

UN IMPÔT IMMOBILIER TOUT EN UN : RENDEMENT, PROGRESSIVITÉ ET FAISABILITÉ¹

Guillaume Bérard

Aix-Marseille Université, CNRS, EHESS, Centrale Marseille, AMSE

Alain Trannoy

Aix-Marseille Université, CNRS, EHESS, Centrale Marseille, AMSE

Nous étudions la faisabilité d'un impôt foncier unique (IFU) sur le patrimoine foncier et immobilier des ménages qui remplacerait tous les impôts existants portant sur ce type de patrimoine, en particulier, la taxe foncière, l'IFI, les DMTO, la taxe sur les plus-values immobilières et l'impôt sur les revenus fonciers perçus par les propriétaires bailleurs. La valeur du patrimoine net de la dette immobilière, moins un abattement sur la valeur de la résidence principale de 50 000 euros, serait taxée au taux de 1 % jusqu'au seuil de l'IFI (soit 1,3 million d'euros) et à hauteur de 1,5 % au-delà. Les recettes seraient partagées entre l'État et les collectivités territoriales au moyen d'un fonds de péréquation. Après avoir présenté les raisons qui légitiment notre proposition de réforme, nous procédons à une première évaluation du rendement de l'impôt et du profil de la charge fiscale en fonction du revenu, de la taille familiale et de l'âge en mobilisant l'enquête Patrimoine de l'INSEE. La décorrélation partielle des revenus et des patrimoines immobiliers permet difficilement d'en faire un grand impôt de rendement, même si la recette fiscale espérée est équivalente à la recette perdue des impôts remplacés. Un plafonnement de l'impôt foncier unique en termes de revenu disponible briderait assez rapidement son rendement.

Mots clés : impôts fonciers, immobilier, réforme, redistribution, impôt sur le capital.

1. Les auteurs remercient tout particulièrement Pierre-Yves Cusset, Etienne Wasmer, Sandrine Levasseur, les participants au séminaire France-Stratégie OFCE et un rapporteur anonyme pour leurs remarques qui ont permis d'enrichir ce document. Source des données lil-1150 : Patrimoine – 2014-2015 (2015, INSEE). Ce travail a bénéficié d'un financement de l'Agence Nationale pour la Recherche ANR-17-EURE-0020.

Si le marché de l'emploi apparaît durablement dysfonctionnel en France avec un taux de chômage élevé coexistant avec un nombre d'offres d'emploi apparemment non satisfaites, le fonctionnement du marché du logement ne semble pas non plus très harmonieux, avec des prix élevés en comparaison européenne (Bricongne *et al.*, 2018), un taux de vacance important de l'ordre de 8 % et 4 millions de mal-logés selon la fondation Abbé Pierre. Les travaux de Bricongne *et al.* (2018) indiquent que des cinq grands pays d'Europe occidentale en 2011, c'est en France qu'un ménage disposant d'un revenu disponible égal au revenu par habitant du pays en question doit consacrer le plus d'années de salaires pour pouvoir acquérir un appartement de 100 m². Il doit y consacrer près de 12 ans de salaires contre seulement 8 années en Allemagne (l'Espagne, l'Italie et le Royaume-Uni s'étagent entre ces deux extrêmes). La marche pour devenir un primo-accédant est beaucoup plus haute en France que dans beaucoup de pays d'Europe et la valorisation du patrimoine dans les centres villes contribue à enrichir des héritiers. Si les raisons de la hausse des prix immobiliers se trouvent dans la baisse des taux d'intérêt, dans le phénomène de décohabitation qui augmente le nombre de ménages et dans une politique d'urbanisme qui met en situation de monopole les propriétaires de foncier disponible, la fiscalité française n'aide ni à freiner la hausse, ni à en corriger les conséquences dommageables. De plus, la fiscalité en matière foncière et immobilière est notoirement complexe. Elle le sera d'ailleurs un peu moins lorsque la suppression de la taxe d'habitation sera définitive. Un rappel des impôts existants suffit à le montrer. La taxe d'habitation est une taxe sur la consommation de logement, alors que les autres taxes portent sur la propriété ou les propriétaires. La détention est taxée au travers de la taxe foncière (taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et non bâties (TFPNB)²) et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ; les transactions le sont avec les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)³ et la taxe sur les plus-values immobilières ; les revenus locatifs sont soumis aux prélèvements sociaux et imposés au titre de l'impôt sur le revenu. Enfin, signalons l'existence d'une taxe sur les logements vacants dans certaines zones. En dépit de

2. Dans notre étude, nous ne nous intéressons qu'à la part de ces taxes qui se rapporte aux ménages. Il s'agit donc des biens immobiliers en ce qui concerne la TFPB et des terrains en ce qui concerne la TFPNB, mais pas les locaux professionnels, ni les terrains agricoles ou commerciaux.

3. Le terme DMTO est un abus de langage qui regroupe en fait l'ensemble des droits de mutation immobilier : droits de mutation à titre onéreux et droits de mutation à titre gratuit.

cette complexité, les critères minimaux d'efficacité et de justice ne sont pas assurés. La montée des prix immobiliers (Friggit, 2019 ; Trannoy et Wasmer, 2013) redonne une nouvelle jeunesse à l'idée de la taxation de la rente immobilière, chère aux économistes classiques et au georgisme et à la théorie de l'impôt foncier unique (Bonnet *et al.*, 2018 ; Trannoy, 2018). La désuétude des bases de la TFPB invite à penser qu'une fenêtre d'opportunité s'ouvre peut-être pour enfin envisager une refonte complète de ce pan-là de notre fiscalité. Dans cet article, nous proposons une voie de réforme assez radicale qui consiste à remplacer tous les impôts existants précités (à l'exception de la part des revenus locatifs qui restent soumis aux prélèvements sociaux 17,2 %) par un impôt unique sur la détention⁴. Cet *impôt foncier unique* (IFU) présente quelques caractéristiques attrayantes comme une progressivité induite par une franchise de base pour la résidence principale et par l'existence de deux tranches. Les taux ont été choisis de façon à pouvoir être facilement mémorisés, soient 1 % et 1,5 %, ce dernier reprenant le seuil actuel de l'IFI. S'agissant de la résidence principale, il ne porte que sur le patrimoine net de dettes immobilières. Au-delà de sa simplicité, on est en droit de se demander si l'IFU permettrait effectivement de compenser euro pour euro la perte de rendement des impôts auquel il se substitue. Une autre question a trait à l'articulation de cette réforme avec le financement des différentes collectivités publiques, en particulier les collectivités locales. Ensuite, les effets redistributifs de la réforme posent le problème de sa faisabilité politique en raison de la nature des perdants. Nous apportons des premiers éléments de réponses à ces différentes questions en mobilisant des données de l'enquête Patrimoine 2015 de l'INSEE. Nous documentons qui paierait l'IFU et la charge que cela représenterait par décile de revenu, par âge et par taille familiale. En revanche, nous ne sommes pas en mesure de préciser quels seraient les transferts de charge car cela nécessiterait des données de panel, étant donné que certains impôts, en particulier les DMTO, ne sont acquittés qu'à quelques reprises au cours de la vie⁵. En dépit des lacunes citées, ce travail permet d'orienter la recherche ultérieure sur d'autres points d'investigation, en particulier sur la décorrélation partielle du patrimoine des ménages et de leurs revenus, décorrélation qui interroge et devrait selon nous faire l'objet de recherches plus approfondies.

4. Cette réforme a déjà été esquissée dans Trannoy (2011 ; 2017).

5. De plus, la taxe foncière n'est pas renseignée dans l'enquête Patrimoine.

Une précision utile à ce stade est que le but de cet article n'est pas de discuter du bien-fondé de la suppression de la taxe d'habitation (TH)⁶. Le Président de la République l'a déjà actée⁷. Le but de la réforme proposée ici n'est pas de compenser les pertes de recettes de TH. Notre proposition d'IFU se situe dans un monde où la TH a disparu⁸.

Le reste de l'article est ainsi structuré. Dans la partie 1, nous présentons la réforme et son mode de calcul. La partie 2 détaille et énumère les effets attendus dans une perspective de réforme fiscale à la Guesnerie (Tirole et Guesnerie, 1981). Nous établissons également les avantages de cette réforme par rapport à l'existant. Le gradient nous semble positif, même si nous n'établissons pas l'optimalité de l'IFU. La partie 3 présente les effets de cette réforme à l'aide de l'enquête Patrimoine. Enfin, le propos conclusif synthétise les avancées que permet cette étude et livre des réflexions propres à nourrir la recherche ultérieure.

