



# PLURIENCE

Etude sur la mobilisation des investisseurs privés en matière de logements.

**1<sup>er</sup> Février 2022**

# SOMMAIRE

- 1.** Rappel de la mission
- 2.** Présentation du projet
- 3.** Evaluation du projet « amortissement » de Plurience
- 4.** Synthèse



# 1. Rappel de la mission

# 1. Rappel de la mission

Nous revenons vers vous concernant le projet porté par l'association PLURIENCE en vue d'une refonte du statut juridique et fiscal du bailleur immobilier.

Ce projet non seulement s'insère dans la nécessité de soutenir la production de logements afin de répondre aux besoins annuels, sans s'en remettre exclusivement aux investisseurs institutionnels, mais vise également à se substituer au régime fiscal Pinel appelé à disparaître à terme.

Dans ce cadre, le projet porté par l'association PLURIENCE propose de reconnaître les bailleurs immobiliers comme des investisseurs économiques à part entière.

En pratique, ce projet envisage de refondre en profondeur la fiscalité des revenus fonciers applicables aux loyers intermédiaires générés par les locations d'immeubles neufs et anciens.

Dans ce cadre, vous avez souhaité être accompagnés dans l'estimation des conséquences financières pour les locataires, les propriétaires bailleurs ainsi que pour les finances publiques.



## 2. Présentation du projet porté par Plurience

## 2. Présentation du projet porté par Plurience

Au regard de la fin du dispositif Pinel acté par la loi de finances pour 2021 et partant du constat que la fiscalité immobilière est complexe et hétéroclite, Plurience entend proposer aux décideurs politiques un nouveau dispositif permettant :

- de mobiliser l'épargne privée au service des locataires pouvant avoir accès au secteur du logement intermédiaire en améliorant leur pouvoir d'achat
- de multiplier les investisseurs immobiliers en leur permettant notamment pour les logements anciens, de disposer des fonds permettant leur mise aux normes énergétiques
- et de contribuer au soutien d'une réforme des retraites.

Ce dispositif est basé sur deux axes principaux:

➤ **La reconnaissance du particulier, investisseur immobilier, comme un agent économique**

Dans ce cadre, l'aide publique de référence serait l'amortissement de l'immeuble, imputable sur les revenus fonciers.

Tout bien immobilier loué nu (neuf ou ancien) serait considéré comme un bien de production amortissable. L'option pour le régime de l'amortissement serait définitive et irrévocable jusqu'à la cession ou l'occupation de l'immeuble par le propriétaire.

L'amortissement serait généralisé et modulable selon les situations et les politiques publiques, territoriales ou thématiques, recherchées.

## 2. Présentation du projet porté par Plurience

### ➤ La mise en place d'un nouveau régime fiscal adapté, harmonisé et élargi 1/4

Dans ce cadre, il est proposé un nouveau système d'amortissement basé sur les principes suivants:

- ✓ mise en place d'un seul régime fiscal basé sur un **amortissement imputé sur les revenus fonciers**. Cet amortissement ne serait pas caractérisé d'aide fiscale (suppression de la notion de « niche fiscale »).

L'amortissement n'impacterait pas directement l'impôt sur le revenu mais les revenus fonciers.

Cette solution permet également d'espérer un potentiel d'investisseurs plus large puisque non limité aux redevables effectifs de l'IRPP.

- ✓ **Déplafonnement du montant des investissements soutenus** ce qui permettrait au parc privé de modifier son profil actuel de parc de petites surfaces et de mieux répondre aux besoins des familles ou aux nouveaux modes d'usage, telle la colocation qui exige des surfaces plus grandes.

## 2. Présentation du projet porté par Plurience

### ➤ La mise en place d'un nouveau régime fiscal adapté, harmonisé et élargi 2/4

- ✓ **Modularité de l'amortissement selon l'effort consenti par le bailleur entre le loyer de marché et le loyer des logements du secteur intermédiaire.** Cette modulation serait principalement territoriale dans la mesure où le différentiel entre le loyer de marché et le loyer appliqué aux logements du secteur intermédiaire est plus important sur Paris et les communes environnantes que sur le reste du territoire national.

