



L'impôt sur la fortune immobilière anticonstitutionnel ? Le précédent allemand

Jacques-Henry de Bourmont : « L'arrêt du Conseil constitutionnel allemand du 22 juin 1995 ayant conduit à la suppression de l'impôt sur la fortune pourrait donner des idées à son homologue français »

On peut s'interroger sur la conformité à la Constitution française de certains des textes emblématiques en cours de discussion à l'Assemblée nationale et au Sénat, dont la suppression de l'ISF et l'instauration d'un impôt sur la fortune immobilière (IFI). Pour apprécier l'acuité des problématiques constitutionnelles soulevées par ce nouvel impôt, on peut trouver des éclairages intéressants dans la jurisprudence du Conseil constitutionnel allemand.

Sa décision la plus emblématique est sans doute celle du 22 juin 1995 qui a considéré l'ISF et en particulier sa partie concernant l'immobilier comme anticonstitutionnel. Dans cette décision, les sages allemands ont considéré que la méthode favorable d'évaluation des biens immobiliers pour le calcul de l'ISF allemand de l'époque était non conforme à la Constitution allemande. Cette décision a ensuite développé le principe d'une fiscalité confiscatoire au-delà de 50% d'imposition pour instituer une forme de bouclier fiscal constitutionnel.

C'est suite à cet arrêt de principe que le parlement allemand a décidé d'abroger l'ISF et s'est engagé dans une baisse des taux marginaux d'imposition, tant de l'impôt sur le revenu que de l'impôt sur les sociétés.

Il est intéressant d'analyser les deux raisons qui ont conduit les juges constitutionnels à considérer l'ISF allemand comme non conforme à la Constitution et à introduire une forme de bouclier fiscal.

Evaluation forfaitaire administrative.

La première raison concernait les méthodes d'évaluation des biens soumis à l'ISF, différentes selon les biens concernés. En résumé, tous les biens étaient évalués selon leur

valeur vénale (« Ertragswert ») alors que les biens fonciers étaient soumis à une évaluation administrative forfaitaire très favorable et conduisaient à une valeur ISF égale à 25% de leur valeur vénale. La Cour a donc jugé ce traitement favorable des biens immobiliers comme anticonstitutionnel, car il générait une répartition de la charge fiscale inégale, sans justification particulière, entre les biens fonciers et les autres biens. Déjà l'immobilier était au cœur du débat !

La deuxième raison concernait un principe novateur d'une forme de bouclier fiscal constitutionnel aux alentours de 50% (« Halbteilungsgrundsatz »). La Cour a ainsi jugé que toute imposition excédant plus de la moitié des rendements du patrimoine (concept différent des revenus réellement perçus) constituait une violation de la liberté humaine, protégée par l'article 2 alinéa 1 de la Constitution, autrement dit une forme d'atteinte au droit de la propriété et donc à la liberté d'action des hommes. Le rendement du patrimoine était apprécié suivant un rendement théorique moyen retenu quel que soit le rendement réel des biens. Ceci revenait donc à dire que toute imposition au-delà de 50% du revenu théorique moyen du patrimoine d'un individu est de nature à violer sa liberté fondamentale.

Plus précisément, cela signifie que le patrimoine d'un individu n'est pas à la disposition de l'Etat et que le justiciable est en droit d'en retirer la majorité des rendements après paiement de ses impôts. Cette approche se comprend d'autant mieux si l'on considère que le patrimoine constitué par un individu a déjà été soumis à l'impôt et qu'il représente le résultat de ses efforts et de son travail. Le patrimoine n'illustre pas une injustice ou une inégalité mais le résultat du travail d'un individu. Ainsi, en Allemagne, l'atteinte au droit de propriété et



au patrimoine entretient une relation assez forte avec l'atteinte à la liberté humaine...

Cette jurisprudence de la Cour de Karlsruhe, qui a irradié le système fiscal allemand et a conduit à un abaissement progressif de la pression fiscale, nous amène à nous interroger sur la constitutionnalité de l'IFI, notamment dans la concentration de la charge fiscale qu'il va instituer sur une classe particulière d'actif, les biens immobiliers. Juridiquement en France, la question revient classiquement à déterminer si l'IFI est conforme aux principes d'égalité devant la loi et d'égalité devant les charges publiques protégés par les articles 6 et 13 de la Déclaration de droits de l'Homme de 1789 sans invoquer d'autres articles et notamment la liberté du travail.

