

ETUDE SUR L'IMPACT DE LA FISCALITE LOCALE SUR LE FINANCEMENT D'UN BIEN IMMOBILIER

COMMENT LA FISCALITE LOCALE AUGMENTE LES MENSUALITES DE CREDIT, LE TAUX D'INTERET « FISCALITE COMPRISE » ET LE NOMBRE REEL DE MENSUALITES ANNUELLES ?

Les résultats dans les 10 plus grandes villes de France

Paris, le 6 juillet 2017 – La fiscalité locale a été au cœur de la campagne présidentielle ; Emmanuel Macron a ainsi proposé parmi ses mesures phares la suppression pour 80% des contribuables de la taxe d'habitation (payée par les locataires et les propriétaires). Néanmoins, la taxe foncière restera elle d'actualité. Quel est le poids réel de cette fiscalité locale (taxe d'habitation + taxe foncière) dans le cadre d'un financement immobilier ? Résultats chiffrés.

Des taux d'intérêt toujours très bas, des prix de l'immobilier qui remontent et des impôts locaux également, conséquence : le poids de la fiscalité continue de croître de manière plus ou moins importante selon les villes impactant ainsi le montant réel des mensualités de crédit et le taux réel de l'emprunt. Une part très souvent négligée mais qui reste pourtant élevée. L'étude Meilleurtaux.com vise donc à mesurer l'impact de la fiscalité locale dans le financement d'un bien immobilier type (70m²) à la fois en euros réels mensuels, en nombre de mensualités supplémentaires sur une année de remboursement et en équivalent de taux d'intérêt.

Ville	Prix au M ² **	Montant surface moyenne 70 m ²	Taux moyen sur 20 ans hors assurance*	COUT DU CREDIT	Mensualité HA	Taxe habitation annuelle***	Taxe foncière annuelle***	TOTAL fiscalité locale	Poids taxe en nombre de mensualité (s) annuelle (s) supplémentaires	Mensualité fiscalité incluse	Augmentation de la mensualité en euros	Equivalence taux réel du fait de la fiscalité
Montpellier	2 923 €	204 610 €	1,70%	36 894 €	1 006 €	1 285 €	1 347 €	2 632 €	2,6	1 225 €	219 €	3,90%
Marseille	2 824 €	197 680 €	1,70%	35 644 €	972 €	1 395 €	996 €	2 391 €	2,5	1 171 €	199 €	3,80%
Toulouse	2 922 €	204 540 €	1,63%	35 285 €	999 €	1 080 €	1 179 €	2 259 €	2,3	1 187 €	188 €	3,50%
Nantes	3 192 €	223 440 €	1,66%	36 583 €	1 094 €	1 137 €	1 167 €	2 304 €	2,1	1 286 €	192 €	3,40%
Bordeaux	3 989 €	279 230 €	1,63%	48 171 €	1 364 €	1 242 €	1 317 €	2 559 €	1,9	1 577 €	213 €	3,20%
Strasbourg	3 247 €	227 290 €	1,66%	39 969 €	1 113 €	1 097 €	787 €	1 884 €	1,7	1 270 €	157 €	3,10%
Lille	3 011 €	210 770 €	1,60%	35 658 €	1 026 €	1 006 €	763 €	1 769 €	1,7	1 173 €	147 €	3,05%
Nice	4 001 €	280 070 €	1,70%	50 501 €	1 377 €	1 098 €	1 021 €	2 119 €	1,5	1 554 €	177 €	3,00%
Lyon	4 136 €	289 520 €	1,60%	48 981 €	1 410 €	963 €	786 €	1 749 €	1,2	1 556 €	146 €	2,65%
Paris	8 930 €	625 100 €	1,65%	109 373 €	3 059 €	481 €	656 €	1 137 €	0,4	3 154 €	95 €	2,00%

* Taux relevés pour les dossiers moyens Meilleurtaux en juin 2017, hors assurance dans chacune des villes concernées

**Prix source : SeLoger.com

***Taxe d'habitation et taxe foncière : source forum pour la gestion des villes pour un couple avec 2 enfants

Impôts locaux : 173€ en plus en moyenne tous les mois sur la mensualité de crédit

« En moyenne, pour les 10 grandes métropoles françaises, la fiscalité locale représente 173€ de plus par mois à acquitter pour 167€ l'année dernière et 160€ il y a deux ans », explique Maël Bernier, porte-parole et Directrice de la communication de Meilleurtaux.com. Les plus mauvaises élèves sont dans l'ordre Montpellier, Bordeaux, Marseille, Nantes et Toulouse avec plus de 200€ par mois pour les deux premières, 199€ pour Marseille et en moyenne 190€ pour Nantes et Toulouse.

