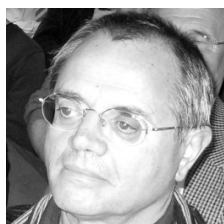


### **Nouveau projet de territoire Ambition et attractivité, Économie, emploi et développement**

---

10 octobre 2011



#### **Contribution de Jean-Claude CHARRIER**

jeanclaudecharrier@orange.fr  
<http://jeanclaudecharrier.free.fr>

#### **Taxes Foncières : inégalités des territoires et inégalités fiscales**

En matière de fiscalité le projecteur médiatique est le plus souvent braqué sur les impôts ayant un fort impact symbolique comme l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'impôt sur le revenu et la CSG, et pratiquement jamais sur un autre impôt taxant le patrimoine qui comporte de fortes inégalités : la taxe foncière sur les propriétés bâties. C'est un impôt direct local, important dans notre dispositif fiscal et, en dehors de son mode de calcul archaïque, très inégalitaire dans sa répartition entre les territoires.

**La taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB - touche tous les propriétaires et procure 24 milliards d'euros chaque année**, soit six fois plus que les 4 milliards de l'ISF et pratiquement 50 % du produit de l'impôt sur le revenu (51,2 milliards en 2008). La taxe foncière touche **58 % des Français** propriétaires de logement, alors que l'impôt sur le revenu n'est payé que par 52 % des contribuables. Pour un très grand nombre de Français, Il pèse plus lourdement que l'impôt sur le revenu. Ce n'est pas par hasard, même si cela est peu connu, qu'en 2008, 60 % des bénéficiaires du bouclier fiscal se sont vu restitués tout ou partie de leurs taxes foncières à hauteur global de 1 % du coût total du bouclier.

La TFPB est sans doute l'un des impôts le plus inégalitaire, à la fois dans le territoire et en fonction des revenus, puisque contrairement à la taxe d'habitation pour laquelle il existe un dispositif de plafonnement relativement efficace, **il n'y a pas de dispositif d'allègement significatif de la TFPB** pour les propriétaires modestes, si ce n'est le cas particulier des personnes âgées de plus de 75 ans ayant de très faibles ressources.

**L'impôt foncier est donc globalement lourd dans notre dispositif fiscal, il est aussi très inégalitaire dans sa répartition géographique.**

Ainsi l'examen des conditions d'imposition dans les grandes villes françaises en 2011 (cf. Forum pour la gestion des villes et des collectivités locales) montre que c'est dans la ville – **Paris** - où les revenus sont les plus élevés, où il y a le plus de ressources, celle où la valeur vénale moyenne du m2 des logements est la

plus élevée - en moyenne **8 500 € le m2** - qu'en dépit d'augmentations récentes, la taxe foncière est l'une des plus faibles de France: **612 € en moyenne en 2011 pour un propriétaire parisien** (et seulement 444 € de taxe d'habitation) alors qu'un propriétaire à Caen paie une taxe foncière moyenne de 1 183 €, à Amiens 1 239 €, Montpellier 1 270 € et dans la plupart des grandes agglomérations en moyenne 140 % de la taxe foncière parisienne ( La contribution médiane est de 961 € ).

Le rapprochement avec les valeurs vénales des logements accentue l'écart dans la mesure où dans aucune grande ville des régions la valeur vénale moyenne du m2 n'excède 4 000 € le m2 (Nice) et se situe en moyenne pour les plus importantes, dont Nantes, entre **3 000 et 4 000 € le m2**. À la valorisation continue et forte de la valeur des biens s'ajoute une très faible contribution à la taxe foncière et à la taxe d'habitation.

Certes, dans le système d'imposition archaïque que nous connaissons, le calcul de l'imposition à la taxe foncière (ainsi que la taxe d'habitation) n'est pas fait en fonction de la valeur vénale des habitations mais **en fonction de la valeur locative cadastrale du bien**, valeur locative cadastrale dont **la dernière révision exhaustive remonte à 1970**. Les actualisations – sans révision globale – intervenues depuis n'ont fait qu'en accentuer les travers et le caractère inadapté.

Toutes les tentatives de réformes dans ce domaine, en particulier celle du début des années 1990, ont échouées. Ce qui montre incidemment la difficulté de mener à bien une réforme fiscale en France. Mais il n'en reste pas moins que la taxe foncière est un impôt sur un bien réel, et qu'à cet égard, Paris, mais aussi Boulogne–Billancourt (562 € annuel en moyenne) ou Villeurbanne (548 €) constituent de véritables paradis fiscaux locaux bien discrets. Cette situation d'inégalités massives perdure et apparaît bien peu dans les projets de réforme. Soyons impertinent : faut-il y voir un lien avec le fait que la plupart des responsables des mondes politiques et médiatiques résident à Paris et par là même bénéficient de ce système ?

**Le thème de la réforme fiscale est plébiscité par 79 % des Français** (TNS Sofres sept. 2010). L'initiative revient au législateur. Si ce chantier est ouvert dans la période pré ou post présidentielle, il devra prendre en compte les grandes anomalies et les fortes disparités de la fiscalité locale qui créent des « niches fiscales » très inégalitaires. Il serait présomptueux de proposer des solutions simples à des questions aussi complexes. Néanmoins, ne peut-on imaginer que ces grandes disparités entre collectivités soient lissées dans une sorte de "serpent fiscal" qui permettrait de limiter les écarts extrêmes et constituer un fonds de solidarité au bénéfice des collectivités qui cumulent tous les handicaps dans ce domaine ?

Ce pourrait être un premier pas.