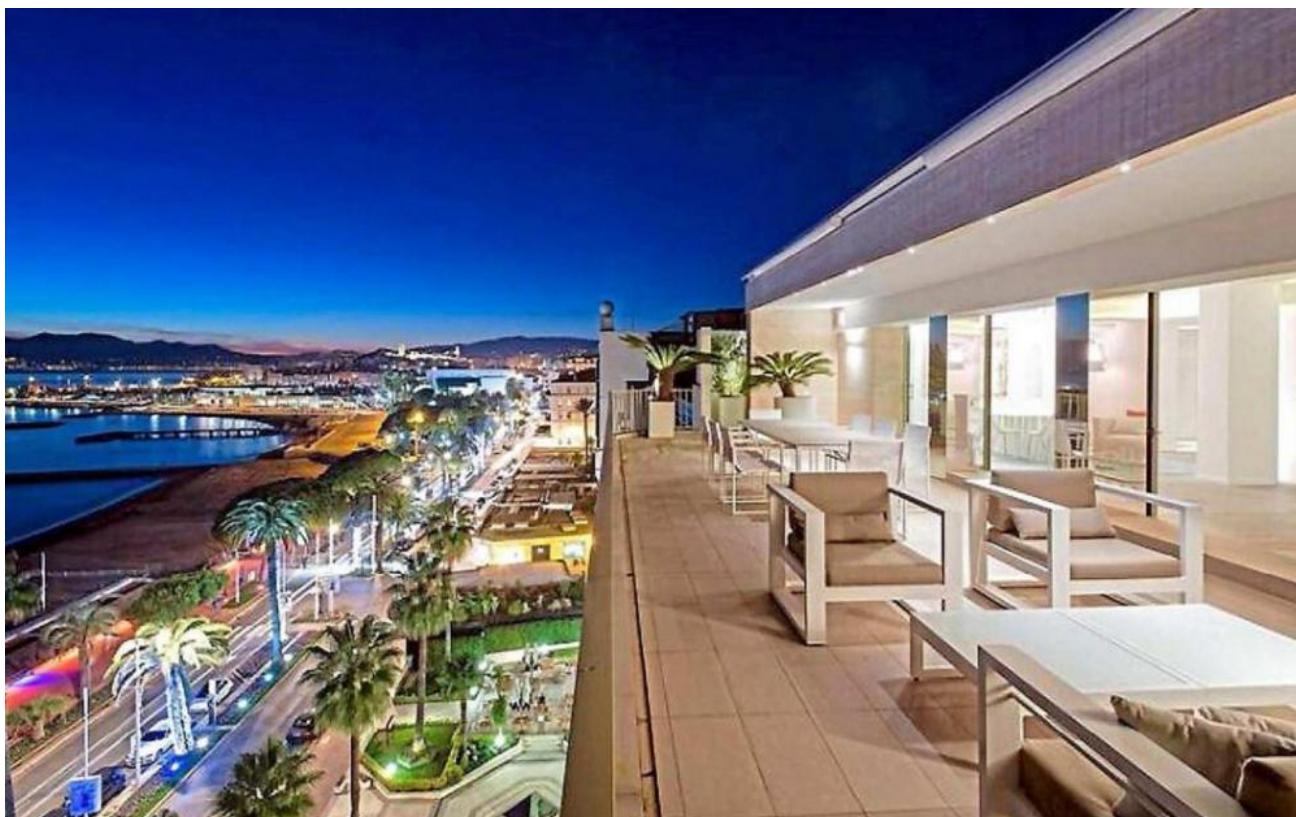


Immobilier de luxe : « Le yo-yo de la fiscalité nous freine »



Penthouse d'environ 227 m2 au cœur de la Croisette, à Cannes (Alpes-Maritimes), 7 chambres. Prix : 14,5 M€.

FLÉAU IMMOBILIER

Selon cette spécialiste, le secteur a avant tout besoin de stabilité.

Le marché de l'immobilier de luxe français a beau être sur la pente ascendante, tout n'est pas encore au beau fixe. « Le yo-yo de la fiscalité nous freine, on navigue à vue », tacle Nathalie Garcia, de l'agence Emile Garcin Immobilier. L'experte remarque « une baisse des transactions en avril durant l'élection ».

Le précédent « gouvernement ne donnait pas confiance aux acquéreurs », selon Thibault de Saint-Vincent, président de Barnes. Mais la victoire d'Emmanuel Macron, si elle est synonyme d'optimisme, n'a pas levé tous les doutes. Côté optimisme, 47 % des acquéreurs interrogés estiment en effet que la situation va s'améliorer dans les six prochains mois. Ils n'étaient que 24 % en décembre.

[Visualiser l'article](#)

Mais, parallèlement, 27 % des sondés de l'étude de Lux-residence.com, réalisée auprès de futurs acquéreurs, ne savent pas si c'est « le bon moment pour acheter un bien immobilier de prestige en France », soit une hausse de 9 points en six mois.

Dissiper les doutes des acquéreurs

Ces gros patrimoines, qu'ils soient français ou étrangers, attendent de connaître la politique fiscale que va mettre en œuvre le nouveau gouvernement. Le candidat Emmanuel Macron a dit qu'il souhaitait transformer l'impôt sur la fortune (ISF) en un impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui consisterait à ne taxer que les biens immobiliers. Pour six acheteurs sur dix, ce projet aurait un impact important sur un futur achat d'un bien immobilier de luxe.

Or la France fait face à la concurrence de pays voisins à la fiscalité plus avantageuse. « Le Portugal attire des acheteurs exerçant des professions libérales parce qu'ils peuvent réduire leur imposition à presque 0 % en tant que résident non habituel. Et, en Italie, il y a un impôt unique de 100 000 € et la donation aux enfants est taxée à 3 % », explique Laurent Demeure, PDG de Coldwell Banker France & Monaco.

Selon cet expert, la politique fiscale est l'un des points clé du marché de l'immobilier de luxe. « A Paris, avec l'encadrement des loyers, les investisseurs voulant rentabiliser leur bien ont disparu », renchérit Nicoas Pettex-Muffat, du groupe Daniel Féau. « Seule une annonce claire de la nouvelle politique fiscale d'Emmanuel Macron sera en mesure de dissiper les doutes des acquéreurs les plus récalcitrants », conclut Séverine Amate, directrice communication chez Lux-residence.com.