

Justice fiscale : la périlleuse mise à niveau de la taxe foncière



L'émotion créée par l'augmentation de la taxe foncière d'une centaine de milliers de propriétaires manifeste que les processus de l'administration fiscale ne sont pas compris.

Avec Marc de
Basquiat

Alors que la mise à jour des bases cadastrales est légitime, l'incompréhension générale sape le consentement à l'impôt. Ce constat invite à une simplification radicale de la fiscalité liée à l'immobilier.

Le programme présidentiel d'Emmanuel Macron prévoyait de supprimer la taxe d'habitation, au motif que cet impôt est injuste. Pas faux. S'en est suivi une action déployée sur toute la durée du quinquennat privant les communes d'un tiers de leurs ressources fiscales, pesant environ 1 % du PIB. Depuis un an, on attend en vain que l'Etat explique comment il va compenser cette ressource majeure des collectivités locales. La décision d'allouer aux communes l'intégralité de la taxe foncière ne leur apporte plus qu'environ 0,6 % du PIB. D'où une inquiétude diffuse dans les 35 000 communes de notre beau pays : « arriverons-nous à boucler nos budgets ? ». La promesse de nouvelles dotations de l'Etat est vécue comme une perte d'autonomie des administrations locales, contradictoire avec le principe de subsidiarité et le mouvement de décentralisation.

L'absence d'une vision claire et partagée sur le futur schéma de financement des collectivités locales se double du constat des incohérences de l'impôt majeur restant, la taxe foncière. Chaque propriétaire paye un impôt calculé en multipliant une assiette – la valeur locative cadastrale – par un taux de prélèvement – défini aujourd'hui en additionnant les pourcentages de la commune et du département. Or la définition de la valeur cadastrale n'a qu'un lointain rapport avec la réelle valeur économique du logement. Et le taux évolue très fortement d'une commune à l'autre. [Un sondage que nous avons réalisé dans diverses communes de France](#) montre que le rapport entre la taxe foncière payée et la valeur vénale du logement évolue dans un rapport d'au moins 1 à 12. Un appartement parisien acheté 770 000 euros est soumis à une taxe foncière de 495 euros, alors qu'une maison de ville du Val d'Oise valant 340 000 euros donne lieu à une taxe foncière de 2 640 euros.

La France des gilets jaunes paye comparativement plus de taxe foncière que les Parisiens

La raison de ce décalage est double. La France n'a pas connu de mise à jour d'ensemble des valeurs locatives cadastrales depuis 1970. Le fisc se contente d'actualiser au cas par cas les valeurs cadastrales des immeubles qui subissent des transformations conséquentes, au vu des permis de construire ou des demandes de travaux. En 2019, ceci concerne quelques 130 000 ménages, soit 0,3% des contribuables. Mais ce processus trop marginal ne permet absolument pas de suivre l'évolution de la valeur économique réelle des logements. Se baser sur la valeur vénale des logements, c'est-à-dire le prix réel d'acquisition par les nouveaux propriétaires, serait infiniment plus pertinent. Cependant l'administration y répugne, prétextant que les biens immobiliers ne changent pas de mains assez souvent. La raison profonde est moins claire, probablement l'angoisse de perdre le contrôle d'une « valeur cadastrale » dont elle lisse les évolutions, permettant une excellente prédictibilité de ses recettes fiscales. Pourtant, compte tenu des progrès des systèmes d'information et de la transparence des données administratives, [chacun accède en quelques clics à la valeur](#)

[vénale des biens immobiliers de son voisinage](#) : la valeur vénale n'a jamais été aussi facile à estimer.

La deuxième explication du décalage de taxe foncière entre les territoires est la différence des taux d'imposition décidés par les départements et les communes. Si une ville dense et riche comme Paris équilibre son budget avec un taux de l'ordre de 15 %, nombre de communes provinciales pratiquent des taux supérieurs à 50 %. Constatant que la liberté de taux laissée aux maires et départements aboutit à faire payer plus cher aux propriétaires des communes pauvres qu'aux riches métropoles, on est fondé à remettre radicalement en cause cette disposition régressive pour adopter un taux unique pour tout le territoire national.

Pour un Impôt sur le capital immobilier (ICI)

Si la taxe foncière présente des défauts, ce n'est pas la seule. En réalité, c'est l'ensemble de la fiscalité liée à l'immobilier qu'il faudrait refonder. [L'économiste Alain Trannoy présentera ce chantier au Sénat le 16 septembre](#) On pourrait aussi remplacer la fiscalité sur les revenus locatifs, les droits de mutations, la taxation des donations et successions par un seul [Impôt sur le capital immobilier \(ICI\) dont la définition est d'une simplicité imparable](#) : chaque propriétaire acquitterait chaque mois un millième de la valeur vénale de ses propriétés immobilières. Au bout de 1000 mois, soit 83 années, c'est-à-dire la durée moyenne d'une vie humaine, le propriétaire aurait ainsi payé à la collectivité la valeur économique des biens immobiliers dont il privatise l'usage en toute liberté, sans aucun autre prélèvement.

En termes de simplicité et de consentement à l'impôt, nous avons à l'évidence un immense champ de progrès devant nous.

Marc de Basquiat organise un colloque au Sénat le 16 septembre sur les thèmes de la politique familiale, du logement et sur la réforme fiscale et revenu d'existence le 16 octobre.

[Trois chantiers pour l'État-providence du 21ème siècle](#)