

Macron contre la rente foncière ? Pas si sûr ...

Aucun des deux champions autoproclamés de l'entrepreneuriat ne cherche véritablement à corriger les excès de la rente foncière, sources de difficultés pour nombre de Français et délétères pour l'entrepreneuriat et la compétitivité nationale, explique dans sa chronique mensuelle l'économiste Philippe Askenazy.

LE MONDE ECONOMIE | 18.04.2017 à 12h01 | Par Philippe Askenazy (Chercheur au CNRS/Ecole d'Economie de Paris)



« M. Fillon et M. Macron divergent sur un point significatif : alors que le premier veut supprimer l'ISF, le second prétend exonérer le capital productif et créer ainsi un impôt sur la fortune immobilière (ISFI) pour taxer la rente immobilière. »

CHARLES PLATIAU / REUTERS

En 2013, le Conseil d'analyse économique a publié une note proposant une taxation des loyers dits « implicites » ou « fictifs » des propriétaires de leurs résidences, c'est-à-dire les loyers qu'ils devraient payer s'ils étaient locataires, diminués des charges de leurs crédits immobiliers ([cae-eco.fr/Fiscalite-des-revenus-du-capital-235.html](http://www.cae-eco.fr/Fiscalite-des-revenus-du-capital-235.html) (<http://www.cae-eco.fr/Fiscalite-des-revenus-du-capital-235.html>)).

Cette proposition avait provoqué une forte émotion, certains dénonçant des théoriciens fous. Pourtant un tel dispositif existe dans plusieurs pays, par exemple en Suisse, où l'on observe de fait un des plus faibles taux européens de propriétaires résidents. C'est justement pour favoriser la propriété que la loi de finances de 1965 l'avait supprimé en France.

Fin 2016, la proposition a été reprise dans une note de France Stratégie, alors dirigée par Jean Pisani-Ferry. Ce dernier étant devenu coordinateur du programme de M. Macron, la rumeur de la proposition d'un tel impôt par le candidat a enflé. Au point que M. Pisani-Ferry a dû publier un communiqué sur le site d'En marche !, le 2 avril, affirmant : « A aucun moment, Emmanuel Macron n'a même esquissé une telle proposition. Rien dans son programme, rien dans ses interventions ne peut prêter à ambiguïté de ce point de vue. » C'est littéralement exact, mais l'hologramme de cet impôt est bel et bien présent dans son programme.

« Foncières Macron »

M. Fillon et M. Macron divergent sur un point significatif : alors que le premier veut supprimer l'ISF, le second prétend exonérer le « capital productif » – dont les actions et les parts d'entreprises – et créer ainsi un « impôt sur la fortune immobilière » (ISFI) pour « taxer la rente immobilière ».

La frontière entre « productif » et « immobilier » est pourtant fort poreuse. Lorsqu'une compagnie

d'assurances détient des immeubles d'habitation locatifs, lorsqu'un géant de la grande distribution loue des emplacements dans ses galeries commerciales, ils sont des rentiers immobiliers. Et in fine, les détenteurs de parts de telles entreprises profitent bien de cette rente largement « improductive ».

De même, un épargnant peut parfaitement détenir de la « pierre papier » à travers des actions de sociétés foncières comme Unibail-Rodamco, une des composantes du CAC 40 avec ses 22 milliards d'euros de capitalisation.

Mécaniquement, le projet Macron, s'il se concrétisait, générerait la création de « foncières Macron » (à l'instar des fameux cars Macron) : au lieu de proposer aux riches investisseurs individuels d'acquérir des biens, les promoteurs vendront des parts de foncières ad hoc. Cela créera quelques emplois de commerciaux et de supports, mais l'essentiel de la rente foncière échappera au nouvel impôt.

Suppression de l'ISF

In fine, seules les propriétés principales et secondaires subsisteront dans l'assiette de l'ISFI. Appliqué à la valeur de marché de ces biens diminuée du montant des crédits immobiliers restant dû, l'ISFI devient alors l'équivalent d'une taxe sur les loyers implicites net.

Autrement dit, le candidat d'En marche ! supprime l'ISF, tout comme son homologue des Républicains. Aucun des deux champions autoproclamés de l'entrepreneuriat, préférés du patron du Medef, ne cherche véritablement à corriger les excès de la rente foncière, sources de difficultés pour nombre de Français et délétères pour l'entrepreneuriat et la compétitivité nationale.

Alors que les prix immobiliers reprennent leur hausse, totalement déconnectée de l'évolution du revenu disponible, un entrepreneur dans une zone dynamique devra toujours payer un prix exorbitant pour ses locaux, souvent au profit de grandes entreprises propriétaires. Et, comme le montre une étude de la Banque de France (« L'impact de l'évolution des prix immobiliers sur les coûts salariaux. Comparaison France-Allemagne », Juan Carluccio, [Bulletin de la Banque de France](https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/bulletin-de-la-banque-de-france_196_2014-t2.pdf) (https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/bulletin-de-la-banque-de-france_196_2014-t2.pdf) n° 196, 2014), il devra toujours offrir à ses employés une forme de sursalaire pour qu'ils puissent avoir un toit correct. Les rentiers, eux, peuvent continuer à dormir tranquilles.

Philippe Askenazy est l'auteur de « Tous rentiers ! » (Odile Jacob, 2016).