

## Attention, l'arnaque aux faux loyers est de retour



La "taxe des loyers implicites" revient régulièrement sur la table. Le principe est simple : le propriétaire d'un logement devrait ajouter à son revenu imposable l'équivalent du loyer qu'il devrait se payer à lui-même – du locataire virtuel au propriétaire réel - pour l'intégrer au calcul de l'impôt sur le revenu.

Avec Aurélien Véron

Thomas Piketty avait déjà avancé cette idée en 2011, puis le Conseil d'analyse économique en septembre 2013 et Terra Nova en février 2015. Cette année, c'est au tour de l'OFCE, organisme public et proche de Sciences-Po, tout un programme. S'agit-il d'une judicieuse proposition d'équité fiscale ou la promesse – heureusement sans lendemain jusqu'ici - d'un odieux racket de la propriété privée ?

En France, on aime bien le bonneteau fiscal. Au lieu de simplifier la fiscalité dans son ensemble, les nouvelles taxes s'empilent et rendent le système instable et illisible. Cette agitation masque l'absence de réduction structurelle de la pression fiscale et, surtout, de baisse significative de la dépense publique qui devrait venir la compenser. Chaque innovation fiscale – expertise française – apporte son lot de gagnants et de perdants, en général surtout de perdants. Comme au bonneteau, le citoyen-contribuable croit qu'il peut l'emporter, mais c'est toujours Bercy qui rafle la mise à la fin.

Rappelez-vous la CSG qui, à sa création en 1990 au taux de 1.1%, devait rester temporaire pour financer la protection sociale. Vingt-cinq ans après, elle est sept fois plus élevée et coûte environ 75 milliards d'euros aux Français. Les charges sociales, elles, n'ont cessé de croître à l'instar de la dette sociale. Qui peut sérieusement croire qu'un nouvel impôt sur des loyers imaginaires sera compensé par la baisse d'impôts contreproductifs - c'est déjà bien de reconnaître qu'ils le sont - ? Nous conserverions les deux, comme d'habitude.

Taxer un revenu fictif que chaque propriétaire se verserait virtuellement à lui-même va beaucoup plus loin. Cette idée revient à estimer arbitrairement l'usage que chacun fait de sa propriété privée afin d'orienter les comportements de tous. Du pur Gosplan. Des experts de la "vie saine" se permettent donc de mesurer selon leurs propres critères des gains imaginaires retirés la satisfaction pourtant très intime que nous retirons de l'usage de nos biens.

Pour eux, acheter des actions, c'est bien. Acheter son "*home, sweet home*" pour en faire un cocon familial indépendant, libre et transmissible à nos enfants, c'est mal. Posséder ou louer n'entraîne ni la même satisfaction, ni le même comportement. Personne ne s'investit – ni n'investit - de la même façon dans son habitation selon qu'il en est propriétaire ou locataire. Pourtant selon ces experts, le pouvoir et sa matraque fiscale devraient contraindre les citoyens à abandonner leur rêve de petit bourgeois propriétaire pour celui de boursicotier et d'investisseur actif. C'est une version particulière du bonheur, je la leur laisse. Rien ne justifie qu'ils l'imposent à tous.

---

Et puis si l'usage que nous retirons d'un logement dont nous sommes propriétaire doit être taxé, pourquoi ne pas taxer l'usage que nous retirons de notre éventuelle tondeuse, voiture, d'éventuelles œuvres d'art – pratique de la location en plein essor – ou de notre machine à laver ? Nous devrions plutôt louer ces biens, à les écouter, afin d'optimiser l'allocation de notre capital. Voulons-nous vraiment de cette société productiviste et autoritaire, capable de violer nos droits sous des prétextes d'efficacité fallacieux ? Voulons-nous que le Léviathan se penche sur nos goûts, nos préférences et nos choix pour les contraindre sous le prisme de la maximisation fiscale ?

