



**FEDERATION DES PROMOTEURS
IMMOBILIERS DE FRANCE**

**ETUDE SUR LA FISCALITE
IMMOBILIERE EN EUROPE**

20 octobre 2014

Ce rapport contient 7 pages

Exposé préalable – Méthologie de l'étude

Cette étude vise à comparer la fiscalité immobilière applicable dans divers pays européens. L'objectif est de mesurer le coût de la fiscalité pesant sur l'immobilier dans chacun de ces pays dans le cas de la construction d'un immeuble résidentiel.

Les pays retenus comme terme de comparaison avec la France dans le cadre de cette étude sont l'Allemagne, le Royaume-Uni, la Belgique, les Pays-Bas, l'Italie et l'Espagne.

S'agissant de la fiscalité applicable dans les pays étrangers, Fidal s'est appuyé sur son réseau de correspondants pour chacun des pays concernés dans le cadre des accords de coopération avec le réseau KPMG tax.

Le champ de l'étude couvre tant les impôts d'Etat que les impôts locaux, étant toutefois précisé que le poids de l'impôt sur les sociétés frappant la marge nette du promoteur n'a pas été pris en compte dans nos conclusions chiffrées. Cette donnée d'impôt sur les bénéfices est plus difficile à chiffrer car dépendant des cycles économiques (avec l'incidence entre autres éléments du niveau des taux d'intérêt et d'endettement du promoteur) ainsi que du niveau de marges bénéficiaires du promoteur.

En tout état de cause, l'impôt sur les sociétés en France atteignant un taux maximum de 38% applicable aux promoteurs les plus importants, ce niveau d'imposition sur les bénéfices apparaît là encore comme un élément d'imposition plus élevé en France en comparaison des taux d'impôt sur les bénéfices applicables dans les autres pays européens.

Pour les besoins de l'exercice, nous avons cherché à déterminer le poids de la fiscalité grevant la construction et la détention de logements neufs pour un prix de vente unitaire de 200.000 € Hors Taxes par logement.

Nous avons pris différents hypothèses de travail en termes de foyer fiscal et en termes de localisation géographique :

- s'agissant du foyer fiscal, nous avons réalisé les simulations d'impôt sur le revenu et de taxe foncière en envisageant trois hypothèses : (i) un foyer composé d'un couple avec deux enfants et disposant d'un revenu annuel de 50.000 €, (ii) un foyer composé d'un couple avec deux enfants et disposant d'un revenu annuel de 150.000 € et (iii) un célibataire avec un revenu de 50.000 €,
- s'agissant des localisations géographiques, les villes de Besançon, Grenoble, Nice et Boulogne-Billancourt ont été retenues pour la France.

Afin de rendre le résultat de l'étude plus lisible, nous avons réalisé des schémas récapitulatifs synthétiques présentant l'impact financier des différents impôts par pays.

Notre analyse distingue (i) la fiscalité applicable à la phase de construction d'un immeuble collectif, y compris la fiscalité applicable lors de l'acquisition du terrain, en prenant deux principales hypothèses : celle d'un terrain nu en secteur semi-rural et celle d'un terrain comprenant un bâtiment existant voué à la démolition en vue de la reconstruction d'un immeuble, situé en cœur urbain et (ii) la fiscalité applicable en aval de la construction, celle pesant sur le capital en distinguant bien occupé et bien mis en location, et sur les revenus immobiliers.

(i) Imposition liée à la production et à la vente d'immeubles collectifs

Les conclusions de notre étude relatives à l'imposition liée à la production et à la vente d'immeubles collectifs sont les suivantes :

S'agissant des taxes indirectes (TVA et différentes taxes liées au dépôt du permis de construire) frappant le cycle de production de l'immeuble, la France présente incontestablement le niveau d'imposition le plus élevé du fait de la conjugaison d'une TVA au taux de 20% appliquée au prix de vente de l'immeuble et des diverses autres taxes indirectes représentant quant à elles de 3% à 4% du prix de vente.

Le pays avec la fiscalité la plus favorable est le Royaume-Uni, avec un écart de fiscalité de 12% à 13% du prix de vente d'un appartement neuf en comparaison avec la France, soit un écart de fiscalité d'environ 24.000 € / 26.000 € lors de l'acquisition d'un appartement neuf d'un prix de 200.000 € HT par un particulier.

Les pays européens autres que l'Angleterre ont une fiscalité plus favorable que la France avec un avantage financier pour ces autres pays compris entre 3% et 7% du prix de vente, soit un avantage financier compris entre 6.000 € et 14.000 € dans le cas de la vente d'un appartement neuf de 200.000 € HT. Il existe toutefois une exception, celle des Pays-Bas qui bénéficient d'une imposition certes plus favorable qu'en France mais avec un avantage fiscal limité à seulement 1% du prix de vente. Il doit toutefois être précisé que le mécanisme de déduction des frais financiers du revenu global applicable aux Pays-Bas permet à ce pays d'avoir une fiscalité nettement plus attractive que la France sur l'acquisition de résidentiel pendant la période de détention de l'appartement.