L'amortissement serait donc un facteur de modération des loyers.

L'amortissement sur la durée incitera à maintenir durablement le bien en location puisqu'il n'y a plus de rupture d'aide au-delà d'une péremption de durée.

Pour les logements anciens, il facilitera le financement des travaux de mise aux normes environnementales qui devront être engagés par le propriétaire bailleur.

En effet, suite aux récentes réformes, de nombreux logements étiquetés G en DPE devront sortir de la location dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023 (selon le ministère, 600.000 logements seraient concernés). En co-propriété, le nombre de logements classés au DPE D/E/F/G correspond à 4,7 millions de logements sur un parc de 10 millions. Il existe donc un réel enjeu concernant la réponse aux nouveaux standards énergétiques des logements (estimation d'une dépense annuelle de 10 milliards d'euros /an). La comptabilisation d'un amortissement complémentaire sur ces travaux de rénovation énergétique serait un début de réponse appropriée à ce nouvel enjeu environnemental.



## 2. Présentation du projet porté par Plurience

➤ **La mise en place d'un nouveau régime fiscal adapté, harmonisé et élargi 3/4**

### ✓ **Régime de calcul des plus-values immobilières**

Un mécanisme de report ou de sursis d'imposition de l'impôt sur la plus-value immobilière pourrait être mis en place dans l'hypothèse où la plus-value serait réinvestie dans un délai prédéfini (ex 2/3 ans) dans un nouveau logement locatif à loyer maîtrisé, créant ainsi un cercle vertueux d'investissement.

### ✓ **Déblocage anticipé des fonds sur PER**

Afin d'encourager l'investissement locatif et d'en faire un outil complémentaire à l'appui des réformes du système de retraite. Il pourrait être possible pour un investisseur locatif de prélever son apport en fonds propres sur son Plan Epargne retraite (PER), à l'image de ce qui est autorisé pour le retrait de l'épargne retraite en faveur de la résidence principale.

## 2. Présentation du projet porté par Plurience

- **La mise en place d'un nouveau régime fiscal adapté, harmonisé et élargi 4/4**
- ✓ **Validation du respect des règles de mise en œuvre de cet amortissement immobilier assurée par un professionnel tiers de confiance.**

Ces tiers de confiance disposeraient d'une accréditation spécifique afin de « valider » ce dispositif d'amortissement en amont. Dans ce cadre, ils devraient répondre à un cahier des charges afin d'obtenir cette habilitation.

Ce système de contrôle en amont tend à se rapprocher de l'examen de conformité fiscale par un tiers de confiance (art.170 ter du CGI) qui permet de sécuriser en amont les déclarations des contribuables en validant une série de points précis.



### **3. Evaluation du projet « amortissement » de Plurience**

# 3. Evaluation du projet

## ✓ Hypothèses de travail retenues

### ➤ Logements concernés

Le logement « type » amorti est d'une surface de 50 m<sup>2</sup>

Ne sont concernés que les logements loués nus (exclusion meublés) et hors régime du Micro-foncier

**Seraient concernés par le nouveau dispositif 4 millions de logements locatifs.**

Ces 4 millions logements correspondent aux 7,5 millions de logements locatifs qui existent actuellement sur le marché et auxquels il convient de déduire:

- 500.000 logements déjà sous dispositif PINEL ou assimilé
- 500.000 logements en résidences services
- 1,5 million de logements relevant du régime du micro-foncier
- 1 million de logements meublés

Sur ces 4 millions de logements éligibles au dispositif, il est estimé un taux de rotation annuel de 25%.

Ainsi, le nombre de logements anciens concernés changeant de locataires chaque année est estimé à 1 million.

