



8^{ème} baromètre de la fiscalité immobilière Arsene : des préoccupations et des stratégies d'investissement modifiées par la crise pour les professionnels de l'immobilier en 2021 ?

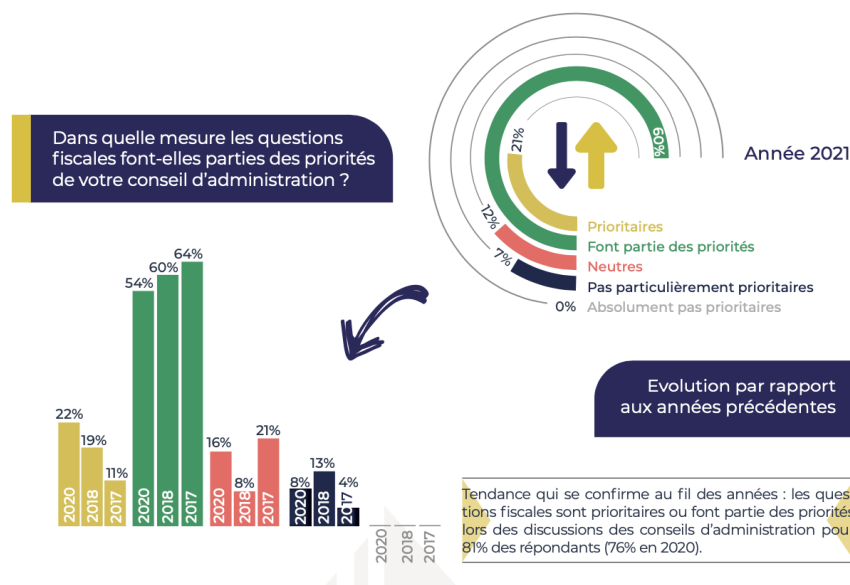
Arsene, cabinet d'avocats d'affaires français exclusivement spécialisé en droit fiscal, dévoile les résultats de la 8^{ème} édition de son baromètre dédié aux enjeux de la fiscalité immobilière :

- **La tendance observée dans les précédents baromètres se confirme : les entrepôts connaîtront la croissance la plus rapide en 2021** pour 45 % des sondés, devant les logements (31 %), les commerces (11 %) et très loin devant les bureaux (5 %).
- **La moitié des sondés (52 %) jugent positivement** les mesures fiscales adoptées jusqu'à présent sous la présidence Macron, un chiffre en hausse par rapport à 2020 (30 %). Cette appréciation est toutefois plus sévère en matière de fiscalité immobilière : 29 % des professionnels de l'industrie immobilière se déclarent satisfaits.
- 1/3 des répondants ont bénéficié des mesures fiscales prises dans le cadre de la crise en 2020. **80 % ont considéré que les mesures étaient nécessaires, mais insuffisantes pour 41 %.**
- **La crise de la Covid a entraîné une baisse sensible des contrôles fiscaux en 2020.** 29 % des sondés ont fait l'objet d'un contrôle fiscal, contre près de la moitié (49 %) en 2019.
- **Les relations avec l'administration fiscale** n'ont pas évolué pour 87 % des sondés, témoignant d'un statu quo par rapport aux années précédentes. Le contexte de crise sanitaire a cependant permis une écoute plus conciliante de la part des autorités fiscales pour 23 % des sondés.
- **Les normes fiscales internationales prennent une place de plus en plus importante dans les prises de décisions** : 59 % des sondés les considèrent comme importantes, voire très importantes (contre 46 % en 2019).
- **70 % des professionnels de l'immobilier interrogés indiquent que la crise de la Covid a une influence sur leur stratégie d'investissement**, et 86 % estiment qu'elle aura une incidence sur le marché immobilier en termes de besoin de m² des utilisateurs.

Chaque année depuis 2011, le cabinet Arsene présente les résultats de son baromètre de la fiscalité immobilière, témoin des attentes et préoccupations des professionnels du secteur. En 2021, les mesures fiscales prises par le président Macron pour les entreprises et la crise de la Covid représentent des enjeux importants pour les répondants.