(ii) Imposition liée à la détention d'un appartement par une personne physique

S'agissant de la détention de l'immeuble par la personne physique, la France a là encore la fiscalité la plus élevée en matière d'impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

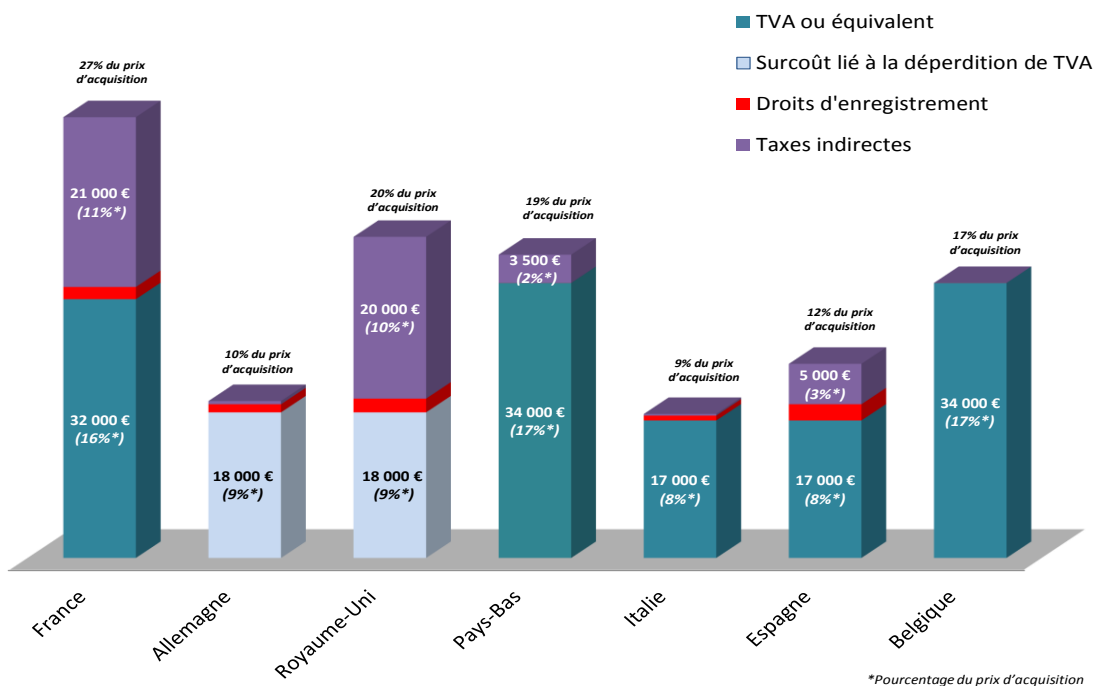
La France a également le niveau d'imposition le plus élevé pour l'impôt sur le revenu dans le cadre d'un investissement locatif hors régime Pinel, seul le Royaume-Uni ayant un régime d'imposition des loyers proche de celui de la France. La Belgique, l'Espagne et les Pays-Bas ont une imposition très nettement inférieure à la France en la matière.

Enfin, s'agissant des plus-values sur la cession d'une résidence principale et des droits de donation/succession, la France a un régime d'imposition comparable à celui des autres pays étudiés, les cas d'exonération de plus-value sur résidence principale étant similaires à ceux des autres pays. C'est là le seul élément d'imposition pour lequel la France n'est pas pénalisé, même si le régime français n'est pas pour autant plus favorable que celui des autres principaux pays européens.

La comparaison de la fiscalité des différents pays européens démontre que le cumul des différentes impositions pèse de manière élevée en France sur les prix de vente du résidentiel neuf, la fiscalité immobilière applicable dans notre pays étant très supérieure à celle applicable dans les autres principaux pays européens.

Fiscalité applicable à la phase de construction et d'acquisition d'un appartement

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES TAXES ET IMPOSITIONS GREVANT L'ACQUISITION D'UN APPARTEMENT POUR UN PRIX DE 200.000 € TTC



En matière de TVA, la comparaison des impositions peut être effectuée de manière plus simple que pour les autres impositions. La France, la Belgique et les Pays-Bas ont des taux d'imposition comparables, conduisant à majorer le prix d'achat d'un appartement neuf par un taux de 20% (France) ou de 21% (Belgique et Pays-Bas). Les autres pays ont des régimes favorables en la matière permettant de réduire sensiblement pour les acquéreurs le prix d'achat d'un appartement neuf. Ainsi, au Royaume-Uni, la vente de l'appartement neuf ne sera pas soumise à TVA et les frais du promoteur génèreront un surcoût limité de TVA sur le prix de vente aux particuliers. Un régime proche est applicable sur option en Allemagne. Le Royaume-Uni est toutefois le régime le plus favorable avec l'Allemagne. Une TVA autour de 10% étant applicable pour l'Espagne et l'Italie.

