

La Cour des comptes préconise notamment d'augmenter la taxe foncière



© 2023 Les Echos Publishing

La Cour des comptes vient de rendre public un rapport en matière de fiscalité immobilière. Elle y pointe notamment du doigt le manque d'efficacité de l'outil fiscal pour venir en soutien du secteur immobilier. Secteur qui traverse actuellement une forte zone de turbulences.

Pour favoriser la résilience du marché, la Cour des comptes recommande notamment de réorienter la fiscalité du logement vers davantage de neutralité, notamment en transformant certaines « niches fiscales » en dépenses budgétaires et en imposant fiscalement la détention de biens immobiliers, de préférence à l'acquisition. Concrètement, elle propose que les droits de mutation à titre onéreux (nommés de façon simpliste « frais de notaire »), appliqués lors de transactions immobilières, soient revus à la baisse.

En contrepartie, il serait question de revoir la méthodologie d'estimation de l'assiette de la taxe foncière (réforme des valeurs locatives) pour établir un lien plus direct avec les loyers ou les prix de marché. Cette révision aurait pour effet de faire grimper les montants de cet impôt.

Autre recommandation émise par la Cour des comptes : revoir le système des abattements pour durée de détention. Selon elle,

ce système, qui permet d'adoucir la facture fiscale au moment de la vente d'un bien immobilier, serait de nature à favoriser la conservation de biens immobiliers sous-utilisés et à empêcher la fluidité du marché. La solution proposée consiste à imposer la plus-value réelle en substituant aux abattements liés à la durée de détention une correction du prix d'achat de l'inflation, entre l'achat et la vente, et la prise en compte des travaux d'amélioration. À défaut, aligner le rythme des abattements sur une durée maximale de 22 ans pour limiter la rétention immobilière.

En outre, l'institution préconise une harmonisation des conditions fiscales applicables entre meublé et non-meublé, en réduisant l'abattement offert aux loueurs en meublé (de 50 à 30 %). Ce qui permettrait d'égaliser les situations et de générer des effets redistributifs pour les ménages les plus modestes : réduction du prix des loyers en l'absence d'incitation à louer en meublé et baisse du rendement de certains actifs immobiliers.

[Conseil des prélèvements obligatoire – Pour une fiscalité du logement plus cohérente, décembre 2023](#)

© 2023 Les Echos Publishing