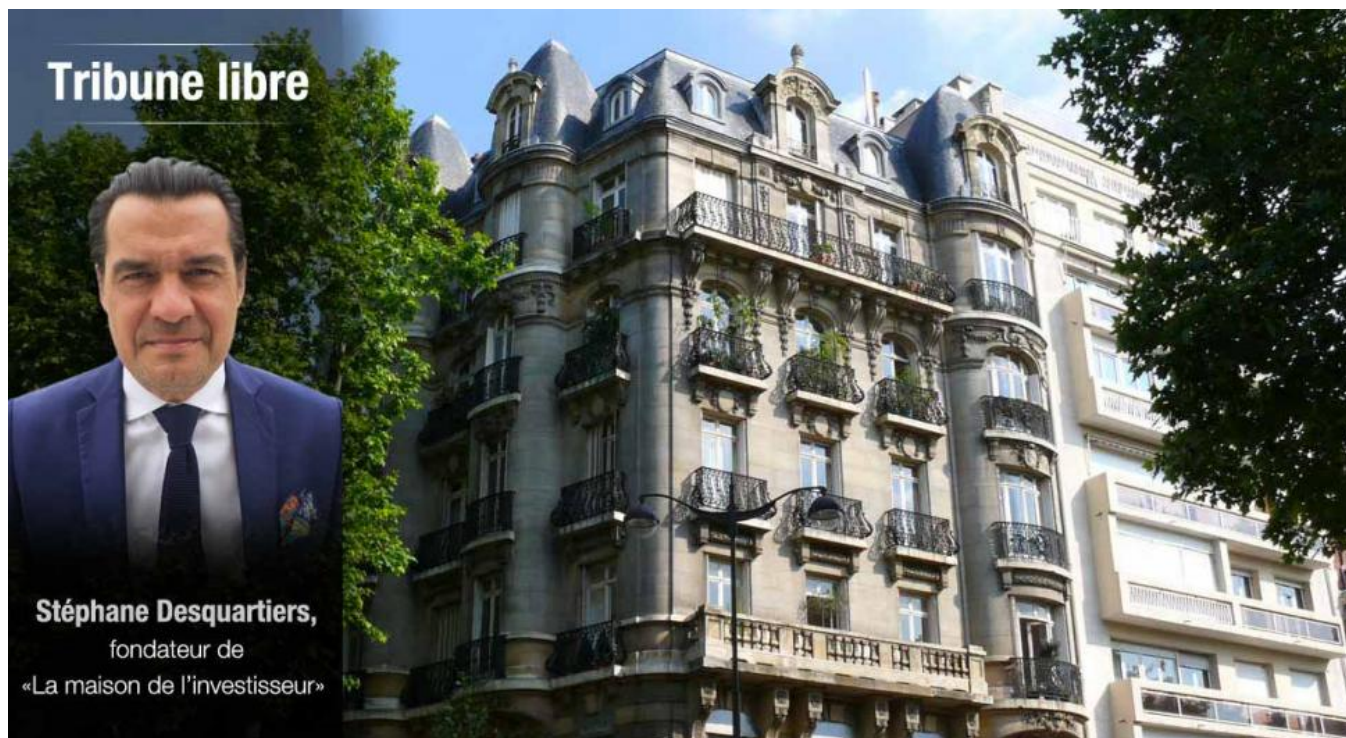


ISF : les effets de la réforme Macron sur l'immobilier

[Stéphane Desquartiers](#)



[ISF](#)

Publié le 07/06/2017 à 14:35 - Mis à jour le 07/06/2017 à 14:36

Le remplacement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) pourrait faire chuter le prix des belles résidences secondaires, estime Stéphane Desquartiers, fondateur de «La maison de l'investisseur».

L'aspect positif de la réforme de l'ISF est peut être le constat définitivement établi que la véritable fortune, celle qui survit à tout, c'est l'immobilier. On a vu des empires financiers ou industriels s'écrouler, des fortunes immobilières (nettes d'emprunt, comme pour la base de calcul de l'IFI) jamais.

Cela me rappelle deux périodes fastes pour l'immobilier. D'abord le début des années 2000 où nous avons vu arriver beaucoup de jeunes entrepreneurs dans nos agences qui nous demandaient de convertir les plus-values réalisées lors de la vente de leur start-up, créée parfois 6 mois plus tôt, en patrimoine immobilier Parisien.