Il convient de noter que dans certains pays, tels que la Belgique et l'Espagne, l'acquisition d'un terrain en amont peut se faire exonération de TVA, tandis qu'en France, la TVA grève l'acquisition du terrain.

Toutefois, il est nécessaire de pondérer cette analyse TVA avec celle des droits d'enregistrement, la même opération de vente d'immeuble étant susceptible de générer une imposition plus ou moins élevée pour ces deux impôts. La comparaison des impositions en matière de droits d'enregistrement est relativement complexe. Les différents pays étudiés prélèvent des impositions limitées lors de l'acquisition d'un appartement neuf, à l'exception notable de l'Allemagne et de l'Espagne, ces deux pays compensant ainsi indirectement les économies TVA mentionnées ci-dessus.

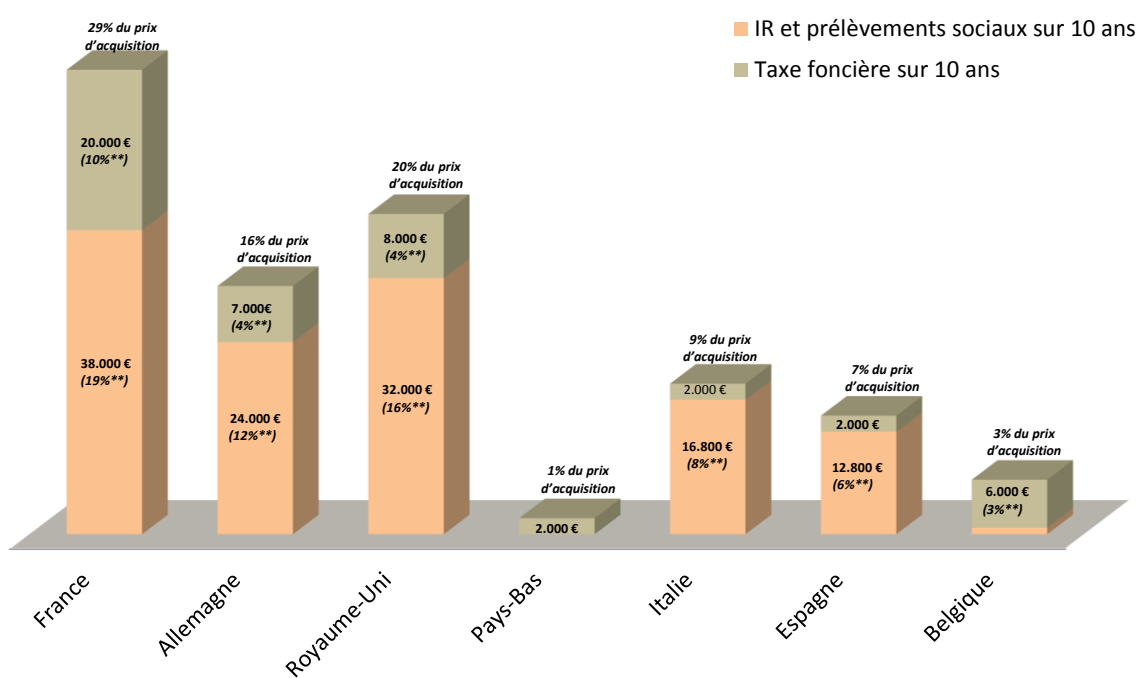
Par ailleurs, de nombreuses taxes indirectes viennent grever le prix de revient du promoteur pour l'ensemble des Pays. Sur la base de l'ensemble des éléments chiffrés, la France présente le niveau

d'imposition le plus élevé en la matière, les écarts d'imposition étant significatifs et donc en défaveur de la France.

Après la France les deux pays où la charge d'impôt est la plus élevée sur le plan des taxes indirectes sont l'Espagne et les Pays-Bas.

Fiscalité applicable lors de la détention et de la cession ultérieure d'un appartement

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES TAXES ET IMPOSITIONS GREVANT SUR 10 ANS LA DÉTENTION D'UN APPARTEMENT POUR UN PRIX DE 200.000 € TTC*



* A taux d'imposition constant ** Pourcentage du prix d'acquisition

S'agissant de l'impôt sur le revenu, la France présente un niveau d'imposition moins favorable que celui des autres pays. Le second pays avec une fiscalité élevée est le Royaume-Uni, étant précisé que seul le régime Pinel permet à la France d'avoir une fiscalité réduite.

Les chiffres ci-après reposent sur un rendement locatif théorique de 4% appliqué à un prix d'achat d'appartement de 200.000 € TTC.