**En définitive, il est estimé que 300.000 logements/an seraient concernés par ce dispositif (30% de 1 million) au titre des quatre premières années suite à la mise en place du dispositif.**

**Pour les cinquième, sixième et septième années, compte tenu du nombre de logements anciens changeant de locataires mais déjà entrés dans le dispositif, le nombre de logements concernés est estimé à 210.000 logements/an.**

# 3. Evaluation du projet

## ✓ Hypothèses de travail retenues


### ➤ Hypothèse de Loyers de marché retenus

Pour Paris Intra-muros 26 €/m<sup>2</sup> soit 1 300 €/mois

Pour la Zone A bis loyers intermédiaires 2021 +20% soit 1 042 €/mois

Pour les Zones A et B1 loyers intermédiaires 2021 +10%

- soit en zone A : 774 €/mois
- soit en Zone B1 : 624 €/mois

 Le loyer des logements serait plafonné à ceux applicables aux logements du secteur intermédiaire

### ➤ Taux IR et prélèvements sociaux

Le taux moyen d'imposition repris est de 30 % correspondant à la tranche moyenne du barème de l'IR auquel il convient d'ajouter les prélèvements sociaux au taux de 17,2% soit un taux global d'imposition de 47,2%

# 3. Evaluation du projet

## ✓ Hypothèses de travail retenues

### ➤ Taux d'amortissement envisagé dans le cadre du nouveau dispositif

Les taux d'amortissement seraient de :

- 3,2% en Zone Paris Intra-muros
- 3% en Zone A bis
- 2% en Zones A et B1

### ➤ Montant des investissements réalisés pour un logement de 50m<sup>2</sup>

- Paris Intra-muros = 425.000 €uros
- Zone A bis = 250.000 €uros
- Zone A = 175.000 €uros
- Zone B1 = 150.000 €uros

# 3. Evaluation du projet

## ✓ Objectifs de l'évaluation

La présente étude a pour but de donner un estimatif chiffré du nouveau dispositif:

- pour les locataires en ce qui concerne leur gain de pouvoir d'achat ;
- pour les propriétaires bailleurs en ce qui concerne l'impact fiscal généré par la baisse des loyers, l'amortissement et la mise report possible de la plus-value immobilière en cas de cession ;
- Pour les Finances Publiques, en ce qui concerne le coût de la mesure.

### 3. Evaluation du projet

✓ **En ce qui concerne le gain de pouvoir d'achat des locataires**

En contrepartie de la baisse des loyers de marché et de l'effort partagé consenti par les bailleurs et l'Etat, les locataires bénéficieront d'un gain de pouvoir d'achat qui pourra être « réinjecté » dans l'économie.

Gain de loyers pour le locataire	Paris Intra-muros	zone A bis	zone A	zone B1
Gain mensuel	352,50 €	94,75 €	70,40 €	56,75 €
Gain annuel	4 230,00 €	1 137,00 €	844,80 €	681,00 €

En répartissant le nombre de logements concernés par le nouveau dispositif en fonction des zones géographiques, il est possible de chiffrer un estimatif des recettes complémentaires pour l'Etat en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

En effet, l'économie de loyers pour les locataires permettra corrélativement à l'Etat de collecter d'avantage de TVA du fait de la consommation complémentaire des ménages.

**En définitive, l'impact cumulé des recettes complémentaires de TVA espérées pour l'Etat au titre des sept premières années de mise en place du dispositif est de 3 073 472 456 €.**



### 3. Evaluation du projet

✓ **En ce qui concerne l'impact fiscal pour les propriétaires bailleurs (revenus fonciers et plus-values)**

La mise en place du nouveau dispositif conduit les bailleurs à « renoncer » à une partie du loyer qui pourrait être légitimement espéré eu égard à leur investissement immobilier. Ce différentiel est estimé comme suit:

Le différentiel de loyer en valeur pour le bailleur				
	Paris Intra-muros	zone A bis	zone A	zone B1
Différentiel mensuel	-352,50 €	-189,50 €	-70,40 €	-56,75 €
Différentiel annuel	-4 230,00 €	-2 274,00 €	-844,80 €	-681,00 €

Corrélativement, le bailleur serait en droit de déduire annuellement de ses revenus fonciers un amortissement

Montant annuel de l'amortissement fiscal pour le bailleur				
Taux d'amortissement appliqué	3,20%	3,00%	2,00%	2,00%
Montant annuel de l'amortissement fiscal pour le bailleur	13 600 €	7 500 €	3 500 €	3 000 €

