

Hausse de la taxe foncière : l'étouffement progressif des petits propriétaires



En 10 ans, la taxe foncière a progressé 3,7 fois plus vite que les loyers. Et alors, que la taxe d'habitation a été supprimée par Emmanuel Macron, l'impôt foncier, lui pourrait continuer d'augmenter dans les années qui viennent.

Avec Philippe
Crevel

Atlantico : La taxe foncière a augmenté de 80% en 10 ans à Paris et équivalent, dans certaines villes de province, à 6 mois de loyer. Comment expliquer une telle augmentation ?

Philippe Crevel : La taxe foncière ne cesse de croître car les collectivités locales ont augmenté leurs dépenses de fonctionnement, on pense en particulier aux transferts de charges qui ont été organisés par l'Etat.

Dès lors, pour rééquilibrer autant que possible leur budget -les collectivités locales ne peuvent pas être en déficit au niveau de leur budget de fonctionnement- elles ont été contraintes d'augmenter les impôts locaux, c'est-à-dire en priorité la taxe foncière.

En outre, il faut savoir que les budgets de fonctionnement des collectivités locales doivent toujours être à l'équilibre, ceci les oblige donc à prendre les mesures nécessaires. De plus, l'impôt foncier étant payé uniquement par les propriétaires -et non par les locataires-, il semble plus ciblé et, de facto, est favorisé -à l'origine, avant sa suppression, il était mieux vu électoralement parlant d'augmenter la taxe foncière plutôt que la taxe d'habitation- notamment pour des raisons électorales.

A titre d'exemple, lorsque la taxe d'habitation existait toujours, la taxe foncière était régulièrement ciblée notamment dans les communes majoritairement à gauche. En d'autres termes, il était préférable -notamment en vue d'une éventuelle réélection- d'augmenter l'impôt des propriétaires -considérés comme plus aisés- que ceux des locataires.

En quoi cette augmentation représente-t-elle un vrai problème pour les propriétaires ? Que faire dans le cas où l'on ne pourrait pas la payer ?

Il est vrai, que les pouvoirs publics ont agi davantage au niveau de la taxe d'habitation, on pense notamment à sa suppression -dans les trois prochaines années- par Emmanuel Macron.

En comparaison, et ce bien entendu la suppression de la taxe d'habitation, s'il existe des aides financières pour la taxe foncière, elles sont bien plus faibles et moins nombreuses. Il existe notamment, pour les ménages les plus modestes et les personnes âgées, des dégrèvements mais ils ne sont en rien comparables aux aides qui existaient pour la taxe d'habitation.

Le soucis aujourd'hui, c'est que la taxe foncière représente parfois plusieurs fois le SMIC. Ceci peut donc contraindre les ménages à déménager, ou à vendre leur logement pour ne plus avoir à payer cette taxe. C'est donc un problème majeur pour un certain nombre de contribuables.

Alors que la taxe foncière a progressé 3.7 fois plus vite que les loyers en dix ans, le gouvernement actuel propose-t-il des solutions ? Quelles pourraient-elles être ?

Le gouvernement s'est attaqué à la taxe d'habitation plutôt qu'à la taxe foncière. Les propriétaires jusqu'à maintenant, il est vrai, ne faisaient pas pleurer dans les chaumières, c'est pour cela qu'il existe moins de dispositifs sur la taxe foncière que sur la taxe d'habitation. Le système de finance locale et d'impôts locaux est à bout de souffle. On supprime la taxe d'habitation en grande partie et l'on va la remplacer par des transferts de CSG ou de TVA comme un jeu de bonneteau fiscal, tout en laissant la taxe foncière qui repose sur la même logique que la taxe d'habitation, c'est-à-dire sur des valeurs locatives complètement déconnectées des réalités de loyers et de la réalité économique des contribuables. Or, depuis 40 ans, aucun gouvernement ne s'est réellement attelé à moderniser la fiscalité locale qui devrait prendre en compte la capacité des redevables et assurer l'indépendance financière des collectivités locales. On en est très loin et l'on met des sparadraps sur la fiscalité locale pour gagner du temps.

En réalité, les impôts locaux sont de vieilles taxes datant des 18^{ème} et 19^{ème} siècles dont l'Etat s'est débarrassé au 20^{ème} siècle afin de les mettre aux collectivités locales car c'étaient déjà de mauvais impôts. Un siècle plus tard, ils ne sont pas devenus beaucoup plus performants et ce n'est pas une surprise que ces impôts posent problème. Il y a 36,500 communes donc tout changement de fiscalité crée des gagnants et des perdants parmi les propriétaires et la prudence qui serait d'attendre le tour suivant pose des difficultés au gouvernement