Au cas particulier, l'IFI pourrait présenter un caractère confiscatoire ou représenter une charge fiscale excessive par rapport aux capacités contributives du contribuable et instituer une forme de double taxation confiscatoire. En effet, les revenus ayant permis de constituer l'épargne et l'achat du bien immobilier du contribuable ont déjà été soumis à l'impôt, généralement à un taux proche de 50% (IR + CSG) auquel s'ajoute l'ISF ancien et les revenus de ces immeubles seront à nouveau taxés à l'impôt sur les revenus à 50% mais également à l'IFI à des taux pouvant aller jusqu'à 1,5%. Si nous prenons comme hypothèse que le rendement net avant impôt d'un bien immobilier se situe entre 4 et 5%, la ponction fiscale sur ces revenus sera souvent supérieure à 75%!

Deux angles d'attaques qui pourraient prospérer, notamment si le taux de l'IFI est maintenu à des niveaux élevés.

Justification de l'intérêt général. Précisons tout d'abord que l'entorse aux principes rappelés ci-dessus peut être validée par le Conseil constitutionnel français sur le fondement de l'intérêt général. Cependant, la justification de l'intérêt général semble assez faible pour justifier l'introduction de ce nouvel impôt « IFI » tant l'importance du secteur immobilier est forte au sein de l'économie française. Ce secteur économique emploie

« Si l'IFI est institué sans possibilité pérenne pour le contribuable d'effacer sa dette fiscale par des investissements dans des PME ou autres, il créerait une forme de présomption irréfragable de richesse anticonstitutionnelle »

plusieurs millions de personnes, joue un rôle actif d'intégration sociale en faisant travailler des personnes peu qualifiées, et contribue à la croissance économique.

En outre, on ne comprendrait pas pourquoi le système français taxerait un propriétaire immobilier et pas celui qui détient des lingots d'or, des diamants, des objets d'arts, des voitures de collection, des participations dans des sociétés technologiques ou autres avec des implantations à l'étranger... L'immobilier représente bien une activité importante de l'économie française et n'a rien d'une rente paisible et sans risque.

Sur la base de ces arguments, les juges constitutionnels français pourraient alors considérer que cette charge fiscale imposée aux biens immobiliers, quelle que soit leur forme d'exploitation, crée une forme de fiscalité confiscatoire ou une rupture d'égalité devant les charges publiques non conformes à la constitution. L'IFI pêche en effet par sa simplicité et son caractère uniforme, sans possibilité d'ajustement ou d'exonération possible.

Ainsi, vingt-deux ans après leurs homologues allemands, les juges constitutionnels français pourraient mettre fin à l'ISF et son avatar l'IFI pour des raisons différentes mais obéissantes aux mêmes principes. Les juges allemands avaient considéré que les méthodes d'évaluation des biens fonciers étaient



trop favorables aux propriétaires immobiliers, les juges français pourraient considérer que l'IFI crée une imposition trop importante sur les biens immobiliers sans justification pertinente.

Crédit d'impôt. La version actuelle de l'IFI pourrait cependant être corrigée pour éviter ces écueils, notamment s'il était possible de combattre la présomption irréfutable de richesse qu'institue cet impôt de manière très factice. En effet, l'IFI revient à poser comme axiome : « Tu es propriétaire immobilier, donc tu es riche », ce qui est une forme d'hérésie fiscale. Le milliardaire qui détient des participations dans des sociétés de plusieurs milliards d'euros, ne sera potentiellement pas considéré comme riche au regard de l'IFI, alors que celui qui détient sa résidence principale et un autre bien immobilier d'une valeur de quelques millions d'euros le serait...

La version actuelle de l'IFI devrait selon nous être amendée pour prévoir un moyen d'effacer la dette fiscale comme cela est possible avec l'ISF et les investissements dans les PME (loi dite TEPA). Ainsi, si l'IFI est institué sans possibilité pérenne pour le contribuable d'effacer sa dette fiscale par des investissements dans des PME ou autres, il créerait une forme de présomption irréfutable de richesse anticonstitutionnelle. La sanctuarisation des investissements de forme TEPA permettant d'obtenir des crédits d'impôts imputables sur l'IFI permettrait d'éviter ces difficultés.

Un regard outre-Rhin apporte en la matière des enseignements très intéressants sur un grand nombre de sujets et pourrait permettre de construire une fiscalité qui favorise le développement économique. Il est temps de changer de méthode car le résultat des lois de finances des trente dernières années n'a amené que complexité, illisibilité et inefficacité de notre système fiscal et a conduit à un blocage et une asphyxie de notre économie. Il ne faut donc pas rater la marche de la simplification !

Jacques-Henry de Bourmont

Droit franco-allemand

Jacques-Henry de Bourmont, avocat de droit français et allemand, est spécialisé en fiscalité internationale et dans le domaine franco-allemand.

