



## 76 Brestoïis ont payé l'Impôt sur la fortune immobilière en 2019



Publié le 06 janvier 2021 à 07h02

- Agrandir
- Imprimer
- Version web
- Version journal

### 1 L'IFI, remplaçant de l'ISF

C'était l'une des principales, et polémiques, mesures fiscales d'Emmanuel Macron au sortir de son élection : l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI, pour les intimes) a remplacé l'historique Impôt de solidarité sur la fortune (ISF), au 1er janvier 2018. Il concerne les foyers disposant d'un patrimoine immobilier net (déduction faite des emprunts restant à payer) d'une valeur supérieure à 1,3 million d'euros, imposable à des taux de 0,5 à 1,5 %, pour la fraction du patrimoine supérieure à 10 millions d'euros. En France, quelque 130 000 foyers fiscaux sont redevables de l'IFI, sur un total de 38 millions de foyers fiscaux.

### 2 Brest, dernières des grandes villes bretonnes

En 2019, 188 communes françaises de plus de 20 000 habitants comptaient au moins 50 contribuables redevables de l'IFI. Parmi elles, seules quatre villes bretonnes apparaissent : Rennes, en tête, naturellement, avec 491 foyers fiscaux, loin devant Saint-Malo (148), puis Vannes (145). Et enfin Brest, avec seulement 76 foyers redevables de l'IFI, chiffre en hausse (+9) par rapport à 2018, comme chez ses voisines bretonnes. Pour comparaison, en 2017, Brest comptait 270 foyers redevables de l'ISF, qui prenait également l'épargne dans la base de calcul : pas étonnant, donc, de voir le nombre de foyers assujettis chuter aussi nettement.

### 3 Part infime dans l'impôt versé par les Brestoïis

La position de Brest dans ce classement breton ne surprend pas vraiment. Et elle se confirme lorsque l'on estime la part de l'IFI dans le total des foyers fiscaux brestoïis. Brest compte un peu plus de 79 000 foyers fiscaux déclarés, dont seuls quelque 38 000 sont imposés, et ont versé à l'État un impôt net de plus de 102 millions d'euros pour 2019. Et sur ce volume, la part versée par les contribuables soumis à l'IFI parmi tous les foyers imposés n'est que de 0,20 %, quand elle oscille entre 0,8 et 0,9 dans les trois autres villes bretonnes. Car Brest compte moins de « riches » propriétaires en valeur absolue, comme relative : ils représentent environ 0,05 % de la population brestoïse, contre, par exemple, 0,32 % de celle de Saint-Malo.

### 4 2,30 M€ de patrimoine moyen

En revanche, notre ville se rattrape, si l'on peut dire, sur la valeur moyenne du patrimoine

immobilier de ces contributeurs à l'IFI, et donc sur l'impôt moyen versé. En 2019, leur patrimoine moyen s'élevait à 2,356 M€ (contre 2,70 M€ du temps de l'ISF), un niveau proche de celui de Rennes (2,394 M€) et devant ceux de Saint-Malo (2,260 M€) et Vannes (1,90 M€). Même chose pour l'impôt moyen de ces foyers fiscaux : il s'élève à un peu plus de 10 000 € à Brest (8 805 € avec l'ISF), comme à Rennes et Saint-Malo, pour quelque 7 000 € à Vannes. Pour comparaison, il est de 13 717 € exactement à Neuilly-sur-Seine, où résident 3 387 foyers soumis à l'IFI, ou même 28 646 € à Monaco (pour 581 foyers fiscaux) !  
en **complément** « Sans doute plus d'investisseurs qu'ailleurs »



Laurent Cellier, expert-comptable à Brest, décrypte les données locales de l'Impôt sur la fortune immobilière. Pourquoi si peu de foyers soumis à l'IFI à Brest ?

« Deux indicateurs vont avoir une incidence sur le montant du patrimoine et donc de l'IFI : la valeur du bien en fonction du prix du m<sup>2</sup> de la commune, et le niveau d'endettement des investisseurs. Concentrons-nous sur le prix du m<sup>2</sup> : pour une maison plutôt haut de gamme, le prix moyen sera de l'ordre 2 400 € le m<sup>2</sup> à Brest, contre 4 700 € à Vannes, 5 200 € à Saint-Malo et plus de 5 600 € à Rennes. Donc le même type de résidence plutôt haut de gamme sera valorisé à hauteur de 430 000 € à Brest, pour plus de 1 M€ à Rennes. C'est un élément déterminant pour expliquer le relativement faible nombre de foyers soumis à l'IFI par rapport aux trois autres villes bretonnes ».

Qu'est-ce qui constitue ce patrimoine immobilier ?

« Sans faire de généralité, on peut observer que pour une grande majorité de dossiers que nous traitons, les biens concernés sont des résidences principales, des résidences secondaires, des logements locatifs. Viennent ensuite des locaux commerciaux : ceux-ci sont exclus de la base de calcul lorsqu'ils sont consacrés à l'exercice de l'usager, ce qui est souvent le cas ».

Quel est le profil de ces foyers ?

« On peut déduire des chiffres que les foyers brestois soumis à l'IFI sont des foyers avec une composante d'investisseurs bien plus importante que dans les autres villes, des personnes ayant un patrimoine locatif important, puisque le patrimoine moyen est équivalent à celui des autres villes, alors que la valeur de la résidence principale est plus faible. On observe qu'une majorité

des personnes soumises à l'IFI sont des chefs d'entreprise, en activité ou en retraite, de tous horizons, n'ayant plus d'endettement sur leur résidence principale et disposant d'un patrimoine locatif. Et aussi, des retraités qui louent leurs anciens biens commerciaux ».  
Où vivent-ils ?

« Difficile à dire. Il y a sans doute quelques belles résidences dans l'hyper-centre de Brest. Mais au final, on en retrouve davantage disséminés sur la périphérie ou sur la côte avoisinante, à Plougastel, au Relecq ou Plougonvelin ».