Ainsi, en matière de trésorerie, le bailleur pourra espérer l'économie de trésorerie suivante

Impact annuel de trésorerie pour le bailleur :				
Impact sur le loyer annuel encaissé par le bailleur	-4 230,00 €	-2 274,00 €	-844,80 €	-681,00 €
Impact annuel au titre de l'IRPP et de CS	-4 422,64 €	-2 466,67 €	-1 253,25 €	-1 094,57 €
Impact Global Annuel sur la trésorerie du Bailleur :	192,64 €	192,67 €	408,45 €	413,57 €

### 3. Evaluation du projet

✓ **En ce qui concerne l'impact fiscal pour les propriétaires bailleurs (revenus fonciers et plus-values)**

Au regard de la baisse des revenus fonciers des propriétaires bailleurs et de l'économie d'impôt foncier qui en découle (impôt sur les revenus et prélèvements sociaux), **le coût global pour les finances publiques cumulé sur 7 années est estimé à 13 823 863 614 €.**

**Les plus-values immobilières** pourraient bénéficier d'un report d'imposition en cas de réinvestissement de la plus-value dans un nouveau logement locatif à loyer maîtrisé.

Dans ce cadre, il est considéré: - que des logements seraient cédés après 7 ans;

- que sur 300 000 € de logements concernés, 30% des plus-values seraient « réinvesties » (70 % des cessions feraient ainsi l'objet d'une imposition immédiate) ;

- que l'évolution du marché immobilier après 7 années serait de l'ordre de + 8%.

Nombre de logements cédés au bout de 7 ans sur les différentes zones								
Nombre de logements anciens entrant dans le nouveau dispositif :				300 000				
	Paris Intra-muros		zone A bis		zone A		zone B1	
Répartition en %	11,66%		16,00%		35,67%		36,67%	
	34 980		48 000		107 010		110 010	
Répartition en nombre	Cession sans réinvestissement (imposition immédiate)	Cession avec réinvestissement (imposition reportée)	Cession sans réinvestissement (imposition immédiate)	Cession avec réinvestissement (imposition reportée)	Cession sans réinvestissement (imposition immédiate)	Cession avec réinvestissement (imposition reportée)	Cession sans réinvestissement (imposition immédiate)	Cession avec réinvestissement (imposition reportée)
	70,00%	30,00%	70,00%	30,00%	70,00%	30,00%	70,00%	30,00%
	24 486	10 494	33 600	14 400	74 907	32 103	77 007	33 003
Impôt sur la Plus-Value	18 095 013,21 €	7 755 005,66 €	14 606 004,00 €	6 259 716,00 €	22 793 582,12 €	9 768 678,05 €	20 085 081,25 €	8 607 891,96 €

La mise en report de la plus-value immobilière permet une **économie provisoire d'impôt pour le bailleur** en même temps qu'un **manque à gagner provisoire pour les finances publiques de l'ordre de 32 391 292 €**



## 4. Synthèse

# 4. Synthèse

## Synthèse de l'impact financier pour les locataires, les bailleurs et les finances publiques

### ✓ Pour les locataires

Les locataires bénéficieront d'une hausse de leur pouvoir d'achat au regard de l'économie réalisée sur la baisse de leurs loyers (cette économie pouvant être « réinjectée » dans notre système économique).

Impact cumulé sur le pouvoir d'achat pour les locataires	TOTAL				TOTAL			TOTAL	
	1ère année	2ème année	3ème année	4ème année	Années 1 à 5	5ème année	6ème année	7ème année	Années 1 à 7
Gain de pouvoir d'achat cumulé par rapport à l'année antérieure à la mise en place du dispositif :	367 860 258 €	735 720 516 €	1 103 580 774 €	1 471 441 032 €	3 678 602 580 €	1 728 943 213 €	1 986 445 393 €	2 243 947 574 €	9 637 938 760 €

# 4. Synthèse

## Synthèse de l'impact financier pour les locataires, les bailleurs et les finances publiques

### ✓ Pour les propriétaires bailleurs

Les bailleurs bénéficieront d'une économie d'impôt conséquence de la baisse des loyers encaissés, de l'amortissement comptabilisé et du report d'imposition de la plus-value d'imposition en cas de cession du logement avec réinvestissement.