Ensuite, plus récemment entre 2008 et 2009, j'avais été surpris de l'afflux d'épargnants ayant peur de voir leurs placements financiers «disparaître» nous demander de les basculer (en partie) en immobilier.

Dans les deux cas, c'était pour rendre tangible et durable du virtuel en réel. L'immobilier (avec l'or) aura toujours cette valeur plancher qu'ont les supports physiques. Il n'est pas usurpé de lui accorder la définition de «fortune».

Économie réelle

Pour revenir à l'IFI ce qui est en revanche difficilement compréhensible, c'est que dans les premières propositions de réforme connues, l'immobilier serait taxé à l'IFI quelle que soit sa destination et son usage. La résidence principale avec un abattement de 30%, les résidences secondaires à 100%, mais surtout le patrimoine locatif également à 100% sur les actifs nets d'emprunts. Hors le raisonnement du maintien de l'ISF sur l'immobilier c'est pour exonérer «la part qui finance l'économie réelle».

Mais offrir des logements en location aux Français, ce n'est pas de l'économie réelle ? Et investir dans des bureaux ou des surfaces commerciales (en SCPI ou en SCI) et les proposer aux entreprises et commerçants, ce n'est pas de l'économie réelle ?

Alors que des emprunts d'Etats dans une assurance vie «fond euros» cela en est ?

Gageons que l'immobilier locatif sera épargné par l'IFI ou qu'au moins il

bénéficiera d'un fort abattement dans la version définitive.

Rappel. Le marché du logement locatif privé est doublement sinistré par la désertion totale des investisseurs institutionnels après la crise 1991-1994 et par les foncières privées quelques années plus tard, qui sont les uns comme les autres sortis du logement pour réinvestir dans l'immobilier tertiaire et commercial, plus rentable et avec une réglementation moins ubuesque.

Toutes les assurances avaient du logement

Toutes les assurances vies avaient du logement en fond de portefeuille il y a 30/35 ans. Nos parents étaient souvent logés par l'UAP ou le GAN. Aucun de nos enfants n'est locataire d'AXA ou d'Allianz et il n'y a pas 1 logement dans les assurances vies commercialisées depuis 20 ans.

Le marché est fragile, uniquement alimenté par les particuliers (et l'état avec les logements sociaux et semi-sociaux type 1% logement).

L'augmentation des loyers depuis les années 2000, notamment à Paris est largement dû à ce phénomène. Considérer ces actifs comme n'étant pas de l'économie réelle est dangereux pour son équilibre.

De l'impact sur les marchés immobiliers

Sur la résidence principale cela aura peu d'effet. D'abord grâce au maintien de l'abattement de 30%, et parce qu'il faut bien vivre quelque part. Les propriétaires ne vont pas redevenir locataires pour d'aussi faibles pourcentages (de 0,5 à 2%). Enfin ceux qui ont 1,3M€ de patrimoine immobilier net d'emprunts ont aussi des valeurs mobilières qui vont sortir de la base taxable, donc leur impôt va baisser. A part pour le désormais fameux «pêcheur de l'île de Ré».

Sur le patrimoine locatif (si l'IFI est confirmé sur ses actifs) la flat tax à 30% sur les revenus fonciers (si elle est elle aussi confirmée, en remplacement du système actuel ou en «option») sera bien plus forte en

terme de réduction de la facture fiscale, surtout pour les tranches d'impositions élevées, que le maintien de l'ISF. Donc là aussi les bailleurs verront leurs impôts baisser par rapport à aujourd'hui.

C'est, je pense, sur le marché de la résidence secondaire «haut de gamme» que cela pourra avoir effet perturbateur, on risque d'avoir plus d'offre sur le marché, de vendeurs voulant sortir ou baisser leur IFI et moins d'acheteurs qui ne voudront pas y entrer (dans l'IFI).

Plus de vendeurs et moins d'acheteurs, ça peut faire décrocher les prix. Les belles maisons du Touquet, de la côte d'azur et du bassin d'Arcachon dans la gamme de prix de 1 à 1,5M€ (qui vous rendent de facto imposable à l'IFI) risquent de mettre plus de temps à se vendre...