

La menace d'une nouvelle taxe plane sur les propriétaires

- Par [Hayat Gazzane](#)
- <http://www.lefigaro.fr/conjoncture/2017/10/11/20002-20171011ARTFIG00145-la-menace-d-une-nouvelle-taxe-plane-sur-les-proprietaires.php?xtor=EPR-211>

Le think tank France Stratégie, rattaché à Matignon, a publié un rapport mettant en avant des solutions chocs pour résorber la dette des pays de la zone euro. Parmi elles, un nouvel impôt exceptionnel sur le capital immobilier résidentiel.

[La transformation de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière \(IFI\)](#) ou [l'appel d'Emmanuel Macron à baisser les loyers de 5 euros](#) sont déjà mal digérés par les propriétaires. Mais la nouvelle piste explosive qu'évoque ce mercredi France Stratégie, le think tank proche de Matignon, risque de les faire hurler. Dans [une note](#) présentant plusieurs solutions pour résorber les dettes des États membres de la zone euro, ce dernier présente en effet un nouvel impôt exceptionnel sur le capital immobilier résidentiel.

Le think tank propose qu'en cas de crise économique grave, l'État décrète qu'il devient copropriétaire de tous les terrains construits résidentiels «à hauteur d'une fraction fixée de leur valeur», ce nouveau droit de propriété étant incessible. Résultat: tous les propriétaires lui seraient redevables d'une somme annuelle correspondant à la partie possédée par l'État. «Tout propriétaire, désormais redevable de cette somme à l'État, pourrait choisir de ne pas la payer. Dans ce cas, la fraction du terrain possédée par l'État augmenterait d'autant d'année en année», expliquent les auteurs. L'État récupérerait alors la somme qui lui est due lors de la première transaction qui interviendrait sur le bien immobilier, lors de la vente ou de la transmission à un héritier.

Pourquoi l'immobilier? Parce que d'après les auteurs de cette note, «ces vingt dernières années ont été marquées par une forte progression des dettes publiques, mais aussi par une hausse encore plus forte du patrimoine net des ménages, en particulier de leur patrimoine immobilier». Ils citent en exemple le cas de la France où le patrimoine net des ménages français est passé de 285% du PIB au milieu des années 1990 à 485% aujourd'hui alors que sur la même période, la dette publique passait de 56% du PIB à près de 100%.

«Dans un scénario de crise, cela toucherait les ménages de la façon la plus équitable possible tout en préservant les perspectives de croissance du pays»

Fabrice Lengart, commissaire général adjoint de France Stratégie

Cette mesure, que France Stratégie qualifie lui-même d'«inédit et radical», correspond donc à un alourdissement de la fiscalité sur l'immobilier ou sur les transmissions patrimoniales. Mais d'après le think tank, la pilule serait d'autant plus facile à avaler pour les propriétaires que les fiscalités préexistantes (taxe foncière notamment) s'appliqueraient à des montants imposables diminués par le fait que l'État soit copropriétaire d'une partie du terrain. «Cette mesure toucherait les ménages à due proportion de leur patrimoine immobilier, et elle toucherait même plus les ménages aisés car elle concerne le seul terrain, dont on sait qu'il porte les plus-values en cas de forte progression des prix de l'immobilier dans les quartiers les plus prisés.

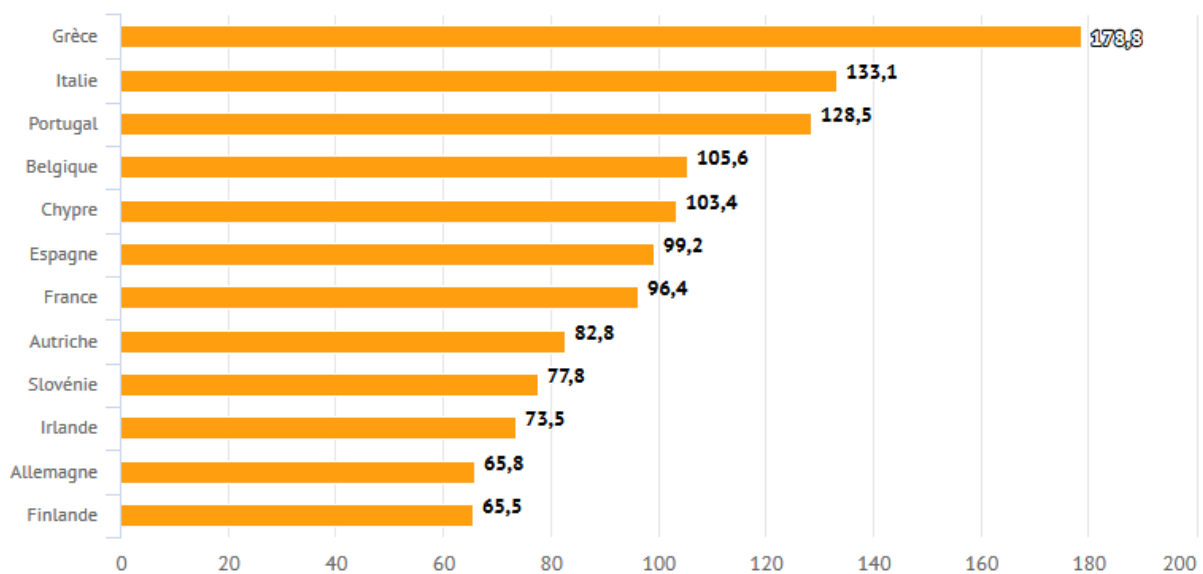
Dans un scénario de crise, cela toucherait les ménages de la façon la plus équitable possible tout en préservant les perspectives de croissance du pays», explique Fabrice Lenglard, commissaire général adjoint de France Stratégie. «La somme annuelle due étant différée, cela n'impacterait pas le revenu courant des ménages. La demande n'en serait donc pas ou peu affectée, évitant tout risque de récession», ajoute ce dernier.