1. Présentation de la réforme

Nous présentons d'abord la formule d'imposition avant d'en discuter les modalités. L'impôt est constitué de deux parties, d'une part une *flat tax* qui alimente les collectivités locales et un fonds de péréquation aux collectivités locales, et d'autre part une surtaxe au-dessus d'un plancher de richesse immobilière qui alimente les caisses de l'État. La formule de calcul est donc similaire à celle de l'impôt sur le revenu avec un seuil d'exemption et un barème linéaire par morceau, avec simplement deux tranches. Au titre du financement des collectivités locales, tous les contribuables payent le même taux de taxe et le même impôt quel que soit l'endroit où sont localisés les biens. La valeur des paramètres a été choisie pour permettre une transition la plus lisse possible avec le système existant.

1.1. La formule de calcul

Soit X la valeur vénale de la résidence principale nette de l'encours de la dette immobilière supportée pour l'acquisition de celle-ci.

6. Voir Carbonnier (2019), Madec et Plane (2017), Vignolles (2018) pour des évaluations des effets distributifs.

7. À l'exception semble-t-il des résidences secondaires qui continueraient à être imposées.

8. Le texte est rédigé en supposant que la TH serait supprimée en totalité y compris sur les résidences secondaires. Au cas où la TH resterait prélevée sur les résidences secondaires, notre suggestion est de supprimer ce résidu de TH, et de faire en sorte que les recettes correspondantes de l'IFU compensent la perte de recette (estimée à 3 milliards d'euros).

Soit Y la valeur vénale estimée des autres biens que nous ne distinguons pas par leur localisation, puisque le barème est neutre par rapport à celle-ci.

À noter que la déductibilité du passif est limitée aux seules dettes afférentes à l'acquisition de la résidence principale, contrairement à l'IFI.

Soit t le taux uniforme égal à 1 %. Soit t' le taux additionnel égal à 1,5 % dans le paramétrage retenu, et qui correspond au taux maximal pour l'IFI.

Un abattement vient en déduction de la valeur de la résidence principale (en plus de la dette). Soit F le montant de cette franchise (50 000 € ou 100 000 € par la suite). Cet abattement est un paramètre modifiable de la réforme.

La base d'imposition est $\text{Max}(X-F, 0) + Y$.

On distingue deux cas de figures :

1^{er} cas de figure : Assiette fiscale $\leq 1,3 \text{ Md€}$

Soit $\text{Max}(X-F, 0) + Y \leq 1,3 \text{ Md€}$

Le contribuable paye sur sa résidence principale $t \text{ Max}(X-F, 0)$, plus tY sur les autres biens immobiliers qu'il possède.

Donc au total il acquitte : $t \text{ Max}(X-F, 0) + tY$ (1)

Si sa richesse ne dépasse pas le seuil, tous ses biens autres que sa résidence principale sont imposés au taux moyen t et sa résidence principale est imposée au taux marginal t .

2nd cas de figure : Assiette fiscale $> 1,3 \text{ Md€}$

Soit $\text{Max}(X-F, 0) + Y > 1,3 \text{ Md€}$

Si sa richesse dépasse le seuil, il paye au total :

$t(1,3 \text{ Md€}) + t'(\text{Max}(X-F, 0) + Y - 1,3 \text{ Md€})$ (2)

Par conséquent, si sa richesse totale dépasse le seuil, tous ses biens autres que sa résidence principale sont imposés au taux moyen t' et sa résidence principale est imposée au taux marginal t' .

1.2. Discussion autour de l'abattement

La résidence principale bénéficie d'un traitement de faveur, par la présence d'une franchise en base et par la déduction de l'encours de dette. De nombreux dégrèvements sont prévus pour la résidence principale dans la fiscalité française actuelle (régime des plus-values par

exemple). Nous ne faisons ici que suivre la pente naturelle du législateur. Des raisons politiques viennent renforcer des raisons économiques. La résidence principale en tant que telle est un bien de consommation primaire, un ménage a besoin de se loger. Les petits propriétaires de leur résidence principale paieront un impôt foncier allégé pour la même raison que des taux réduits de TVA frappent les biens de première nécessité. Rappelons également que l'IFI prévoit un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale, nous reprenons donc ici une intention du législateur de ne pas traiter la résidence principale au même titre que les autres propriétés. Une dimension affective peut être aussi évoquée pour la résidence principale qui rejaillit sur l'acceptabilité politique. La petite propriété est le vecteur d'épargne privilégié de la classe moyenne et le politique doit en tenir compte dans un régime démocratique. Toutefois, l'abattement retenu est forfaitaire et non proportionnel, ce qui n'est pas sans conséquence sur la progressivité du barème. Ensuite, la considération d'un actif net et non brut semble naturelle comme base d'imposition. Néanmoins, pour les biens autres que la résidence principale, le souci d'être neutre par rapport au mode de financement, dette contre capitaux propres, entre en ligne de compte, dans la mesure où il s'agit de biens d'investissement. Sinon, le système fiscal encourage à l'endettement, ce qui peut conduire à la limite à un scénario à l'irlandaise, où les ménages s'endettent pour bénéficier d'un effet de levier et d'une défiscalisation si les perspectives des prix immobiliers semblent prometteuses.

La modulation de la franchise en base en fonction de la taille familiale, ainsi que par rapport à la localisation mérite une discussion. S'agissant de la taille familiale, remarquons qu'elle ne joue qu'un rôle relativement modeste dans les motifs d'exemption actuels de la taxe foncière, par ailleurs très disparates. Elle n'intervient qu'au travers d'une condition de ressources pour le calcul du revenu fiscal de référence et du nombre de parts pour le quotient familial. Les autres critères sont des critères d'âge (plus de 75 ans), la perception de l'allocation adulte handicapée (AAH) ou d'autres prestations comme l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) et l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI). Des critères liés au logement (logement neuf pour une exonération de deux ans ; certains logements économes en énergie, ou logements financés au moyen d'un prêt conventionné ou aidé par l'État à hauteur de plus de 50 %) sont également pris en compte. Depuis 2000, une exonération de taxe foncière pour la résidence secondaire

peut même être accordée. Au total, même si dans nos simulations nous n'en avons pas tenu compte, suivant en cela pour l'essentiel les choix du législateur, le montant de l'abattement pourrait être modulé en fonction de la taille familiale, même si la justification est beaucoup moins forte que pour la défunte taxe d'habitation. Si le logement est clairement un bien primaire avec un besoin en logement croissant avec la taille familiale, il est difficile de concevoir le fait de vouloir devenir propriétaire comme un bien primaire.

Concernant la possibilité de moduler l'abattement en fonction de la localisation, nous sommes plus dubitatifs. L'argument de l'hétérogénéité du prix du foncier milite pour une différenciation. Un logement représente certes des caractéristiques hédoniques intrinsèques indépendantes de la localisation. Les différences de prix au mètre carré reflètent des écarts de densité, de pression foncière. Toutefois, ces écarts de densité reflètent également des différences d'accès à des opportunités de travail, de consommation, de loisirs, d'offre de biens et services publics. De plus, le patrimoine qui a été accumulé dans une grande ville peut aussi être revendu pour racheter de l'immobilier dans une zone moins dense, auquel cas, les patrimoines de montant différents sont comparables et reflètent bien des différences de pouvoir d'achat foncier et immobilier. Le prix au mètre carré va du simple au quadruple entre Marseille et Paris par exemple. Il est compréhensible que le propriétaire d'un logement sur Paris ne perçoive pas une valeur d'usage quatre fois supérieure à celle d'un propriétaire sur Marseille. En revanche, la valeur du patrimoine en cas de revente est bien en moyenne quatre fois supérieure. Nous comprenons l'IFU comme une taxe sur le patrimoine, et non comme une taxe sur le niveau de bien-être (apporté par une qualité subjective du logement et de sa situation géographique). La constitution française, elle, demande à ce que soit taxée la capacité contributive. La capacité à acquérir un bien immobilier témoigne d'une capacité contributive et en toute logique, il ne faut pas alors introduire d'abattement localisé. De plus les valeurs foncières vont de pair avec l'embellissement et les opérations réussies d'urbanisme. Un retour sur investissement d'une amélioration de la gestion municipale pour le contribuable local *via* une augmentation de la rente foncière constitue un processus vertueux à la fois pour l'élu et l'électeur local. Cependant, le lien est plus direct pour la valeur d'usage représentée par la valeur locative que pour la valeur vénale qui dépend également du taux de rendement de l'actif sans risque, donné en principe par le taux d'intérêt sur les emprunts des grands États. Toutefois,

au-delà d'un impact sur la valeur d'usage, une municipalité dans certaines conditions favorables peut aussi réussir à transformer *via* des travaux d'embellissement et de rénovation, le « placement pierre » en centre-ville en valeur refuge, comme l'illustre l'exemple de Bordeaux. Les investisseurs choisissent cette ville car, au-delà du rendement, ils anticipent des plus-values. En dynamique, il peut y avoir également une boucle de rétroaction. Les recettes supplémentaires dues à la valorisation du patrimoine immobilier peuvent être transformées par les collectivités locales en investissements supplémentaires qui peuvent dans le meilleur des cas, embellir ou rendre la ville plus fonctionnelle et augmenter ainsi la valeur d'usage.