Les questions fiscales, une problématique prioritaire

De nombreux enjeux liés à la fiscalité demeurent centraux. Cette tendance se confirme au fil des années, et de manière générale, la préoccupation autour des sujets fiscaux est plus importante en 2021 qu'en 2020. En effet, les questions fiscales font partie des priorités lors des discussions des conseils d'administration pour 81 % des répondants (contre 76 % l'année passée). Le baromètre révèle que les variations fréquentes de la législation et la sécurité fiscale étaient et restent les préoccupations majeures (tendances inchangées depuis la création du baromètre en 2011).



« Nous constatons cette année que 52 % des sondés pensent que les mesures fiscales prises par le Président Macron et son gouvernement sont globalement satisfaisantes, ce qui constitue une augmentation non négligeable par rapport à l'année dernière. Pour ce qui est de l'industrie immobilière, le constat est plus sévère : 29 % des professionnels de l'immobilier jugent ses décisions satisfaisantes. Ce chiffre est cependant en hausse par rapport à 2020. Les différents dispositifs d'incitations fiscales pour les promoteurs (dispositif Pinel, exonération des plus-values de cession de foncier pour construire du logement social) demeurent cependant insuffisants car ils sont considérés comme satisfaisants voire très satisfaisants pour seulement 34 % des répondants », commente **Franck Llinas, associé chez Arsene au sein de le practice fiscalité immobilière.**

Un tiers des répondants ont bénéficié des mesures fiscales prises par le Président Macron et son gouvernement pendant la crise de la Covid en 2020. Une grande majorité des sondés (80 %) les considèrent comme nécessaires, mais elles sont perçues comme insuffisantes pour 41 % d'entre eux. 20 % les ont trouvés peu ou mal adaptées. La baisse de l'impôt sur les sociétés ainsi que le maintien d'un crédit d'impôt pour abandon de loyer seraient selon les répondants les meilleures façons d'aider l'industrie immobilière.

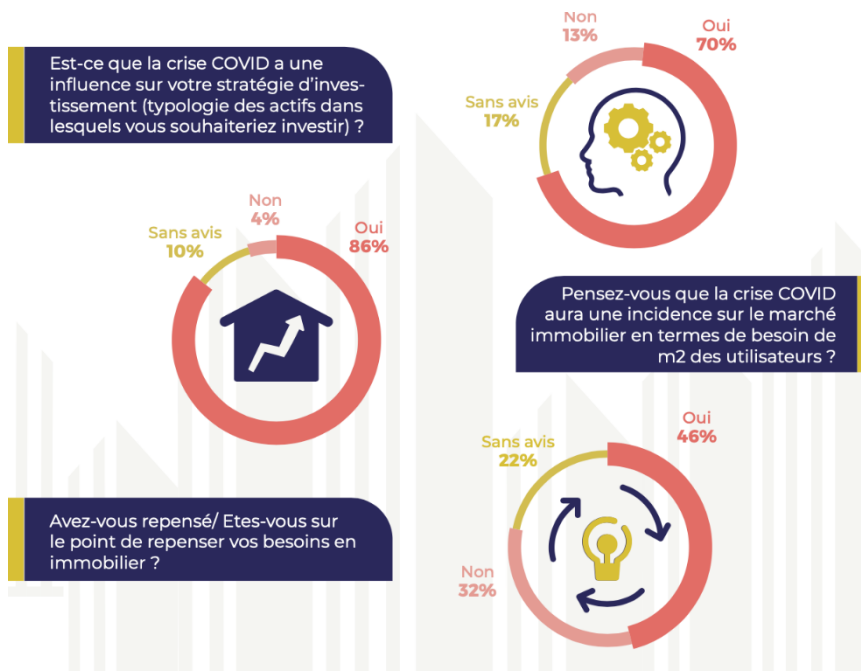
Baisse du contrôle fiscal et statut quo des relations avec les autorités fiscales

La crise de la Covid a entraîné une baisse sensible des contrôles fiscaux en 2020 : 29 % des sondés ont déclaré avoir fait l'objet d'un contrôle fiscal, contre 49 % en 2019. Les résultats montrent qu'après une forte détérioration des relations avec l'administration fiscale exprimées en 2017, celles-ci continuent à se stabiliser (87 % jugent que les relations n'ont pas évolué).