En clair, cela signifie qu'un Montpelliérain qui achète un bien immobilier de 70m² va payer non pas 1006€ par mois pour financer son bien, mais 1225€ en réalité en incluant la fiscalité locale, soit plus de 200€ en plus. « Paris fait quant à elle, une fois n'est pas coutume, figure de « paradis fiscal », la note ne s'alourdissant pour un parisien que de 95€, autrement dit une goutte d'eau rapportée au plus de 3000€ de remboursement mensuel nécessaires au financement d'un 70m² dans la capitale. » remarque Maël Bernier.

Des taux de crédit compris entre 2 et 3,90%

L'autre façon de mesurer l'impact réel de la fiscalité locale dans le financement d'un bien immobilier est d'ajouter les différentes taxes (foncière et habitation) en les répartissant sur une année, ce qui permet d'obtenir une mensualité taxes incluses et ainsi de déterminer le taux d'intérêt réel correspondant à des mensualités « fiscalité comprise ».

« Un calcul très parlant puisque nous constatons en réalité que le taux d'emprunt assumé par les emprunteurs dans de nombreuses grandes villes est bien au-dessus des moyennes actuelles de 1,70% » explique **Maël Bernier**.

Ainsi, alors que le **taux moyen sur 20 ans se situe autour de 1,70%** (hors assurance), le **poids de la fiscalité locale à Montpellier et Marseille** fait passer le taux d'emprunt pour les acheteurs montpelliérains et marseillais à respectivement **3,90% et 3,80%**, **3,50%** à **Toulouse**, **3,40%** à **Nantes**, **3,20%** à **Bordeaux**, **3,10%** à **Strasbourg**, **3,05%** à **Lille**, **3%** à **Nice**, **2,65%** à **Lyon** et seulement **2,00%** à **Paris**. « Le résultat est très net, la fiscalité locale double le taux du crédit dans 4 villes sur 10 étudiées et le fait grimper d'au moins 1 point dans 9 villes sur 10, à l'exception de Paris. » ajoute **Maël Bernier**.

Impôts locaux : 2 mensualités de crédits en plus par an en moyenne

Enfin, la dernière manière d'appréhender le poids de la fiscalité locale dans un financement immobilier consiste à calculer le nombre de mensualités payées en plus sur une année. Là encore, constat accablant : **Plus de 2 mois et demi supplémentaires pour Montpellier et Marseille**, plus de 2 mois pour **Toulouse et Nantes**, près de 2 mois pour **Bordeaux, Strasbourg et Lille**, plus d'**1 mois pour Nice et Lyon** et moins **d'1/2 mois pour Paris**.

« En conclusion et pour éviter les mauvaises surprises, nous recommandons aux personnes en recherche d'un bien immobilier de tenir compte du poids des impôts locaux dans leur calcul de remboursement, car c'est un élément d'endettement qui n'est pas du tout pris en compte dans les calculs des banques » conclut **Maël Bernier**.

Méthodologie : Le calcul est réalisé pour un bien de 70m² (prix moyen par ville selon seloger.com en juin 2017) financé sur 20 ans au taux moyen consenti dans la ville donnée (source Meilleurtaux en juin 2017), avec les montants des taxes locales (taxe foncière et taxe d'habitation) en vigueur en 2016 pour un couple avec deux enfants.

À propos de Meilleurtaux - www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche de services financiers, à commencer par le crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de meilleurtaux.com s'est étendue aux autres crédits, à l'assurance, à la banque et à l'épargne. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, sur mobile, via les plateformes téléphoniques, ou auprès de l'une des 253 agences à Paris et en région.

Relations médias :

Agence Wellcom

Elise Plat / Ingrid Zémor

01.46.34.60.60

elise.plat@wellcom.fr; ingrid.zemor@wellcom.fr