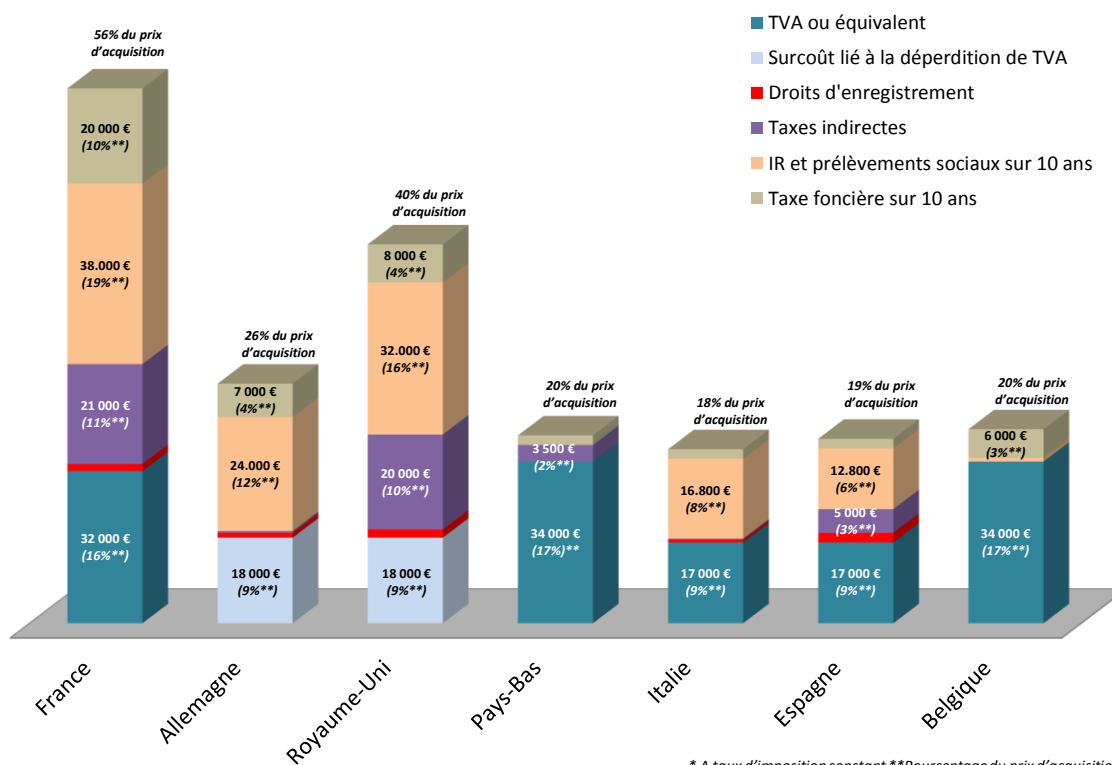
En matière de taxe foncière et de taxe d'habitation, sur la base de l'ensemble des éléments chiffrés, la France présente un niveau d'imposition beaucoup plus élevé que celui des autres pays. Les exemples présentés ci-après concernent la résidence principale (taxe d'habitation et taxe foncière) et le cas de l'investissement locatif (taxe foncière exclusivement, la taxe d'habitation étant à la charge du locataire). Les pourcentages exprimés correspondent à un pourcentage annuel appliqué au prix d'achat de 200.000 € TTC. Les comparaisons sont cependant rendues difficiles du fait, pour différents pays, de la prise en compte d'un revenu cadastral déconnecté de la valeur locative. En tout état de cause, le niveau d'imposition annuel en France excède de manière très significative celui applicable dans les autres pays.

Par ailleurs, il convient de noter que la France est le seul des pays étudiés à avoir maintenu un impôt sur la fortune (l'ISF a été abrogé en Espagne, bien que temporairement rétabli pour 2013 et 2014).

Lors de la cession ultérieure du bien, la France présente un niveau d'exonération de la plus-value égal à celui des autres pays dans le cas de la vente de la résidence principale et aussi favorable que plusieurs pays pour la cession d'un investissement locatif.

En cas de donation ou de succession, la France présente un niveau très faible d'imposition, cette faible imposition étant comparable à celle de 3 autres pays, dès lors que l'immeuble objet de la donation ou de la succession est transmis dans le cadre d'un patrimoine limité (112.500 € par enfant dans l'exemple retenu de transmission d'un appartement d'une valeur de 225.000 € après 12 années de détention).

**SYNTHÈSE DES PRINCIPALES TAXES ET IMPOSITIONS GREVANT L'ACQUISITION D'UN APPARTEMENT
POUR UN PRIX DE 200.000 € TTC ET SA DÉTENTION SUR UNE DURÉE DE 10 ANS***



* A taux d'imposition constant ** Pourcentage du prix d'acquisition