1.3. Les contribuables

Les contribuables sont les personnes physiques. Néanmoins il faut penser aux effets de bord possibles et aux opportunités d'arbitrage entre la possibilité de posséder et de gérer en direct les biens immobiliers et la possession indirecte à travers une personne morale. La législation actuelle de l'IFI s'appliquera à l'IFU, à savoir que l'article 965 du Code général des impôts prévoit que les parts sociales de société civile immobilière (SCI) rentrent dans l'assiette de l'IFI, à titre de biens immobiliers détenus indirectement. La franchise en base s'appliquera si la propriété détenue sous forme de parts sociales de société immobilière est une résidence principale pour les sociétaires concernés. Le même régime s'applique aux SCPI dont la valeur des parts rentre également dans le calcul du patrimoine immobilier comme base imposable à l'IFI. En cas de démembrement entre usufruit et nue-propriété, comme par exemple pour le viager, il existe un simulateur fiscal sur service-public.fr pour calculer la part de la valeur de propriété qui doit être imputée au nu propriétaire et à l'usufruitier. Ces parts sont déterminées en appliquant, à la valeur en pleine propriété du bien, la clé de répartition fixée à l'article 669 du Code général des impôts. Ces parts rentrent dans l'évaluation de la base fiscale pour l'IFU des parties-prenantes concernées. Aujourd'hui, c'est l'usufruitier qui acquitte la taxe d'habitation, ce qui semble logique, et la taxe foncière, ce qui introduit une confusion sur l'objet même de la taxe foncière, qui apparaît davantage comme une seconde taxe d'habitation. En revanche, depuis la transformation de l'ISF en IFI, les nus-propriétaires qui ont hérité de ce patrimoine sont redevables au titre de l'IFI pour la part respective du bien qui leur est imputé. Mais l'usufruitier continue de payer l'IFI dans les autres cas de transmission (donation, legs). La formule que nous

proposons introduit un peu de cohérence dans ce maquis fiscal concernant le démembrement de la propriété immobilière.

La taxe foncière est aussi payée par des entreprises, pour les locaux professionnels ou pour le patrimoine immobilier qu'elles possèdent (par exemple, société d'HLM). Le mode de calcul de la valeur vénale (voir ci-dessous) s'applique aussi pour les résidences autres que la résidence principale. Le taux de taxe est de 1 % sans abattement et sans déduction des dettes encourues pour l'acquisition des biens. À cet égard, il est d'ailleurs légitime de s'interroger sur le régime d'exonération dont bénéficie le secteur HLM sur la taxe foncière des propriétaires bâties (25 à 30 ans). Clairement, cela n'incite pas les collectivités locales à être allantes dans la production de logements sociaux. Les aides au secteur du logement social passent aussi par les taux bonifiés et les aides directes que l'État peut moduler à sa guise. Il est difficile de comprendre la rationalité d'un instrument supplémentaire, alors même que cela affecte les possibilités budgétaires des collectivités locales.

1.4. Estimation de la valeur vénale

Les biens sont estimés à leur valeur vénale. Si le bien a été acheté depuis moins de cinq ans, c'est la valeur de la transaction qui fait foi. Si le délai est supérieur à cinq ans, le propriétaire procède à une estimation de la valeur vénale de ses biens. Nous voudrions d'abord insister sur le fait que la valeur vénale n'est pas un impensé de l'administration fiscale. C'est la procédure retenue pour les successions ainsi que pour l'ISF et l'IFI. Nous n'introduisons aucune nouveauté à cet égard. L'IFU est simplement un IFI étendu à l'ensemble des biens immobiliers. L'administration fiscale met d'ailleurs à disposition des contribuables un service en ligne, PATRIM⁹ alimenté par les bases de données de la DGFIP¹⁰ afin de les aider dans cette évaluation. PATRIM donne une liste des ventes immobilières intervenues sur une période et sur un secteur géographique. La fourchette de prix admissible doit d'ailleurs être beaucoup plus faible dans le cas de biens communs que dans le cas de biens rares soumis à l'IFI (châteaux, résidence de luxe). Le marché immobilier est un marché de gré à gré. Dans ces marchés, la fourchette de prix de marché dépend du nombre potentiel d'acheteurs et de vendeurs de biens comparables. On peut donc s'attendre à ce que les

9. <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/prix-immobilier-estimation-patrim>

10. Services de publicité foncière et données cadastrales (respectivement Fidji et Majic).

litiges soient moins importants pour des biens communs que pour des biens rares. Le contribuable peut aussi se faire aider par les notaires, des agents ou des experts immobiliers qui généralement le font gratuitement afin d'augmenter leur gamme de prospects.

Aujourd'hui, les contribuables se voient attribuer la responsabilité de l'estimation, à savoir qu'ils risquent une pénalité en cas de sous-évaluation. Une idée annexe serait de déplacer la responsabilité du contribuable à l'expert. Le contribuable produirait une estimation à dire d'expert et celui-ci serait tenu responsable de l'évaluation par l'administration fiscale en cas de sous-estimation. L'expert serait alors tenu de payer la pénalité. L'intérêt est d'éviter une collusion entre les deux agents que sont le contribuable et l'expert dans la relation principal-agent où le principal est l'administration fiscale. Utiliser les compétences du marché et les incitations peut se révéler nécessaire pour rénover le calcul de l'impôt. Par le passé, l'État s'est déjà appuyé sur le marché pour innover.

Il est également envisageable que l'État se charge lui-même de faire l'estimation des biens. Avec les progrès de l'informatique et des *big data*, il est aujourd'hui possible de procéder aux estimations exhaustives et précises des biens immobiliers en France, à l'aide des bases de données de la DGFIP qui sont particulièrement fiables¹¹. Cette méthode aurait le double avantage d'éviter tout écart d'appréciation d'un bien (volontaire ou non) de la part du contribuable, et de permettre de faire d'appréciables économies d'argent public en automatisant le contrôle fiscal (donc quasiment instantané par une équipe d'agents très réduite).

Dans le même ordre d'idée, on pourrait vouloir simplifier l'évaluation et qu'elle reste à la main de l'administration fiscale en la définissant simplement comme le produit d'une surface et d'un prix au mètre carré dans une zone donnée, sans doute de dimension inférieure à la commune pour les communes peuplées ou les grandes communes. L'IRIS¹² constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales pour l'INSEE. Les plus petites communes sont regroupées dans un seul IRIS, Paris est délimité par plus de 400 IRIS et

11. Par exemple, les bases de données Fidji et Majic sur lesquelles se basent les fichiers DVF et PATRIM sont déjà utilisées pour faire des estimations de biens. Il y a également les fichiers DV3F qui sont constitués des fichiers DVF, enrichis des fichiers fonciers.

12. Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. Voir <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523>.

le nombre total d'IRIS est de 16 100. Le prix moyen au mètre carré a l'avantage de faire ressortir ce que l'on veut vraiment taxer, la rente foncière selon la théorie classique et Henry George (*cf.* Trannoy, 2018). En revanche, cela ouvre deux questions. D'une part, cette solution fait l'impasse sur l'hétérogénéité des prix du logement dans une zone donnée, hétérogénéité qui résulte peut-être en partie du travail d'amélioration de l'habitat au prix de l'effort du propriétaire le week-end ou du travail dissimulé, quelque part de toute façon du travail non comptabilisé dans les comptes de la nation. Si l'on peut comprendre qu'il ne soit pas très populaire de taxer cette partie de la valorisation qui provient du travail, l'économiste fera valoir qu'il est normal d'éviter des opportunités d'arbitrage entre différentes sortes d'activité, et que le travail salarié étant taxé à l'impôt sur le revenu, il est recommandé que le travail effectué en vue de l'amélioration de son patrimoine soit aussi taxé. Ainsi l'IFU permet de combler une incomplétude du système fiscal. D'autre part, si le prix au mètre carré et la surface sont suffisants pour indiquer la valeur d'un appartement en première approximation, c'est plus compliqué pour les maisons. Il faut y adjoindre le prix du mètre carré de terrain, ce qui pose un problème d'agrégation, sans oublier qu'il est également hétérogène pour des raisons physiques.

1.5. Mise en œuvre

Le changement de régime porte sur la suppression de cinq impôts. Si la suppression se fait impôt par impôt, le danger est de perdre de vue en route l'objectif et la cohérence d'ensemble de la réforme. En revanche, la montée en charge du dispositif pourrait être progressive, au sens où tous les contribuables ne seraient pas concernés en même temps. La réestimation des biens interviendrait tous les cinq ans. Il serait souhaitable qu'elle n'intervienne pas pour tous les contribuables (hormis les transactions) la même année pour lisser les effets des hausses ou des baisses de l'immobilier. Une proposition simple est de répartir les 33 millions de ménages français en cinq groupes de taille égale. Si la réforme est mise en œuvre l'année t , le premier groupe est tenu de réestimer ses biens l'année $t+1$, le second groupe l'année $t+2$ et ainsi de suite ; à la suite de quoi la règle des 5 ans pendant laquelle le contribuable n'a pas à réestimer son bien s'applique.

