

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE: LA FIN DES EXCÈS ?

Jacques Gobert, avocat

Pour des raisons budgétaires et après une période de fort développement, le gouvernement veut réduire certains avantages fiscaux liés à l'investissement défiscalisant. Il est temps que le marché de certaines « niches » s'assainisse après s'être développé avec beaucoup de succès.

L'ORIGINE DE L'EXPANSION DE L'IMMOBILIER DÉFISCALISANT

Les politiques publiques de soutien à la construction ont donné naissance à divers régimes de défiscalisation: Périssol, Besson, Robien, Demessine... Ces armes fiscales ont alimenté la hausse naturelle de l'immobilier, accélérée par des taux bas et des perspectives apparentes de plus-values rapides, dues à des hausses de prix spectaculaires.

Sur fond de crainte pour l'avenir de leurs retraites, de nombreux ménages ont décidé d'investir, parfois à juste raison, dans des programmes soumis au régime Robien, par exemple. Ce régime a été souvent victime de son succès. Dans les années 2005 à 2007, en particulier, les promotions se sont multipliées sans réelle corrélation avec la demande locative (notamment dans le sud-ouest et Midi-Pyrénées).

Les plafonds de loyers étant quasiment libres, on a parfois fait croire aux investisseurs que ces biens s'autofinancieraient. Mais, des pratiques imprudentes ont fait qu'aujourd'hui de nombreux appartements sont vides, les loyers ne rentrent plus, les créances bancaires ne sont plus payées... Selon certains, il y aurait même plusieurs milliers de logements vacants faute de locataire et des centaines de personnes « sur financées » vont faire l'objet de saisie immobilière.

Même les programmes soumis

au dispositif Borloo, au plafond de loyer plus bas, commencent à enregistrer des difficultés. L'immobilier en ZRR (Demessine) subit les mêmes difficultés (surproduction dans la zone de montagne saturée, offre immobilière inadaptée...). Sans parler du LMP (loueur en meuble professionnel) où les dégâts peuvent être considérables.

Il est sans doute temps de mettre un terme aux dérives sur les produits.

LES DÉRIVES SUR LES PRODUITS

Le rôle des promoteurs

Pendant des années, les promoteurs ont été encouragés par la hausse et ont vendu de plus en plus chers des produits de plus en plus déconnectés de la réalité du marché. Pour écouler la production, des pratiques dangereuses ont été mises en place:

- commissions de plus en plus élevées versées aux intermédiaires commerciaux, souvent masquées aux yeux du client (parfois plus de 15 % du prix y compris sur la TVA!). Dopés par ces commissions confortables, des réseaux de vente se sont développés en surévaluant les avantages purement fiscaux



que pouvait espérer l'investisseur; - abondamment, par le promoteur, de garanties de paiement de loyer aux gestionnaires par des concours financiers.

Tout a été fait pour masquer le divorce croissant entre la demande et l'offre.

L'accompagnement par les banques

Certaines d'entre elles n'ont pas hésité à surévaluer la valeur des biens, à financer de la TVA sur des programmes où pourtant cette taxe est récupérée ainsi que des frais d'acquisition et des commissions.

D'autres n'ont tout simplement pas analysé les besoins du client; ni même rencontré celui-ci, l'interface étant assurée uniquement par les intermédiaires commerciaux.

Ainsi, on constate une absence effective de mise en garde (Cass. Civ. 27.05.2008 04.20069) et un irrespect des normes en matière de taux d'endettement.

Et les collectivités locales

Celles-ci ne sont pas en reste. Pousées par différents acteurs (sociétés de commercialisation...), elles ont accordé des permis de construire en déséquilibrant notamment leur marché local.

UNE INTERMÉDIATION À MAÎTRISER

On a donc assisté à un développement de l'offre immobilière défiscalisante sans véritable contrôle.

De 2001 à 2007, les agences immobilières, conseils en gestion de patri-

moine, en investissements financiers, les offres par Internet... ont proliféré.

Des pratiques parfois agressives ont été développées. Ainsi à titre d'exemple, des investisseurs faiblement ou pas du tout fiscalisés, ont acheté des produits défiscalisants, et prétendus tels, en vue par exemple d'une retraite assurée! Des ventes suite à un démarchage immobilier se font faites sans respecter les dispositions du Code de la Consommation.

L'État qui trouvait son compte dans le développement de cette bulle, synonyme de recettes fiscales, n'a pas voulu mettre en place les contrôles nécessaires sur les abus criants, et ce alors même que l'action judiciaire est complexe à mettre en œuvre. Il aurait dû et devrait maintenant diligenter des actions avec le concours de la Banque de France et des services de la répression des fraudes.

La création d'un fichier emprunteur, permettant de lutter contre un excès flagrant de crédit, apporterait aussi des garde-fous. ■

POSITION DE L'UNPI

L'UNPI a toujours été méfiante sinon opposée à cette législation défiscalisant certains types d'investissements immobiliers. Les excès observés aujourd'hui s'analysent comme une dérive, à notre échelle, comparable au « *subprime* » venant du sur-financement des banques et entraînant un surendettement des emprunteurs. Une législation nationale identique pour tous les territoires et pour tous les types d'investisseurs ne peut qu'être soit injustifiée, soit dangereuse.

L'UNPI, dans son 3^e Livre Blanc propose que les investisseurs immobiliers puissent choisir leur régime (libre, conventionné, social) et leurs investissements, tandis qu'il reviendrait aux communautés de communes ou d'agglomération, par une fiscalité habile (taxe foncière, d'habitation) et un soutien à l'investissement (PTZ, Pass-Foncier...), d'attirer ces investisseurs.



LES SERVICES UNPI proposés par les chambres syndicales de propriétaires et copropriétaires

Pour vous assurer

- Loyers impayés : assurance SACAPP
- Dommages-ouvrages : SOGEREP Courtage
- « Immeuble » : AGF Assurances
- Multirisques habitation : AXA Assurances

Pour les locations saisonnières

- UNPI Vacances, en partenariat avec ABRITEL
www.locations-unpi.org

Pour protéger vos biens

- Un contrat de télésurveillance
Partenariat EPS – Euro Protection Services

Pour gérer vos biens

- Des Guides
Copropriété, Locations, Procédure et Voies d'exécution...
- Des Imprimés
Baux d'habitation, professionnels, meublés, états des lieux...

Pour vous renseigner sur le marché locatif privé

L'Observatoire des loyers CLAMEUR (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux). Loyers de marché dans 1 100 villes (soit 1 bail sur 11, France entière).

Pour connaître l'adresse d'une Chambre de propriétaires, contactez-nous au 01 44 11 32 42 ou consultez le site Internet de l'UNPI www.unpi.org