Cela dit, ce principe de répression fiscale des propriétaires – capitalistes égoïstes - est parfaitement cohérente avec la nationalisation rampante en cours du logement locatif, le secteur privé étant progressivement écrasé par le logement social – niche fiscale en or destinée au citoyen modèle, le locataire - à coup de quotas, de préemptions et de menaces à l'égard des villes récalcitrantes. Punir les premiers revient à taxer les gens en bonne santé pour rétablir l'équité avec les malades. Cette intrusion de la morale dans le droit, un droit fondamental qui plus est, constitue un pas de plus vers l'infantilisation sous haute surveillance. La France se transforme en crèche géante surmontée de cameras omniprésentes pilotées par l'Etat nounou.

Acheter son logement est un choix souvent coûteux. Les taux d'emprunt sont certes anormalement bas, mais ce sont eux qui maintiennent des prix aussi inaccessibles – dans les grandes villes - au commun des mortels en empêchant la bulle d'éclater. Les heureux actuels propriétaires peuvent remercier la BCE qui fait tourner à plein régime la planche à billets – 3.000 euros de nouvelle monnaie par habitant de la zone euro par an – et leur assure une stabilité artificielle du prix de leur logement dans les villes principales (ailleurs, c'est le marasme).

L'autre résultat de cette inflation immobilière, c'est que les nouveaux entrants – les jeunes - n'ont pas les moyens de se loger à Paris ni dans les grandes villes où les prix restent ridiculement hauts relativement à leurs revenus. Sur l'ensemble du pays, le coût du logement rapporté au revenu médian est 80% plus élevé par rapport aux années 1965-1995. Quel succès des politiques successives du logement ! Plutôt que squatter inutilement des bureaux vides, le DAL devrait occuper l'Élysée pour exiger de faire sauter l'ensemble des réglementations qui entretiennent la pénurie de foncier... et la BCE pour stopper la folie des taux négatifs qui nuisent tant aux locataires et aux primo-accédants.

Le propriétaire sait que son choix n'est pas rentable. La seule taxe foncière peut représenter jusqu'à 3 mois de loyer équivalent. Les charges annuelles d'entretien – de la multitude de petites réparations au ravalement - pèsent aussi lourd dans la balance. Quant aux droits de mutation, les fameux "frais de notaire" qui vont pour l'essentiel dans la poche de l'Etat, ils ont été remontés à 7% de la valeur du bien. Sachant que les prix actuels sont plus bas qu'il y a 5 ans, ils détournent bien plus d'argent qu'une taxe sur l'éventuelle plus-value à chaque changement de logement.

Dans un contexte de chômage de masse exigeant de la mobilité pour s'installer dans les zones où il y a de l'emploi, cette taxe transactionnelle colossale est un vrai frein. Sans parler de ceux qui, en région parisienne, aimeraient pouvoir aussi déménager pour éviter d'avoir une heure, voire une heure et demi de transport matin et soir suite au déménagement de leur employeur. Les transports en commun et les routes seraient sans doute moins encombrés si tous ces frottements fiscaux n'existaient pas. Il apparaît clairement qu'être propriétaire de son appartement ou de sa maison n'est pas rentable, c'est un choix qui relève d'abord de préférences personnelles.

C'est en particulier une prime d'assurance pour l'avenir. Nous vivons dans un monde menaçant, plombé par un déclin économique structurel, un chômage de masse, des comptes sociaux très déficitaires, une dette explosive et une monnaie instable. Personne n'est assuré de pouvoir bénéficier d'une retraite à horizon de 10 ou 20 ans, ni de garder son épargne avec le risque de krach ou de prélèvement brutal par l'Etat confronté au risque de défaut de sa dette. Feu Jacques Marseille avait bien décrit la stabilité du foncier tout au long de l'histoire de notre pays dans *L'argent des Français*, en particulier au cours des guerres, des épidémies ou des révolutions. C'est resté à juste titre une référence majeure en termes de sécurité patrimoniale pour les Français. Être propriétaire de son logement constitue par conséquent une protection légitime face à l'avenir, surtout un avenir menaçant.

Messieurs les experts – souvent payés avec nos impôts -, laissez la fiscalité de côté et mettez votre imagination fertile au service de la réduction de la dépense publique qui fait de la France l'un des pires enfers fiscaux au monde. Oubliez les Français et laissez-nous vivre heureux, tout est déjà assez compliqué comme ça.