La mesure est aussi présentée comme un moyen de détendre le marché immobilier. Elle entraînerait une baisse de la valeur des biens puisque les transactions ne se feront plus que sur la construction et sur une partie du terrain. «Cette baisse du prix des biens immobiliers serait d'autant plus prononcée que les marchés locaux sont tendus», précisent les auteurs. Enfin, pour l'État, les sommes récoltées permettraient de payer les intérêts de la dette. Mais surtout, en se décrétant copropriétaires de tous les terrains résidentiels, il crédibiliserait sa capacité à rembourser cette dette publique, ce qui aurait pour impact d'améliorer la qualité de ses émissions sur les marchés financiers et donc de baisser les taux de ses obligations.

Les niveaux de dette des pays de la zone euro

EN % DU PIB

FRANCE STRATEGIE



«Les États sont aujourd'hui engagés dans des procédures de résorption de leur dette, qu'il faut soutenir. Mais elles ne porteront leurs fruits que d'ici 10 ou 20 ans. L'objet de la note est d'imaginer des solutions qui pourraient être mises en place rapidement en cas de choc économique», précise Fabrice Lenglard. «Soit l'État fait défaut, ce qui peut avoir des conséquences graves, soit il donne un signal crédible aux investisseurs pour leur montrer qu'il pourra faire face à sa dette. Si l'on exclut les deux autres pistes du type solidarité en zone euro ou action de la BCE, la première solution est de sabrer les dépenses publiques et augmenter les impôts brutalement. Mais cela peut entraîner une récession donc échouer, car la capacité à rembourser la dette n'en serait pas rétablie. L'autre solution possible sans remettre en cause la trajectoire de croissance, c'est celle de l'impôt sur le patrimoine immobilier», explique Fabrice Lenglard. «Je ne dis pas qu'il faut la mettre en place tout de suite, ni même qu'il faudra la mettre en place en cas de choc d'envergure affectant un pays de la

zone euro fortement endetté. Je décris l'univers des possibles, dont il vaut mieux débattre à froid, plutôt que de devoir agir à chaud de façon non préparée en cas de crise soudaine. C'est un sujet très délicat, qui pose des problèmes juridiques et politiques. Mais nous décrivons ce qui est envisageable et qui tient la route économiquement».

Contacté par *Le Figaro*, le ministère de l'Economie n'était pas disponible ce matin pour réagir à cette éventualité. «Cette note n'engage que ses auteurs et pas le gouvernement», a tenu à préciser France Stratégie.

Les autres solutions envisagées

En plus de l'impôt sur le capital immobilier, France Stratégie présente deux autres solutions pour aider les États à faire face à leur dette astronomique. La première est basée sur un principe de solidarité en cas de crise avec le Mécanisme européen de stabilité comme moyen d'action. «Il agirait comme une forme d'assurance collective sur la dette. La solidarité serait circonscrite et conditionnée aux engagements de l'État aidé. C'est un pacte de confiance. Politiquement, cette solution pourrait choquer certains états qui ne sont pas prêts du tout à accepter cette option», explique Fabrice Lengart. L'autre piste détaillée dans cette note est plus technique. Elle fait entrer en jeu la BCE. Celle-ci agit déjà avec son programme de rachats d'actifs. Au 1er septembre 2017, elle possédait d'ailleurs dans son bilan 17% de la dette publique totale des pays membres. «La BCE rachèterait une partie de ces titres et les garderait dans son bilan en les transformant en obligations perpétuelles non porteuses d'intérêt. C'est une solution pour re-solvabiliser la dette d'un État en allégeant son fardeau», détaille Fabrice Lengart. Une option pour l'instant juridiquement et politiquement inenvisageable...