1.6. Les avantages de la réforme

La question abordée est compliquée du fait que la réforme ne concerne pas seulement le fonctionnement du marché immobilier. Du côté financement, la fiscalité immobilière impacte également la question de la fracture territoriale et en particulier la façon dont on organise les transferts entre les grandes métropoles et les zones rurales défavorisées. Enfin elle a trait à la décentralisation financière entre l'État et les collectivités locales. En définitive, elle est bien au croisement de trois préoccupations majeures.

Les avantages de la réforme apparaissent nombreux. Ils sont à mettre en face de l'effort pédagogique, politique et administratif à fournir pour être en capacité de réformer un pan important et complexe de notre fiscalité. Sans doute, ne peut-elle être menée qu'avec la légitimité que procure un grand débat à l'occasion d'une élection nationale majeure. Au total, nous évaluons la réforme à partir de douze perspectives différentes.

1.7. Économies de gestion pour l'administration fiscale et pour le contribuable

L'État est mis en demeure d'opérer des économies de frais de structure. Cette réforme, par sa simplicité même, va réduire le besoin de personnel dans les services des impôts, à la fois pour le calcul de l'impôt et le recouvrement. Le législateur sortira du casse-tête de la révision des bases cadastrales. Celle-ci a fait l'objet d'une expérimentation dans cinq départements (Charente-Maritime, Nord, Orne, Paris et Val-de-Marne). Cette expérimentation a donné lieu à la remise d'un rapport au Parlement en 2017. La généralisation, sensible et lourde, de cette expérimentation n'a pas encore été engagée. Elle nécessitera de recenser environ 46 millions de locaux, de récolter des données afférentes aux loyers et de définir des secteurs d'évaluation, à l'instar des locaux professionnels. Le rapport Richard-Bur (2018) évoque des estimations de la DGFIP selon lesquelles il faudrait au minimum six ans pour conduire cette révision !

À l'inverse, avec la formule proposée, la déclaration de patrimoine est faite par le contribuable. S'il faut encore la contrôler, l'État s'évite les opérations complexes, longues et coûteuses de révision des bases cadastrales. La base de nature déclarative se révise toute seule. Parmi les pays avancés, la Suède procède ainsi (Almy, 2013). Au lieu de cinq impôts à prélever, il en subsiste un seul. La DGFIP compte plus de

100 000 agents. Son budget s'élève à 8 milliards d'euros en 2016. Il est difficile de chiffrer précisément le gain pour l'administration, mais un ordre de grandeur possible d'économies pour Bercy est de l'ordre de quelques milliers d'agents qui pourraient être réaffectés ailleurs. Pour le contribuable, il lui faut seulement être à jour de la valorisation de son patrimoine.

1.8. Stabilité fiscale

La France et son économie souffre d'une instabilité fiscale chronique, qui est préjudiciable en particulier aux projets d'investissement. Ceux-ci réclament un environnement stable et c'est le cas aussi pour les investissements immobiliers. Le fait de savoir que la rentabilité de l'investissement est amputée de 1 % pour un particulier dont le montant de richesse ne dépasse pas 1,3 million d'euros et d'1,5 % dans le cas contraire, permet de ne pas ajouter une incertitude fiscale à l'incertitude économique naturelle. En particulier, cette stabilité peut contribuer à faire revenir les investisseurs institutionnels qui ont quitté le marché locatif privé au moment de la mise en place de la loi Quillot en 2002. Or par nature, l'investissement locatif est risqué, et les investisseurs institutionnels sont sans doute plus en mesure de gérer le risque, de se couvrir mais aussi de diversifier leur portefeuille que le bailleur personne physique. Le retour des bailleurs institutionnels est sans doute l'une des clés d'un assainissement du marché locatif privé.

1.9. Équité fiscale

L'impossible rénovation des valeurs locatives cadastrales, la dernière grande révision datant de 1970, a condamné la TH, car l'iniquité horizontale devenait trop patente. Elle emportera également la TFPB. Pour des biens similaires dans la même commune, les contribuables payent des impôts trop différents. C'est une rupture de l'équité horizontale. Cette difficulté n'existe pas qu'en France. Elle est inhérente à une évaluation administrative. Le Royaume-Uni (les bases du Council n'ont pas été réévaluées depuis 1993) et l'Allemagne (les bases de la Grundsteuer n'ont pas été réévaluées depuis 1964¹³) connaissent les mêmes problèmes. Dans le système que nous proposons, les nouvelles transac-

13. La Cour constitutionnelle de Karlsruhe a invalidé l'équivalent de la taxe foncière française, la Grundsteuer en raison de la rupture du principe d'égalité en 2018. Cf.: <http://politiquedulogement.com/2018/07/la-taxe-fonciere-allemande-censuree-par-la-cour-constitutionnelle/>.

tions apporteront chaque année de nouvelles informations¹⁴. Et chaque année, un cinquième des contribuables sera tenu de réestimer la valeur de ses biens, car atteints par la limite des cinq ans depuis la précédente évaluation. Ainsi, la base d'imposition moyenne évoluera d'année en année pour suivre au plus près l'évolution du marché et fera disparaître la peur des révisions drastiques des bases locatives qui tétanise l'État, les parlementaires et les élus locaux en raison de la colère des contribuables perdants au transfert de charges, mais aussi en raison de la réforme titanesque que cela peut représenter¹⁵. Mieux, les mauvaises nouvelles ne viendront plus de l'État mais du marché, et ce sont les contribuables qui se chargeront eux-mêmes du rôle de messenger. Si l'impôt augmente, ce sera en raison de la valorisation de leurs biens. La bonne nouvelle pourra cacher la mauvaise pour les optimistes de nature.

Un autre élément contribuant au sentiment de justice fiscale proviendra du fait que le taux d'impôt sera le même sur tout le territoire, quel que soit le lieu d'habitation. En revanche le montant de l'impôt dépendra de la valorisation de la localisation, le prix au mètre carré dépendant d'aménités historiques, géographiques, naturelles et publiques. Le montant d'impôt ne dépendra plus de la présence d'activités productives importantes sur la commune, du fait que les collectivités locales perdront leur pouvoir de fixer le taux d'imposition. En effet, une part importante de la fiscalité locale reposant sur l'immobilier professionnel¹⁶, plus une commune est attractive pour les entreprises, plus cela rapporte de recettes fiscales pour celle-ci ; la tentation est également grande d'augmenter (même très légèrement) les taux d'imposition afin d'augmenter d'autant plus les recettes. Imposer un taux fixe aux communes aura donc un effet redistributif, puisque les communes moins attractives pour les entreprises ne seront plus autant pénalisées en termes de recettes fiscales.

14. Aujourd'hui, on observe annuellement 950 000 transactions (sur un total de 36,3 millions de logements), ce qui représente un peu moins de 3% du stock de logements.

15. Voir les discussions et rapports sur le sujet à l'Assemblée nationale (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7271QE.htm> ; <http://www2.assemblee-nationale.fr/documents/notice/15/rap-info/i1258/%28index%29/rapports-information>), mais aussi Levasseur (2013, p. 383-384), ou les articles de presse se faisant l'écho de ces problèmes (http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_102799/la-revision-des-valeurs-locatives-des-locaux-commerciaux-est-lancee-interview).

16. Taxe foncière et Cotisation foncière des entreprises (CFE) notamment.

1.10. Progressivité

Le sentiment d'une fiscalité insuffisamment progressive a émergé lors de la révolte des Gilets jaunes et de sondages effectués auprès des Français. Carbonnier (2019) à partir des données de l'enquête SRCV¹⁷ établit un constat global de régressivité de l'ensemble de la taxation locale (TH + TFPB). La base locative est fortement régressive par rapport au revenu. Toutefois deux effets viennent tempérer cet effet, d'une part les exemptions et réductions d'impôt dans le bas de la distribution des revenus, et le fait qu'à travers le territoire, les dépenses publiques locales et donc le taux des taxes locales vont de pair avec le revenu par habitant. À cet égard, la suppression totale de la TH se lit aussi comme la suppression d'un impôt régressif.

