

LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

SYLVAIN GRATALOUP, PRÉSIDENT DE L'UNPI, ADRESSE UNE LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024. IL INTERPELLE LES FUTURS REPRÉSENTANTS DE LA NATION SUR LA QUESTION DU LOGEMENT ET LEUR RAPPELLE QU'IL LEUR APPARTIENT DE CRÉER UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE QUI PUISSE DONNER UN LOGEMENT À TOUS LES FRANÇAIS.

“ —

Les faits sont là et vous ne pouvez les ignorer : 35 millions de propriétaires, 60% du parc locatif est assumé par les propriétaires privés... même malmenés, les Français continuent à rêver d'être propriétaires !

SYLVAIN GRATALOUP
PRÉSIDENT DE L'UNPI

Le Président de l'UNPI formule ainsi trois objectifs majeurs, dans le cadre desquels il dévoile des axes prioritaires de travail :

- **Établir une justice fiscale, donc sociale**
 - L'harmonisation fiscale
 - L'impôt sur la Fortune Immobilière
 - La taxe foncière
- **Reconnaître un statut au bailleur privé et aux professionnels dimensionnés**
 - Reconnaître le statut du bailleur privé
 - Reconnaître le statut de professionnels aux propriétaires dimensionnés
- **Fluidifier le marché**
 - Repenser les abattements
 - Privilégier les primo-accédants
 - Les droits de succession
 - La taxe sur les locaux vacants

LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

Chères candidates, chers candidats,

Passée la surprise de la dissolution, à l'heure où vous allez bientôt prendre vos fonctions, lorsque vous aurez été élus, de nombreux chantiers vous attendent et particulièrement celui du logement.

En tant que futurs représentants de la nation, votre responsabilité est immense et il vous appartient de créer un cadre législatif et réglementaire qui puisse donner un logement à tous les Français.

Les faits sont là et vous ne pouvez les ignorer : 35 millions de propriétaires, 60% du parc locatif est assumé par les propriétaires privés... même malmenés, les Français continuent à rêver d'être propriétaires !

Or, il a fallu attendre cette campagne législative pour que certains d'entre vous s'intéressent au logement ... **L'UNPI est convaincue que c'est par une fiscalité renouvelée que la France sortira de la situation tragique dans laquelle elle est plongée.**

Trois constats

- La fiscalité afférente à la propriété immobilière est très lourde et très pénalisante, voire confiscatoire ! (Impôt sur le revenu au taux progressif, CSG, contributions exceptionnelles sur les hauts revenus, IFI, impôts locaux).
- Les finances publiques sont au plus bas et, parallèlement, le logement s'enfonce dans une crise grave.
- L'action du bailleur privé, pourtant acteur économique, social et environnemental, est balayée.

LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

Trois objectifs

Premier objectif : Établir une justice fiscale, donc sociale

- **Harmonisation fiscale** : Les revenus de la propriété immobilière sont traités de manière différente. Pourquoi ? La fiscalité est hétérogène selon le type d'affectation du bien. Pourquoi ? Les revenus des capitaux mobiliers bénéficient du prélèvement forfaitaire et pas les revenus mobiliers. Pourquoi ? En revanche, cette harmonisation peut être incompatible en fonction des besoins des territoires. Aussi, pour répondre aux attentes des collectivités territoriales et des besoins sociaux, il paraît impératif de récompenser les propriétaires qui s'inscrivent dans cette action citoyenne, à savoir répondre aux exigences locales, en les encourageant par des aides fiscales. L'hétérogénéité contribue à une fracture sociale incompressible. **L'UNPI considère que seule l'harmonisation fiscale permet de rétablir une justice sociale.**
- **L'impôt sur la Fortune Immobilière** : **L'UNPI propose de retenir la proposition formulée par le Sénat sur une transformation de « L'impôt sur la Fortune Immobilière » en « Impôt sur les Biens Improductifs ».** Le principe serait d'étendre l'assiette des biens éligibles aux actifs mobiliers et financiers, tout en excluant ceux qui seraient productifs comme l'immobilier locatif. Il pourrait en outre être proposé de relever le seuil d'assujettissement à l'IFI (1,3 M€ à ce jour) à 2.570.000 €, d'actualiser les tranches du barème (ce qui n'a pas été fait depuis 2018 en dépit de l'inflation ainsi que de la forte hausse des valeurs de l'immobilier) et de réduire les taux par rapport à ceux existants. Enfin, il pourrait être envisagé de pouvoir déduire l'IFI de son impôt sur le revenu et de revoir le plafonnement de 75 % à 50 %. **Pour l'UNPI, il semble légitime qu'un impôt sur la fortune touche les actifs qui n'ont pas de valeur citoyenne.**
- **La taxe foncière** : une augmentation des montants de la taxe foncière est d'une manière générale constatée sur le territoire national. Il est à craindre à cet égard que du fait de la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le relèvement de la taxe foncière conduise à une augmentation continue de celle-ci alors même qu'elle est légalement exclusivement due par les propriétaires qui, par ailleurs, subissent la diminution des revenus locatifs.

LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

Trois objectifs

Premier objectif : Établir une justice fiscale, donc sociale

Première proposition : Il apparaît difficilement envisageable d'obtenir une évolution sur le plan purement fiscal, la taxe étant par nature due par le propriétaire. Pourtant, le lien entre l'administré (locataire ou propriétaire) passe par le tribut que chacun apporte à la collectivité à laquelle il appartient. En supprimant la taxe d'habitation, le lien n'existe plus et le rapport aux groupes se délite. **Afin que tout Français participe à la restauration de la cohésion sociale, l'UNPI propose la suppression de la taxe foncière et la création d'une taxe citoyenne dont les modalités de calcul seraient déterminées en fonction du degré de l'investissement citoyen des Français.**

Deuxième proposition : La possibilité de récupérer sur le plan contractuel de tout ou partie de la taxe au locataire est en revanche possible à instituer. Cette récupération pourrait notamment porter sur tout ou partie de la part communale de la taxe foncière. Bien plus, le montant dû par le propriétaire occupant ou bailleur pourrait être modulé en fonction des devoirs citoyens qu'il s'impose ! Une rénovation énergétique anticipée pourrait autoriser une exonération de cette taxe. **L'UNPI propose un partage équitable de la taxe foncière entre le propriétaire et le locataire.**

LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

Trois objectifs

Deuxième objectif : Reconnaître un statut au bailleur privé et aux professionnels dimensionnés

- **Reconnaître le statut du bailleur privé : le propriétaire bailleur a un rôle économique, social et environnemental essentiel au sein de notre économie.** Pour renforcer ce rôle, le propriétaire de locaux nus donnés en location doit bénéficier de la possibilité de pratiquer sur le plan fiscal un amortissement du bien immobilier déductible de son revenu à l'instar des loueurs en meublé et agir sur la CFE, les cotisations sociales, l'IFI. Mais parce qu'il est un citoyen responsable, ce statut de bailleur privé ne peut être accordé sans devoirs de sa part : obligation d'adhérer à une association de propriétaires bailleurs agréée ; engagement de durée de location supérieure à la loi ; engagement d'aller plus loin dans la décence et la performance énergétique ; s'inscrire davantage dans le secteur social en prenant en compte la détresse économique de nos concitoyens. L'UNPI propose de renforcer, par l'adoption d'un statut du bailleur privé, l'exercice du droit de propriété dont la finalité est sociale.
- **Reconnaître le statut de professionnels aux propriétaires dimensionnés :** les bailleurs privés aux patrimoines dimensionnés sont des opérateurs qui consacrent l'essentiel de leur temps à leur activité et ils sont de véritables aménageurs des territoires. Exerçant dans le cadre de sociétés, appelées foncières intermédiaires, le plus souvent soumises à l'IS et acquittant la CFE, ils voudraient pouvoir revendiquer la qualité d'entrepreneur au travers d'un cadre juridique et fiscal propre à leur activité, ce qui augmenterait leur crédibilité vis-à-vis de leurs partenaires (vendeurs, banques, collectivités locales...) ainsi que leur capacité d'action sur leur marché respectif. **L'UNPI demande la reconnaissance de la qualité d'entrepreneur aux foncières intermédiaires.**

LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

Trois objectifs

Troisième objectif : fluidifier le marché

- **Repenser les abattements** : le régime actuel incite les propriétaires à conserver leurs biens et nuit à la fluidité du marché du fait de l'extrême longueur des périodes d'abattement pour durée de détention (30 ans pour obtenir une exonération totale de la plus-value). Ce caractère pénalisant est accentué par l'absence de linéarité de ces abattements en matière de contributions sociales (laquelle conduit à concentrer l'essentiel de l'abattement sur les dernières années). La solution suggérée consisterait à retenir un abattement pour durée de détention linéaire uniforme sur une durée de 15 ans. De manière à fluidifier le marché, une exonération d'imposition des plus-values dans l'hypothèse d'un remploi dans l'acquisition d'un nouveau bien pourrait également être envisagée. **L'UNPI demande la mise en place d'un abattement pour durée de détention linéaire uniforme sur une durée de 15 ans.**
- **Privilégier les primo-accédants** : Le constat est clair quant au ralentissement général du marché immobilier ainsi qu'à la difficulté pour les primo-accédants d'acquérir un bien immobilier. Une mesure a été proposée à cet égard récemment par le Gouvernement visant à exonérer de droits d'enregistrement les acquisitions de moins de 250.000 € par un primo-accédant. Une telle mesure est susceptible de présenter un intérêt mais risque de se heurter à des problématiques de finances publiques (les droits d'enregistrement finançant les départements et les communes). Une autre mesure pourrait consister à rétablir un dispositif de crédit d'impôt ayant pour assiette les intérêts versés par de jeunes primo-accédants pour l'acquisition d'une résidence principale. **L'UNPI demande que le taux de ce crédit d'impôt puisse être fixé à 50 % et l'âge limite du dispositif à 35 ans.** S'agissant du financement des éventuels travaux, il est nécessaire de maintenir le taux réduit de 10 % de la TVA applicable aux travaux d'entretien et d'amélioration des locaux d'habitation anciens ainsi que de clarifier les conditions d'accès au taux réduit de 5,5 % à certains travaux.

LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

Trois objectifs

Troisième objectif : fluidifier le marché

- **Les droits de succession** : le caractère extrêmement lourd et pénalisant des droits de succession en France est une réalité. Outre des conditions d'ordre général (révision des seuils et barèmes...), des mesures sembleraient opportunes. L'UNPI formule deux propositions : d'une part, il pourrait être envisagé de **créer une franchise spécifique pour des donations directes des grands-parents à leurs petits enfants en vue de l'acquisition d'un bien immobilier pour une résidence principale**. D'autre part, **l'extension du dispositif Dutreil aux activités locatives effectuées sous le statut à définir du bailleur privé** semblerait opportune.
- **Taxe sur les locaux vacants** : la situation de certains bailleurs placés dans l'impossibilité de louer des locaux qualifiés de « passoires thermiques » et soumis de ce fait à la taxe sur les locaux vacants alors même que la responsabilité de la situation ne leur incombe pas est injuste. **L'UNPI demande une évolution de la législation.**

En espérant que ces propositions retiennent votre attention, je vous prie d'agréer, chères candidates, chers candidats, l'expression de mes salutations respectueuses.

Sylvain Grataloup, Président

Pour toutes demandes d'entretiens ou d'interviews, merci d'appeler anne-sandrine Di Girolamo au 06 58 91 74 69 ou d'envoyer un mail à presse@unpi.fr.

UNPI - Union Nationale des Propriétaires Immobiliers
11 quai Valéry Giscard d'Estaing - 75007 PARIS