



« Le passage de l'ISF à l'IFI réconcilie notre système fiscal avec l'efficacité économique »

L'économiste Yves Jacquin Depeyre estime, dans une tribune au « Monde », que l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) atteindra le double objectif d'un bon rendement et d'un coup d'arrêt à l'évasion fiscale.

Tribune. L'instruction fiscale précisant les modalités d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a été publiée vendredi 8 juin. Ce ne sont pas moins de trois cent vingt pages de doctrine administrative qui ont été actualisées, à seulement quelques jours de la date limite, le 15 juin, de dépôt des déclarations de revenus.

Alors que nombre de commentateurs ont crié au cadeau fiscal lors de la suppression de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), les « malheureux » qui doivent remplir leur déclaration d'IFI n'ont vraiment pas le sentiment que le gouvernement leur ait fait un cadeau. Ceux qui pensent le contraire devraient s'essayer à remplir la nouvelle déclaration en ligne et ses annexes !

Loin d'avoir fait chuter les prix, le remplacement de l'ISF par l'IFI a contribué au retournement du marché immobilier

Chaque propriétaire imposable doit désormais désigner très précisément chacun de ses biens immobiliers, indiquer surface et nombre de pièces, sans oublier la date et le prix d'acquisition. Autre nouveauté, il faut désormais déclarer les biens professionnels exonérés. Un véritable enfer déclaratif...

On devine que le temps des sous-évaluations est révolu. L'imposition de la quasi-totalité du patrimoine à l'ISF avait une contrepartie implicite : l'administration faisait preuve d'une certaine modération dans l'application de la loi. Les agents du fisc ne sont jamais venus compter les petites cuillères en argent d'un contribuable. Aujourd'hui, Bercy envoie un message subliminal bien différent. A cible restreinte, contrôle renforcé.

Demain, chacun constatera l'augmentation du rendement de l'imposition du patrimoine immobilier, qu'elle soit spontanée, qu'elle résulte des redressements à venir... ou de la forte hausse de la valeur des biens les plus chers. En effet, loin d'avoir fait chuter les prix, le remplacement de l'ISF par l'IFI a contribué au retournement du marché. Charles-Marie Jottras, président du groupe d'immobilier de prestige [Daniel Féau](#) et l'un des meilleurs observateurs du marché, en témoignait récemment : en 2013, tout Paris était à vendre ; en 2018, les acheteurs, qui sont souvent d'anciens exilés fiscaux, sont prêts à tout pour retrouver une belle adresse.

Fin de l'exode

D'ailleurs, notaires et agents immobiliers, qui étaient des adversaires acharnés d'Emmanuel Macron, modèrent aujourd'hui leurs attaques devant la bonne santé du marché. Non, l'IFI n'a pas ruiné le secteur immobilier. Mieux, il permet à la France d'attirer à nouveau les capitaux et les gros contribuables. La réforme de l'imposition du patrimoine pourrait ainsi conduire à un surplus de recettes fiscales. En tout cas, l'exode a pris fin, et il n'est plus besoin d'« exit tax ».

Au lieu d'accorder l'avantage à ses meilleurs clients, l'état les punissait et, en les faisant fuir, il faisait fondre ses recettes fiscales

Il faut dire qu'une véritable « révolution fiscale » a eu lieu, bien différente des préconisations formulées par l'économiste Thomas Piketty en 2011. Hier, ceux qui quittaient la France gagnaient sur tous les fronts. Les capitaux, les dividendes et même le patrimoine immobilier situé en France voyaient leur taxation diminuer en cas d'exil. C'était le redoutable résultat de la combinaison d'un taux progressif d'imposition de la fortune et de la prise en compte de la totalité du patrimoine, qui désavantageait les seuls résidents.



Pour parler simplement, l'Etat agissait en mauvais commerçant ! Au lieu d'accorder l'avantage à ses meilleurs clients, il les punissait et, en les faisant fuir, il faisait fondre ses recettes. Aujourd'hui, tout a changé. Rentrer en France, c'est bénéficier de 30 % de réduction sur sa résidence principale, payer ni plus ni moins d'IFI sur ses résidences secondaires, et être imposé raisonnablement sur le revenu de ses capitaux mobiliers.

Les « riches », contributeurs indispensables

Du coup, la France a retrouvé son attractivité. Bientôt, l'afflux des nouveaux contribuables compensera les baisses d'impôts qui ont déclenché le mouvement, mais à une seule condition : les candidats au retour ne doivent pas être dissuadés par la perspective d'un renversement de situation aux prochaines élections. La pédagogie des mécanismes en jeu est donc d'importance. Il est indispensable que les Français comprennent les réformes entreprises et que celles-ci recueillent un large consensus, seul à même de garantir leur pérennité.

Le retour en France d'un grand nombre de gros contribuables est la meilleure chose qui puisse arriver à notre pays

Il faut donc expliquer pourquoi le retour en France d'un grand nombre de gros contribuables est la meilleure chose qui puisse arriver à notre pays : pour la classe moyenne, c'est le moyen le moins douloureux de combler le déficit public ; pour les plus démunis, c'est l'assurance que l'Etat aura les moyens financiers de continuer à les aider.

Dans un pays où près de six ménages sur dix ne payent pas d'impôt sur le revenu, les « riches » sont d'abord des contributeurs indispensables pour financer les prestations sociales. Ce sont aussi des investisseurs qui créent des emplois. Avant les inégalités, c'est contre la pauvreté et le chômage qu'il faut lutter.

Le système fiscal doit avoir pour unique finalité de remplir les caisses de l'Etat, sans pour autant appauvrir le pays. Vu sous cet angle, le passage de l'ISF à l'IFI réconcilie notre système fiscal avec l'efficacité économique. Ce n'est ni un cadeau ni une punition. C'est une réforme courageuse. Son annonce a pu heurter les sensibilités de gauche, sa mise en œuvre va hérisser certaines sensibilités de droite, mais c'est un pas vers la rationalité de notre fiscalité.