La progressivité pourrait également s'apprécier par rapport à la fortune. À partir des enquêtes patrimoine, l'INSEE a produit une évolution de l'indice de Gini des patrimoines qui connaît une légère baisse de 2010 à 2015¹⁸. Evidemment la distribution des patrimoines est beaucoup plus concentrée que celle des revenus disponibles qui a été plutôt stable en France ces dernières années (dernière année 2016) si on la mesure toujours avec l'indice de Gini à partir des enquêtes des revenus fiscaux et sociaux. La fortune financière est beaucoup plus inégalitaire que la fortune immobilière (Garbanti *et al.*, 2017) et il ne fait pas de doute que l'on a assisté au cours du XX^e siècle à un grand mouvement de réduction de l'inégalité du patrimoine immobilier avec la démocratisation du crédit immobilier, sous la double influence de l'action de l'État avec les prêts bonifiés et la concurrence des grands réseaux de distribution bancaire. Mais comme l'a souligné Piketty (2014), avec le ralentissement du taux de croissance la fortune est mécaniquement plus souvent héritée que par le passé, et le retour des rentiers peut être entrevu. Si les 60 % les mieux dotés concentrent 99 % de la masse totale de patrimoine immobilier, l'inégalité du patrimoine immobilier est loin d'être le premier ou le principal sujet en matière d'inégalité. Il n'en reste pas moins que le système fiscal actuel est très peu lisible en termes de progressivité par rapport au patrimoine immobilier. À cet égard la réforme introduit de la transparence et de la lisibilité.

17. La base française qui alimente EU-SILC.

18. Voir *Insee-première* n° 1621. Les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2496232#documentation> et *Les revenus et le patrimoine des ménages*, coll.Insee-Références, Edition 2018 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3549485?sommaire=3549502>.

L'impôt foncier proposé est lui progressif par rapport au patrimoine pour deux raisons, d'une part en raison d'une franchise en base de l'ordre de 50 000 à 100 000 euros sur la valeur nette de la résidence principale, et d'autre part en raison de la progressivité du taux marginal.

L'égalité des chances y trouve également son compte. À rebours de la TFPB qui traite d'une manière symétrique celui qui a reçu en héritage sa résidence principale et celui qui a été forcé d'emprunter, l'impôt foncier unique traite d'une manière plus favorable les seconds. Ce n'est que lorsque les seconds auront fini de rembourser qu'ils seront traités d'une manière identique. Le raisonnement n'a qu'une validité limitée, lorsque tous les ajustements de comportement ont eu lieu. À partir du moment où l'emprunt est déduit de la valeur de la résidence principale, celui qui a hérité a quand même intérêt à emprunter pour bénéficier du levier sur la résidence principale, et à réserver les biens hérités à la location. Toutefois, l'hétérogénéité des biens peut dans bien des cas plaider pour ne pas recourir à ce type de choix de portefeuille.

1.11. Fluidifier le marché des transactions immobilières

La suppression des DMTO (5,8 % de la valeur de la transaction) devrait fluidifier le marché des transactions immobilières. Bérard et Trannoy (2018) ont estimé que le relèvement de la part départementale des DMTO de 0,7 point de pourcentage en 2014 a conduit à une baisse moyenne des transactions de l'ordre de 6 % sur les trois premiers mois après la réforme, ce qui correspond à environ 15 000 transactions perdues au niveau national. Si pour l'instant, aucun effet à moyen terme n'a pu être mis en évidence, des données plus précises sont nécessaires afin de se prononcer sur l'effet de long terme d'une variation des DMTO.

Les comparaisons internationales peuvent aussi être riches d'enseignement. Ainsi, le nombre de transactions immobilières résidentielles est considérablement plus faible en France qu'au Royaume-Uni pour un parc immobilier de même taille (950 000 transactions cette année pour 1 200 000 au Royaume-Uni¹⁹). Plusieurs raisons peuvent expliquer un tel phénomène. La plus grande densité du pays peut jouer un rôle, un ménage changeant en moyenne de résidence sans changer d'emploi

19. Voir Chart 1A qui retrace l'évolution mensuelle des transactions immobilières de propriétés résidentielles. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/771859/UK_Tables_Jan_2019__cir_.pdf.

au Royaume-Uni. Le fait que le marché de l'emploi soit plus fluide avec un taux de chômage de 4 % peut aussi aider à la mobilité résidentielle, mais la causalité va dans les deux sens. Des différences de préférence sont difficiles à étayer à ce stade. Mais à la fois les honoraires de transactions (1,5-2 % au lieu de 5 % selon le rapport Vorms-Cusset, 2016) et l'équivalent des DMTO (les *stamp duties*) sont notoirement plus faibles, en tout cas sur la résidence principale. En dessous de 125 000 livres sterling, la transaction est libre de taxe. Entre 125 000 et 250 000 livres, le montant de la transaction est imposé à 2 %. Entre 250 000 et 925 000 livres, le taux monte à 5 %. En France, les frais de notaires (dont l'essentiel est constitué des DMTO) se montent à plus de 7 %. La suppression des DMTO profitera à la fois à l'acheteur au travers d'une baisse de prix TTC et au vendeur au travers d'une hausse du prix HT. Le degré d'incidence sur l'acheteur dépendra de la tension des marchés locaux. En moyenne, dans une conjoncture normale, la captation du bénéfice de la taxe devrait être assez équilibrée.

Une question plus ardue est de savoir si la suppression des DMTO sera de nature à augmenter la mobilité résidentielle des ménages. Toutes les études concordent pour statuer que la mobilité résidentielle chute après 35 ans et que le statut résidentiel joue un rôle, les propriétaires étant les moins mobiles (pour la France, Debrand et Taffin, 2005 ; pour la Suisse, Liebig *et al.*, 2007)²⁰. Ces facteurs seraient objectivement des amortisseurs de l'effet d'une telle réforme. Le différentiel des taux de chômage entre zones d'emploi reste important en France (l'étendue va de 5 % à 20 %). Mais les différences de valorisation entre les zones en déclin et les zones métropolitaines sont telles qu'il n'est pas sûr que la suppression des DMTO soit suffisante pour accélérer d'une manière significative la mobilité résidentielle des premières vers les secondes. Nous manquons d'études empiriques à ce sujet.

Les études réalisées à l'étranger sont cependant plus optimistes. Ioannides et Kan (1996) développent un modèle théorique de choix du type de logement et de mobilité résidentielle. Leurs estimations empiriques suggèrent que des coûts de transaction proportionnels ne sont pas pires que des coûts de transaction forfaitaires dans les décisions de mobilité des ménages. Les hausses de prix des logements semblent également décourager les déménagements des locataires et l'accession

20. Voir également le « Rapport 2018 de l'Observatoire des territoires » en ce qui concerne la mobilité résidentielle en France http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/sites/default/files/images/OT_rapport_2018.pdf.

à la propriété après les déménagements. De ce fait, l'appréciation du prix des logements en raison des coûts de transaction est susceptible d'avoir des effets importants sur le marché du logement locatif. En utilisant le même cadre théorique, Van Ommeren et Van Leuvensteijn (2005) évaluent l'impact d'une augmentation du coût des transactions aux Pays-Bas, qui s'avère proche des droits de mutation français, car il s'agit de coûts de transaction *ad valorem* principalement payés par l'acheteur. En utilisant des modèles de durée, ils estiment qu'une hausse de 1 % des coûts de transaction diminue la mobilité de 8 %, ce qui est considérable, même s'ils ne se prononcent pas quant à la durée de cet effet. Par voie de conséquence, les coûts de transaction élevés pourraient impliquer un effet de verrouillage avec des impacts négatifs sur le marché du logement et sur le marché du travail.

1.12. Diminuer la vacance des logements

L'IFU va également contribuer à une meilleure allocation du parc immobilier. C'est l'argument classique employé par Maurice Allais pour justifier l'impôt sur le capital plutôt que l'impôt sur les revenus du capital (Allais, 1977). En taxant la détention, l'État est neutre par rapport à l'usage. Tout investisseur doit continuellement songer à optimiser l'usage qu'il fait de chaque bien composant son patrimoine immobilier. Faut-il le louer, le vendre, le rénover, ou le démolir ? En taxant *ex ante* le capital immobilier à au moins 1 %, le fisc force l'investisseur à ne pas laisser en jachère son bien et à avoir une gestion plus dynamique. L'inaction est taxée. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, ou pas à la même hauteur, ce qui oblige l'État à inventer une taxation supplémentaire sur les logements vacants : 8 % du parc est stérilisé (6 % en région parisienne). Bien sûr, une partie du parc gelé correspond à une vacance frictionnelle, comme c'est le cas pour la force de travail. Néanmoins, il est possible qu'une partie de la vacance soit causée aussi par le manque de rentabilité de la location en prenant en compte les risques inhérents à celle-ci²¹. Si un logement en location rapporte du 3 % avant impôt, l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu réduit de l'ordre d'un tiers le rendement qui tombe à 2 % net. À comparer avec la mise en vacance qui ne rapporte rien. Avec l'IFU, le rendement net de la location n'augmente pas, mais laisser son appartement locatif vacant va coûter 1 %. La différence de rendement de 2 % passe à 3 % et incite le bailleur rationnel à diminuer le temps d'attente entre deux locations. Le raisonnement aurait été encore plus convain-

21. L'IGF ne retient pas cette explication (cf. Boquet *et al.*, 2016.)

cant si l'impôt foncier s'était substitué aux prélèvements sociaux (17,2 %). Mais cette réforme a été pensée dans le cadre du système fiscal-social existant, sans imaginer un grand chambardement.

