

Statut fiscal du bailleur privé : un espoir à ne pas décevoir

Tribune de Danielle DUBRAC
Présidente de l'UNIS

Des années que la filière du logement, l'UNIS en tête, réclame un statut fiscal à part entière du bailleur privé. Il ne s'agit pas de vouloir un régime d'exception au nom d'une sorte de faveur politique. L'inverse de cela. **Un dispositif stable, de droit commun, ouvert au logement locatif neuf comme ancien, qui ne soit pas une niche** –, on dit « déniché » dans le jargon des fiscalistes – remplaçant l'ensemble des régimes préexistants et donnant enfin de la lisibilité à la fiscalité trop complexe de l'investisseur locatif. Surtout, un régime qui reconnaissant du **rôle du ménage** qui, au prix d'un endettement, acquiert un bien pour loger une famille ou un individu, c'est-à-dire concourt à une mission sociale essentielle, en complément du logement public. Un régime enfin identifiant **l'investisseur comme un entrepreneur** qui s'engage financièrement pour devenir propriétaire d'un actif d'exploitation, avec les charges, les risques aussi, qui y sont associés.

Pour le dire d'un mot, il s'agit d'instaurer un **amortissement des actifs résidentiels locatifs** nus et une **déductibilité des charges d'exploitation au réel**, qui permette un **rendement honorable**.

Ce modèle a déjà fait ses preuves, pour les loueurs en meublé de longue durée, habilités à entrer dans le système des bénéficiaires industriels et commerciaux, mais aussi entre 1995 et 1997 pour les biens locatifs neufs à l'initiative du ministre Pierre-André Périssol. Il a également **démonstré sa puissance** outre-Rhin depuis quarante ans, quand les pouvoirs publics français jugeaient préférable de multiplier les régimes spéciaux pour atténuer une fiscalité toujours plus lourde.

Pour préciser encore le cahier des charges, on ajoutera que cet investisseur peut accepter **deux efforts supplémentaires**, qui fassent de lui un acteur des politiques publiques et méritent une considération fiscale spécifique : **modérer les loyers** perçus en sorte de loger des ménages à moindres revenus, ou encore **améliorer la performance environnementale** du logement, pour abaisser la facture énergétique du locataire et contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique. Un bailleur qui consent ces gestes doit bénéficier d'un **suramortissement**, par exemple de 10% de plus s'il rehausse le logement à la lettre E du diagnostic de performance énergétique (DPE) au prix de travaux de rénovation onéreux, qu'il doit aussi pouvoir amortir ou au choix déduire de ses revenus globaux. Cette seconde voie, aujourd'hui autorisée jusqu'à la fin de 2025 à hauteur de 21400€, soit le double de l'enveloppe normale au titre de la transformation écologique des logements locatifs, est mal connue et elle n'est en outre adaptée qu'à une minorité de contribuables fortement fiscalisés : il importe qu'elle cohabite avec la possibilité d'amortir les travaux.

La question de la **durée d'amortissement** et du **taux** reste ouverte. Il serait opportun de favoriser une durée de conservation des biens assez longue. Nous devons nous interroger sur la déductibilité des travaux, sur l'intérêt qu'aurait le bailleur, ou non, d'entrer le dispositif, selon ses revenus globaux. Autant de situations, autant de ramifications à envisager. En évitant le risque de redressement sur les estimations de valeur et sur les tableaux d'amortissement.

Voilà ce que serait un dispositif fiscal équitable, qui serait inscrit de façon pérenne dans le code général des impôts. À n'en pas douter, il séduira les Français, qui ne cessent de s'éloigner de l'investissement locatif, au moment où l'offre privée devrait être accrue. Les files d'attente de logements à louer s'allongent dans le secteur privé comme dans le secteur HLM, le second ne parvenant plus à suppléer au premier. Il faut saluer la conscience active de la ministre du logement, Valérie Létard. Elle vient de missionner deux parlementaires, dont l'un de ses prédécesseurs jadis en charge du portefeuille du logement au gouvernement, le Sénateur Marc-Philippe Daubresse, pour qu'ils posent les bases de ce statut fiscal du bailleur. De son côté, la filière fait preuve de cohésion et de responsabilité sur ce sujet crucial : l'Alliance pour le logement, qui ne regroupe pas moins d'une dizaine de familles professionnelles ; dont l'UNIS, présente **un front commun pour un même objectif.**

Au demeurant, l'amélioration du sort fiscal de l'investisseur n'est pas la seule voie pour redresser le rendement locatif. Il n'est que temps d'actualiser la **liste des charges** dont le propriétaire est en droit de demander remboursement au locataire. Elle date de...1987 et le décret qui les fixe de façon exhaustive n'a jamais été revu. Les équipements techniques des immeubles, les services, les exigences de performance énergétique ont considérablement évolué, comme les exigences légitimes des preneurs. Prendre en compte ces progrès et rééquilibrer l'équation économique entre bailleur et locataire est une mesure de simple justice économique, qui ne coûterait rien aux finances publiques et redonnerait de l'attrait financier à l'investissement locatif. Ce dossier a été plusieurs fois ouvert par des ministres depuis vingt-cinq ans, sans jamais aboutir : on a préféré sacrifier les investisseurs plutôt que de faire entendre raison aux associations de locataires...avec lesquelles le dialogue ne s'est même pas engagé, notamment au sein de la commission nationale de concertation.

Après bien des promesses jamais tenues en la matière, le gouvernement de François Bayrou ne doit pas décevoir. Ne peut pas décevoir : le Premier ministre, maire, élu de grande expérience, sait que la paix sociale et le rééquilibrage des comptes publics ont pour condition la relance volontariste de l'investissement immobilier résidentiel.

*

À propos de l'UNIS

L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, syndics de copropriété, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 6.000 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 22 000 salariés et 35 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières).

Contact presse : Charlotte Eckerl – 01 55 32 01 14 – presse@unis-immo.fr