Impact Fiscal pour le propriétaire bailleur :				
	Paris Intra-muros	zone A bis	zone A	zone B1
Economie annuelle d'IRPP et de CS sur les 5 premières années :	-4 422,64 €	-2 466,67 €	-1 253,25 €	-1 094,57 €
Durée de la location :	7 ans	7 ans	7 ans	7 ans
Economie cumulée d'IRPP et de CS	-30 958,48 €	-17 266,70 €	-8 772,78 €	-7 661,98 €
Economie provisoire d'impôt sur les plus-values en cas de cession avec réinvestissement au bout de 7 ans :	-739 €	-435 €	-304 €	-261 €
Economie (-) ou charge (+) fiscale supplémentaire pour le propriétaire bailleur	-31 697,47 €	-17 701,41 €	-9 077,07 €	-7 922,80 €

Impact Financier pour le propriétaire bailleur (après prise en compte de la baisse de loyer et de l'économie d'IRPP et de CS) :				
	Paris Intra-muros	zone A bis	zone A	zone B1
Impact Annuel sur la trésorerie du Bailleur :	192,64 €	192,67 €	408,45 €	413,57 €
Durée de la location :	7 ans	7 ans	7 ans	7 ans
Impact Financier cumulé sur la durée de location :	1 348,48 €	1 348,70 €	2 859,18 €	2 894,98 €

# 4. Synthèse

## Synthèse de l'impact financier pour les locataires, les bailleurs et les finances publiques

### ✓ Pour les Finances Publiques



L'économie d'impôt dont bénéficieront les propriétaires bailleurs aura un coût pour les Finances Publiques.

Ce coût devra toutefois prendre en considération :

- les recettes supplémentaires de TVA liées à la hausse du pouvoir d'achat des locataires;
- le fait que la perte de recettes liée au report d'imposition de la plus-value n'est que provisoire;
- que les économies d'impôts générées permettront aux bailleurs de réinvestir dans les logements au titre de travaux de mise aux normes énergétiques

Impact pour les Finances Publiques							
	1ère année	2ème année	3ème année	4ème année	5ème année	6ème année	7ème année
Recettes de TVA supplémentaires liée aux gains de pouvoir d'achat	62 536 243,86 €	125 072 487,72 €	187 608 731,58 €	250 144 975,44 €	293 920 346,14 €	337 695 716,84 €	381 471 087,55 €
Perte de recettes fiscales (IRPP et CS) pendant la période de location	- 527 628 382,22 €	- 1 055 256 764,45 €	- 1 582 885 146,67 €	- 2 110 513 528,90 €	- 2 479 853 396,45 €	- 2 849 193 264,01 €	- 3 218 533 131,57 €
Manque <u>provisoire</u> de recettes fiscales au titre des plus-values de cession en cas de réinvestissement :							- 32 391 291,67 €
<b>TOTAL</b>	- 465 092 138,36 €	- 930 184 276,73 €	- 1 395 276 415,09 €	- 1 860 368 553,46 €	- 2 185 933 050,31 €	- 2 511 497 547,17 €	- 2 869 453 335,69 €
Gains futurs de recettes fiscales (PV en report d'imposition pour cause de réinvestissement)							<b>32 391 291,67 €</b>

# CONTACT

NOM	DEPARTEMENT	CONTACT
<b>Marc-Emmanuel WIBAUT</b>	Avocat – Directeur Associé Département Droit Fiscal Barreau de Lille	@: marc-emmanuel.wibaut@fidal.com Tel : +(33)3 21 24 38 50 
<b>Candice DUBOIS LAGNEL</b>	Département Droit Fiscal Equipe TVA	@: candice.dubois@fidal.com Tel : +(33)3 21 24 38 50 

 **MERCI** 

**OUR TALENTS ■ YOUR BUSINESS**