De cette politique d'activation du parc immobilier, on peut attendre qu'un certain nombre de biens seront remis sur le marché, que l'offre locative va augmenter, d'où une baisse des loyers à l'équilibre de long terme du marché locatif et donc de la valeur fondamentale des biens immobiliers. La mobilité résidentielle entre zones d'emploi en sera favorisée également. L'efficacité économique s'en trouve accrue. Cet effet sera en particulier bénéfique pour limiter la rétention foncière concernant les terrains. D'après une étude du CEREMA (2016) dans le département du Pas-de-Calais, la rétention foncière est en augmentation constante de 1990 à 2012, et elle représente 5 années de ventes de terrain dans ce département. En libérant l'offre de terrains constructibles, nul doute que le prix dans le neuf baissera, ce qui par ricochet provoquera une baisse dans l'ancien (*cf.* mécanisme du « compte à rebours », Levasseur, 2013).

Mais au-delà de cette plus grande fluidité du marché locatif, c'est d'une meilleure allocation du parc privé de logement dont il s'agit. Un taux de taxe assez conséquent permet d'allouer de façon optimale un logement, au sens où c'est bien celui qui est prêt à payer le prix et la taxe associée qui va le posséder. Aujourd'hui, l'allocation des logements entre les ménages n'est pas optimale : la taxe va entraîner des modifications de titre de propriété et donc une nouvelle allocation. Ce sont les personnes physiques ou morales à même de trouver le meilleur rendement privé, et si tous les effets externes sont bien internalisés, le meilleur rendement social d'un logement donné, qui vont acquérir et gérer le bien immobilier. Est-ce que cela va entraîner forcément une plus grande possession des centres villes par ceux qui ont les revenus les plus élevés ? Pas forcément. En effet, le taux étant progressif, les personnes fortunées devront acquitter un impôt foncier à 1,5 %²².

1.13. Discussion sur la base fiscale dans un contexte potentiel de bulle immobilière

La bulle immobilière, tant qu'elle n'a pas éclaté, n'est pas une bulle. En conséquence, il est difficile de parler de bulle pour la situation française. Une correction est bien intervenue de l'ordre de 8 % en termes

22. On pourrait même envisager de le porter à 2 %.

réels de 2012 à 2015, correction depuis lors effacée. Néanmoins, la grande vague de hausse des prix des années 2000 reste un sujet économique, social et politique et tout mécanisme empêchant les prix immobiliers de décoller de ses fondamentaux est bienvenu. C'est sous ce rapport que nous voudrions discuter des avantages respectifs de choisir la valeur vénale plutôt que le loyer comme base fiscale. Il n'existe pas à notre connaissance d'article théorique solide sur cette question. Il faut donc en rester à quelques intuitions.

Si les prix sont dans une relation constante avec les loyers, ce n'est pas un sujet. Sous ce rapport, la France présente un profil atypique qui est bien documenté. Les prix de transaction se sont écartés par rapport au loyer relativement à leur tendance de long terme (Friggit, 2019). Pour Pamfili et Lecat (2013), les prix en France ont dévié de 20 % par rapport à leur fondamentaux. Selon Bricongne *et al.* (2018), la France faisait partie en 2011 des pays proches de la frontière de surévaluation avec l'Autriche, la Belgique, les Pays-Bas, la Suède et le Royaume-Uni. En taxant les valeurs vénales à hauteur de 1 % et jusqu'à 1,5 %, au bout d'une dizaine d'années, les propriétaires laisseront au moins 10 % de la valeur de leur bien au fisc²³. Si on poursuit le raisonnement, au bout d'une vingtaine d'années, l'IFU permet d'éponger cette surestimation de 20 % au profit de l'État. Taxer la valeur vénale permet de capter au profit de l'État la plus-value immobilière d'une façon beaucoup plus neutre et beaucoup moins distorsive que ne le font actuellement les DMTO et la taxe sur les plus-values immobilières. Rappelons que le rendement de cette dernière, truffée d'exemptions et d'abattements, ne dépasse pas 500 millions d'euros. Une somme dérisoire par rapport au montant des plus-values immobilières. Mais que l'on nous comprenne bien ici. Nous ne prétendons pas que l'IFU serait le meilleur instrument ou l'unique instrument dont disposerait l'État, sans parler des banques centrales (politiques micro et macroprudentielles), pour « casser » des phénomènes potentiels de bulle immobilière. L'IFU peut simplement être un moyen de freiner et prévenir ce genre de mécanisme.

Un second argument, qui n'est pas définitif, est que l'on a dans notre pays une bien meilleure connaissance des prix que des loyers. Alors que les prix de transactions sont connus à travers la base INSEE-Notaires et la base DV3F (données de valeurs de transactions à la

23. En l'absence d'actualisation.

parcelle alimentées par la DGFIP et structurées par le CEREMA²⁴), il n'existe pas de base nationale pour les loyers. Les observatoires de loyers dans la région parisienne et dans les autres grandes agglomérations offrent encore une vision lacunaire. Les *big data* offrent cependant une solution d'avenir, comme l'indiquent Chapelle et Eymoud (2018) qui montrent qu'au moins au niveau national les loyers récupérés avec du « *web scraping* » permettent de se faire une très bonne idée des loyers réels. Les *big data* fourniraient en tout cas une base solide pour actualiser les valeurs locatives cadastrales. L'administration fiscale dans son développement a toujours su par le passé profiter des innovations de marché pour suivre au mieux les capacités contributives des contribuables. Elle devrait aussi suivre le mouvement de la révolution de l'information, ce qui lui permettrait de retenir comme base les loyers de marché²⁵.

Enfin, mentionnons la proposition « hybride » de Wasmer (2017)²⁶, basée sur Bonnet *et al.* (2015), qui consiste à considérer le loyer pour la résidence principale et la valeur vénale pour les autres biens. Sur le plan théorique, cela fait sens d'aller dans cette direction car l'inflation immobilière affectant la résidence principale ne représente pas un véritable enrichissement, puisque le ménage doit toujours trouver à se loger, et donc la plus-value au moment de la vente de l'ancienne résidence sera entièrement absorbée au moment de l'achat d'une nouvelle. Cependant, cette variante de la réforme se paierait au prix d'une complexité accrue et d'une moins grande lisibilité de l'ensemble de la proposition. La base imposable serait sans bulle pour la résidence imposable et avec bulle pour les autres biens, si bulle il y a. Bien évidemment, l'IFU serait dans cette version moins efficace pour lutter contre les bulles immobilières.

1.14. Rendre le patrimoine immobilier plus liquide

Si le bien immobilier est entré dans le patrimoine du ménage par acquisition, sauf changement de situation économique ou matrimoniale, le montant du patrimoine reflète une capacité contributive à

24. <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/donnee-dv3f>

25. Si une base enregistrait les loyers à chaque changement de locataire à la façon dont les bases de données de la DGFIP enregistrent le prix de vente à chaque changement de propriétaires, retenir le loyer comme base imposable aurait un avantage en termes de précision statistique, car le taux de rotation est trois fois plus important dans le parc locatif (10 %) que pour les transactions immobilières (3 %).

26. <https://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/54hmcv6b5a876ps6i1tdadq9vh/resources/2017-debat-du-liepp-4-fiscalite-du-logement.pdf>

payer des impôts. Le ménage ne devrait donc pas rencontrer des problèmes de solvabilité à acquitter l'IFU. En revanche, la situation peut être plus complexe dans le cas où le bien immobilier est entré dans le patrimoine par le biais d'une succession, une donation ou un legs. Il est possible qu'il y ait une décorrélation entre les revenus de la personne et son patrimoine. C'est un phénomène que nous allons documenter dans la troisième partie. À l'instar du capital humain, un des problèmes que pose le capital immobilier à ses détenteurs est de ne pas être liquide. L'impôt foncier peut forcer les contribuables à opérer des opérations visant à rendre plus liquide leur patrimoine immobilier.

