

PROPOSITION

CRÉER UN STATUT FISCAL DU BAILLEUR PRIVÉ, GLOBAL, COHÉRENT ET ATTRACTIF

La France compte environ 30,8 millions de résidences principales parmi lesquelles un peu moins de 13 millions relèvent du parc locatif, dont 7,6 millions dépendant du secteur libre. Ainsi, presque 25% des résidences principales dépendent du parc locatif dit « privé ».

L'annexe au Projet de Loi de Finances 2023 indique que les recettes liées à l'impôt sur les revenus sont de l'ordre de 106 Mds €. La part des revenus fonciers dans les revenus déclarés est de 2,2% (chiffres DGFIP 2021), soit une part minimale de 2,3Mds € (qui doit être en réalité supérieure, car selon l'INSEE 58 % des multipropriétaires sont aisés ou plutôt aisés, contre 34 % de l'ensemble des ménages). Le prélèvement forfaitaire unique (taux de 12,8%, hors prélèvements sociaux) rapporte de l'ordre de 5Mds € par an.

Constats :

L'investissement locatif par des bailleurs privés est nécessaire. Aussi doit-il être raisonnablement attractif en comparaison avec d'autres investissements et placements soumis à des régimes de taxation différents et souvent plus avantageux. Rééquilibrer la taxation des diverses sources de revenus de placements sans que cela soit coûteux pour les finances publiques semble donc tout à fait possible.

Comme l'a récemment constaté le CNR Logement, les règles fiscales actuelles donnent trop d'importance à la location en meublé par rapport à la location d'un logement nu. Si l'offre de logements meublés est pertinente et utile dans de nombreuses situations, il est artificiel de la faire dépendre presque exclusivement d'un choix fiscal.

A l'heure où les normes écologiques et de décence lui imposent de prévoir et de financer d'importantes dépenses d'entretien et de rénovation, le bailleur privé qui rend un service à la société en mettant sur le marché locatif des logements de bonne qualité devrait avoir la possibilité de se considérer comme un véritable entrepreneur qui investit, entretient et rénove.

La question ne peut se limiter à un amortissement que beaucoup demandent, mais doit être traitée dans sa globalité pour mettre en cohérence la taxation des revenus locatifs et des plus-values immobilières, le statut de loueur professionnel et l'impôt sur la fortune immobilière.

Moyen :

Créer un statut fiscal du bailleur privé global, cohérent et attractif.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 95%

- 1) Une option de taxation des revenus locatifs, nus ou meublés, dans la catégorie des revenus fonciers ou dans celle des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) :

... / ...

Suite de la proposition

Que, pour l'imposition de ses revenus locatifs, l'investisseur immobilier personne physique ou société civile, louant en nu ou en meublé de manière permanente, puisse opter soit pour la taxation au titre des revenus fonciers, soit pour la taxation au titre des BIC.

Pour une société civile, l'option serait entre IR et IS, même si le bien loué est meublé.

Cette réforme comportera les conséquences et adaptations principales suivantes :

- ce choix déterminera le régime de taxation de la plus-value de cession du bien loué :
 - o en cas d'option pour les revenus fonciers : application du régime des plus-values immobilières des particuliers ;
 - o en cas d'option pour les BIC : application du régime des plus-values professionnelles, calculées à partir de la valeur nette comptable (VNC), dont tous les éléments (court terme, long terme, amortissements réintégrés) devront être taxés au taux actuel de la plus-value long terme, soit 30% ;
- les seuils des régimes micro seront alignés sur le seuil micro-BIC. En cas d'option pour le micro-BIC, la détermination de la valeur nette comptable nécessaire au calcul de la plus-value professionnelle sera effectuée en appliquant un amortissement fiscal de 3% par an ;
- l'option ne sera pas ouverte aux locations meublées occasionnelles ou temporaires d'une résidence principale du contribuable, dont les revenus resteront taxables dans la catégorie des revenus fonciers, car la taxation des plus-values de cession de telles résidences ne peut relever que du régime des plus-values immobilières des particuliers.

2) Un statut du Loueur Immobilier Professionnel (LIP) :

Que le statut de loueur professionnel, actuellement limité au loueur en meublé, puisse, sur option du contribuable, être appliqué aussi au loueur de logements nus.

Le seuil d'application de ce nouveau statut du « Loueur Immobilier Professionnel (LIP) » sera déterminé en cumulant toutes les recettes de location immobilière, qu'elles soient taxées en tant que revenus fonciers ou en tant que BIC.

A ce statut s'attacheraient deux conséquences qui existent actuellement :

- . Les logements concernés, devenus des biens professionnels, seront exclus de l'assiette de l'IFI ;
- . Le contribuable professionnel pourra imputer les déficits constatés dans la catégorie des BIC sur son revenu global (NB : les déficits fonciers bénéficient déjà d'un système d'imputation sur le revenu global que cette proposition ne modifie pas).

3) Un plafonnement des prélèvements obligatoires grevant les logements locatifs en fonction du revenu individuellement généré par chaque logement.

Qu'en sus du plafonnement général de l'IFI soit institué un plafonnement spécifique des prélèvements obligatoires (taxe foncière, impôt sur les revenus, prélèvements sociaux, IFI) afférents à chaque logement loué, fixé à 75% des revenus locatifs de ce logement.