La perception des sondés est légèrement meilleure (57% contre 50%) et plus tranchée que l'année précédente sur l'appréciation qu'ils portent sur la qualité d'écoute, de compréhension et de relations de confiance avec les services de l'administration fiscale. Si certains la considèrent comme mauvaise (7 %), d'autres la jugent très bonne (14 %). « *Nul doute que la réponse dépend grandement de la qualité de votre interlocuteur au sein de l'administration fiscale* », explique **Franck Llinas.**

L'impact de la crise de la Covid sur les stratégies d'investissement

La majorité des professionnels de l'immobilier interrogés (70 %) estiment que la crise de la Covid a une influence sur leur stratégie d'investissement, impliquant pour 46 % d'entre eux de repenser leurs besoins immobiliers. Par ailleurs, 86 % pensent qu'elle aura une incidence sur le marché immobilier en termes de besoin de m² des utilisateurs. La prudence est donc de mise : les résultats montrent que, pour ceux qui sont concernés, les deux tiers des sondés ne pensent pas accélérer leur stratégie d'arbitrage (acquisition ou vente) en raison de la crise de la Covid.



« Le marché est plus atone en matière d'investissements : 28 % des répondants estiment qu'ils seront attentistes cette année (contre 16 % en 2020), ce qui se traduit par une baisse corrélative des répondants pensant vendre et acheter cette année (29 % contre 42 % en 2020). Les réels effets de la crise mettront du temps à être connus. Cela doit probablement inciter ceux qui le peuvent à attendre avant d'arbitrer. Par ailleurs, 59 % des répondants estiment que le régime OPPCI est incontournable pour investir en France (contre 40 % en 2020). », précise **Franck Llinas**.

Dans cet environnement, les grandes tendances en matière d'investissement évoluent. En 2021, **les entrepôts constituent le 1^{er} actif ciblé** (45 % contre 37 % en 2020), se démarquant comme l'investissement au plus fort potentiel de croissance. **Les logements représentent un tiers (31 %) des actifs ciblés**, dépassant ainsi les commerces (11%) et les bureaux, qui ne constituent plus que **5 %** des actifs ciblés, contre 16 % en 2020.

Le **niveau de prix** représente l'obstacle le plus important en matière d'investissement (avec 3,28 pts, échelle de 1 à 4 où 4 représente le facteur plus important et 1 le facteur le moins important). Une inversion des tendances est notable en 2021 : l'incertitude sur le rendement (2,92 pts) est désormais une préoccupation plus importante que la rareté de l'offre (2,78 pts).

Méthodologie :

Ce baromètre a été réalisé par Arsene au premier trimestre 2021 auprès de 148 professionnels du secteur immobilier : promoteurs, fonds, foncières, gestion d'actifs, etc. Les répondants occupent les fonctions suivantes, en France et à l'international : Direction générale ou Associés, Direction juridique, Direction comptable et financière, Direction fiscale, Directeur d'investissements, Asset Manager et Fund Manager.

[Les résultats complets de l'étude sont téléchargeables sur le site arsene-taxand.com](http://arsene-taxand.com)

À propos d'Arsene

Arsene est le premier cabinet d'avocats indépendant, exclusivement spécialisé en fiscalité. Membre fondateur du réseau international Taxand (50 pays, 400 associés, 2500 fiscalistes), le cabinet est indépendant de toute firme d'audit ou juridique.

Créé en 2004, le cabinet offre un service sur-mesure dans tous les principaux domaines d'activité. Forte de 24 associés parmi les 160 fiscalistes établis à Paris, l'équipe d'Arsene accompagne ses clients dans la gestion de leur fiscalité, dans un environnement international.

www.arsene-taxand.com

Contacts media : Enderby

Camille Pan - T +33 (0)6 38 73 78 38 - cpa@enderby.agency

Mathilde Hochard - T +33 (0)6 08 21 74 58 45 - mho@enderby.agency

Damien Piganiol - T +33 (0)6 46 45 21 23 - dpi@enderby.agency

32, rue de Monceau, 75008 Paris

T : + 33 1 70 38 88 00

F : + 33 1 70 38 88 10

arsene-taxand.com

32, rue de Monceau, 75008 Paris
T : + 33 1 70 38 88 00
F : + 33 1 70 38 88 10
arsene-taxand.com

ARSENE
TAXAND NETWORK