La question de la personne âgée propriétaire à l'île de Ré ou au parc Monceau et qui ne pourra pas payer l'impôt foncier sur sa « modeste retraite » n'est pas sans solution. Ses enfants, s'ils en ont les moyens, peuvent se cotiser pour payer l'IFU s'ils veulent que l'appartement reste dans le domaine familial. Elle peut aussi mettre son appartement en viager. On peut aussi imaginer qu'elle emprunte pour payer son impôt avec une clause stipulant que le remboursement intervient au décès, une sorte de viager à l'envers puisqu'au lieu que l'aléa soit sur le débiteur, l'aléa sera supporté par le créancier. La valeur de l'emprunt viendra en déduction de l'héritage qu'elle laissera à ses descendants²⁷. Vu les taux d'impôts, l'actif net sera toujours positif et *a priori*, le risque de défaut est nul. D'une manière ou d'une autre, quelle que soit la solution, la génération suivante constitue le prêteur en dernier ressort. Cette dernière solution permet ainsi à cette personne âgée de continuer à vivre dans son logement jusqu'à la fin de ses jours. Si le contribuable n'est pas en capacité de payer l'IFU, cet impôt se transforme *de facto* en impôt additionnel sur les successions, le système bancaire jouant le rôle de prêt relais. La profonde cohérence avec les impôts qui taxent le patrimoine apparaît alors en toute lumière. L'abattement sur la résidence principale prévue dans notre mécanisme est de même nature que l'abattement sur les successions. La dette fiscale au titre de l'IFU n'est pas portable d'une génération à une autre. Elle devient immédiatement exigible au changement de propriétaire. Pour cette raison, nous ne voyons pas de justification aux systèmes d'exemption actuels en fonction de l'âge. On peut comprendre dès

27. On peut évidemment légitimement douter que les personnes âgées soient désireuses spontanément de recourir à l'emprunt pour financer son IFU (cf. le non-recours au supplément du minimum-vieillesse en raison de l'amputation possible de la succession), mais il s'agit ici d'un choix familial purement subjectif. Les personnes désireuses de conserver le bien immobilier dans le giron de la famille s'endetteront, celle qui jugeront qu'elles n'ont pas l'utilité ni l'envie de le conserver le vendront.

lors les problèmes d'acceptabilité que peut poser ce type d'impôt, comme le pose l'impôt sur les successions.

1.15. Un transfert intergénérationnel et intragénérationnel au profit des primo-accédants

Selon l'INSEE, le patrimoine moyen progresse jusqu'à 70 ans, âge à partir duquel il régresse. Il ne fait aucun doute que le système proposé organise un transfert de charge fiscale des jeunes générations vers les plus âgées. Il a été maintes fois démontré que les générations les plus récentes avaient un début de carrière salariale plus difficile que les générations qui les ont précédées (Flamand *et al.*, 2018). Sous cet angle, alléger la charge fiscale en début de cycle de vie professionnelle peut permettre de rééquilibrer un peu la situation en faveur des primo-accédants, d'autant que les problèmes d'insertion sur le marché de l'emploi s'accompagnent de difficultés d'accès au marché du logement particulièrement dans les zones tendues (Madec et Timbeau, 2018). D'un côté, on peut soutenir que les parents, qui en moyenne ont eu plus de chance, fassent un effort pour faciliter l'accès des jeunes générations au logement, ce qui par ricochet, les aidera aussi pour leur insertion sur le marché du travail. D'un autre, la taxation plus élevée des personnes âgées pourrait avoir un impact négatif sur les dons intergénérationnels, un classique effet d'éviction du transfert privé par le transfert public. D'où un effet net en direction des jeunes générations qui pourrait être amoindri.

Lorsqu'on regarde les données en coupe, le sens du transfert est donc des plus vieux vers les plus jeunes. En régime permanent, à l'état stationnaire, la lecture est différente. Il s'agit d'un transfert intragénérationnel, qui permet de lisser la consommation au cours du cycle de vie en reportant la charge fiscale sur la fin de la vie. Ce raisonnement reste valable même si la génération actuelle reporte la charge fiscale sur les héritiers (voir ci-dessus) qui ne bénéficieront d'une succession qu'à partir de 50 ans, compte tenu de l'allongement de la durée de la vie.

Pour illustrer ce transfert intragénérationnel, nous retenons un cas type très stylisé avec les caractéristiques suivantes : le ménage est locataire de son logement jusqu'à 35 ans. Il habite la région parisienne. Il achète un bien qui lui sert de résidence principale à 36 ans d'une valeur de 600 000 euros, financé par un apport personnel de 150 000 euros (toutes les données sont en euros constants) et par

un emprunt de 450 000 euros sur 20 ans²⁸. À 56 ans, il a fini de rembourser, il devient propriétaire occupant et il paye l'IFU sur la totalité de la valeur vénale de son bien, franchise déduite. À 60 ans, il vend son bien 769 500 euros (valorisation réelle de 1 % par an en tendance séculaire) et il réinvestit la totalité de cette somme pour acheter un bien en province dans l'ancien pour 400 000 euros pour sa résidence principale et deux appartements, l'un à Paris, l'autre en province, dans l'ancien comme propriétaire-bailleur pour un montant de 369 500 euros au total. Les biens continuent à prendre de la valeur en réelle à hauteur de 1 % par an. Il décède à 85 ans avec un patrimoine de 977 000 euros. S'agissant des impôts actuels, les valeurs des paramètres utilisés sont les suivants : les DMTO sont à 5,8 % (supposés intégralement payés par l'acheteur), la TFPB à 0,3 % (moyenne macroéconomique en rapportant le montant total de TFPB à la valeur brute de la capitalisation immobilière des ménages), la taxation à 30 % des revenus fonciers²⁹ (estimés à 4 % de rentabilité brute, Paris est à 3 % et la province à 5 % environ), le ménage ne paie pas d'impôt sur les plus-values de sa résidence principale. Les calculs sont faits à valeur inchangée des prix de l'immobilier et des loyers. La somme non actualisée des impôts fonciers existants sur l'ensemble du cycle de vie s'élève à 318 204 euros. En regard, le montant non actualisé du nouvel impôt foncier avec un abattement sur la résidence principale de 50 000€ atteint une somme très proche, 314 214 euros, un écart de simplement 4 000 euros sur le cycle de vie (cf. graphique 1). Toutefois, en valeur actualisée calculée à 36 ans, l'écart est beaucoup plus important au bénéfice de l'impôt rénové et ceci pour n'importe quel taux d'actualisation positif constant. En effet, le contribuable est suffisamment gagnant en tant que propriétaire-accédant avec la suppression des DMTO et la déduction de l'encours de dette pour être automatiquement gagnant sur l'ensemble du cycle de vie.

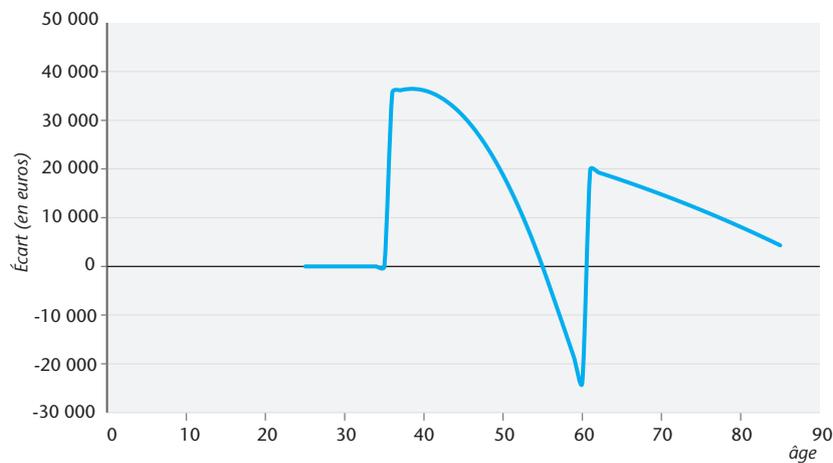
Dans cet exemple, le contribuable paye quasiment le même montant d'impôt foncier sur son cycle de vie avec la nouvelle comme avec l'ancienne formule. Le bénéfice est concentré aux âges suivant le premier achat immobilier du fait de la suppression des DMTO et de la déductibilité des emprunts fonciers. Puis cette charge est transférée au

28. L'administration applique un amortissement linéaire, peu importe le taux d'intérêt et la formule d'amortissement de la banque.

29. Dont 15 % de prélèvements sociaux. Le taux moyen de l'IR sur les revenus fonciers est donc supposé à 15 %.

propriétaire-bailleur que le ménage est devenu aux âges sénior. La courbe entre en territoire négatif à 56 ans quand le ménage passe de propriétaire-accédant à propriétaire-occupant. Sa mobilité à 60 ans le refait passer en territoire positif en raison des DMTO qu'il acquitte aujourd'hui sur les nouveaux biens et qu'il n'aura plus à payer si la réforme est mise en œuvre. En comptabilité intergénérationnelle, le solde doit être proche de 0, si on raisonne à recettes fiscales constantes, ce qui sera vérifié dans la section suivante.

Graphique 1. Écart entre le cumul des impôts immobiliers existants payés par un propriétaire et le même cumul pour l'IFU selon l'âge



Sources : calcul des auteurs.

1.16. Forcer les collectivités locales à rationaliser leurs dépenses

La taxe foncière sert de variable d'ajustement à l'équilibre budgétaire des collectivités territoriales, en particulier au bloc communal, depuis 20 ans³⁰. La réforme proposée entérine la fin de cette facilité. Conjugée à la suppression de la taxe d'habitation, elle engendre une restriction très importante du pouvoir des collectivités locales de fixer les taux. Ceci ne contrevient pas aux principes constitutionnels puisque la Constitution consacre un principe de décentralisation financière et non de décentralisation fiscale. Selon l'article Art.72-2 de la Constitution (issu de la révision constitutionnelle du 28 mars 2003)

30. Les recettes de la TFPB sont passées de 14 milliards d'euros en 2001 à 32 milliards en 2015. Voir https://www.collectivites-locales.gouv.fr/etudes-et-statistiques-locales#finances_locales

« les collectivités territoriales bénéficient de ressources dont elles peuvent disposer librement dans les conditions fixées par la loi ». Avec le système proposé, une collectivité mal gérée ne pourra échapper au constat de mauvaise gestion en augmentant juste ses taux. Pour augmenter ses recettes fiscales, il lui faudra attirer des ménages et/ou augmenter la qualité des services offerts par la municipalité pour augmenter la valeur foncière. C'est un cycle vertueux. Fixer des ressources proportionnelles en fonction de la masse salariale (CSG), de la consommation (TVA), de la fortune immobilière nationale qui évoluent sur longue période en régime stationnaire comme le PIB, semble une méthode pour encadrer dans la durée les budgets locaux et pour éviter qu'ils n'augmentent plus vite que le PIB.

La France fait clairement exception parmi les pays européens quant à la liberté de taux accordé aux collectivités locales. Au Royaume-Uni et en Allemagne, les collectivités n'ont pas la liberté de taux (sauf en Allemagne où les communes peuvent fixer l'impôt sur les sociétés selon l'étude de Clemens Fuest *et al.*, 2017).

Toutefois, le prix du foncier va continuer à subir les bonnes ou mauvaises stratégies locales. Si un maire veut augmenter la capacité financière par habitant de sa commune, à part le développement économique qui augmente les salaires et les revenus, il lui reste le ressort de la politique d'urbanisme et d'attractivité culturelle, sportive, touristique. Le cercle vertueux reste toujours possible.

Une critique associée au choix de la valeur vénale pour les communes est le caractère cyclique de la base d'imposition. Cependant, la mise en œuvre que nous proposons entraîne un lissage sur cinq ans de l'évolution des prix à la hausse comme à la baisse. Le prix au mètre carré enregistré dans la base de l'impôt sera donc une sorte de moyenne mobile des valeurs vénales sur cinq ans. Les à-coups seront moins brutaux.

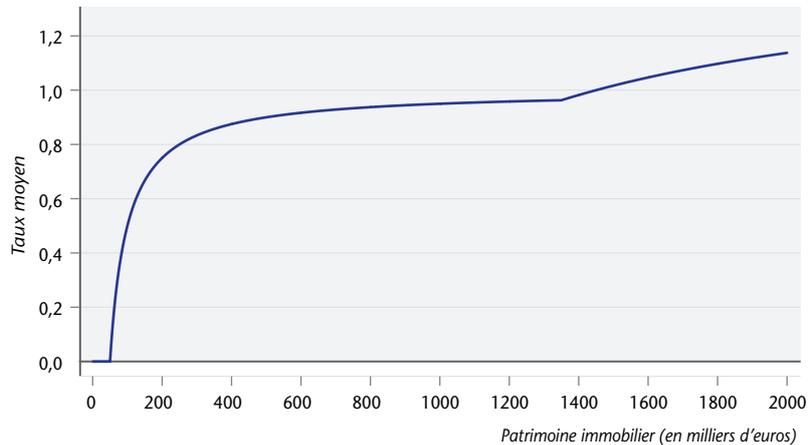
Il est également possible d'avoir un barème national progressif permettant la péréquation et un taux local librement choisi qui s'ajoute d'une manière additive ou d'une manière multiplicative comme en Suisse au taux national. Mais rappelons qu'un système simple aura l'avantage d'être plus lisible pour les investisseurs institutionnels et les contribuables.

1.17. La péréquation intercommunale nécessaire pour réduire la fracture territoriale

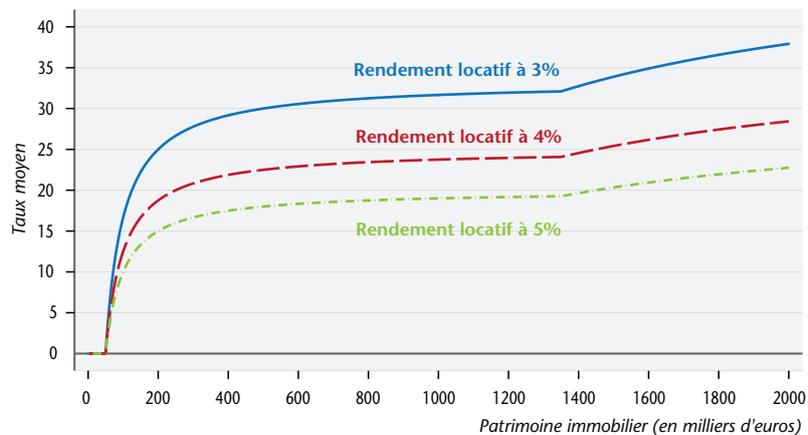
Il est certain que l'abattement et la réalité des valeurs vénales n'affecteront pas toutes les communes de la même façon. Les communes pauvres bénéficieront de recettes de taxe foncière beaucoup plus faibles, alors que les communes riches comme Paris, où le taux de la TFPB est en comparaison assez faible, enregisteront des recettes supplémentaires. La fracture territoriale a été mise en avant lors de la crise des Gilets jaunes. Une péréquation des recettes est indispensable pour atténuer les effets du changement et pour faire en sorte que les communes rurales ne soient pas les grandes perdantes. L'IFU, avec la péréquation, permet justement d'organiser une asymétrie de traitement entre une France gagnante à la mondialisation (les centres villes des métropoles) qui continueront à payer les biens et services publics locaux, alors que les habitants des zones rurales se verront offrir en grande partie ces services par le contribuable national *via* la péréquation. Autrement dit, la formule proposée constitue une manière d'organiser institutionnellement le transfert des gagnants vers les perdants de la mondialisation, un sujet numéro un pour toutes les démocraties occidentales.

Bien que le taux soit unique et non localisé (il est le même quelle que soit la situation géographique du logement), le taux moyen varie en fonction du prix du bien immobilier du fait de l'abattement (voir graphique 2).

Le taux moyen implicite (en proportion du taux de rendement locatif d'un bien immobilier), augmente lorsque le taux de rendement locatif diminue (voir graphique 3). Cela signifie que dans les villes où le taux de rendement locatif est le plus bas, le taux moyen implicite va être le plus élevé, et donc de fait, va rendre moins rentable et moins attractif l'investissement immobilier dans ces villes. Cela pourrait être une mauvaise nouvelle s'il n'était pas établi que le rendement locatif est le plus faible dans les grandes métropoles (environ 3 % à Paris contre environ 4 % à 5 % en province). Ainsi, l'IFU remplira parfaitement son objectif de diminuer la spéculation immobilière dans les grandes villes, ce qui mécaniquement augmentera la part de propriétaires-occupants dans celles-ci (en remplacement des investisseurs/spéculateurs), tout en rendant plus attractifs les investissements locatifs dans les zones périphériques.

Graphique 2. Taux moyen d'IFU en pourcentage du patrimoine immobilier

Note : taux moyen en prenant en compte un abattement de 50 000€.
 Taux moyen = (Montant IFU/Patrimoine immobilier brut)*100
 Source : calcul des auteurs.

Graphique 3. Taux moyen d'IFU en proportion du taux de rendement locatif

Notes : taux moyen en prenant en compte un abattement de 50 000€.
 Taux moyen implicite = (Taux moyen/Taux de rendement locatif)*100
 Source : calcul des auteurs.

1.18. Neutralité par rapport au type de placement

Une bonne propriété d'un système fiscal est d'être neutre par rapport aux différents types d'investissement, en supposant que les effets externes ont bien été internalisés par ailleurs. Dans notre proposition de réforme, les revenus de l'investissement locatif restent taxés aux

prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %³¹. Pour un taux de rendement immobilier avant impôt de 3 % (un taux assez représentatif du marché parisien), le taux de taxe à 1 % l’ampute par ailleurs d’un tiers. Au total, on obtient un taux de rendement de 1,5 % net d’impôt et un taux de taxe cumulé de 50 %. Dans le cas des dividendes, taxé une première fois à 25 % en 2022 au titre de l’Impôt sur les sociétés (IS) et une seconde fois par le Prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30 %, le taux de taxe cumulé s’établit à 47,5 %, un ordre de grandeur comparable. Le taux de rendement de l’investissement locatif est certainement plus élevé en moyenne dans beaucoup de villes de province. En retenant 4,5 % comme taux de rendement avant impôt, le taux majoré à 1,5 % l’ampute également d’un tiers et on retrouve avec les prélèvements sociaux une ponction cumulée de l’ordre de 50 %. Avec le taux de taxe normal à 1 %, le taux de prélèvement atteint 40 %. Le calibrage du barème proposé ne viole donc pas la neutralité d’une façon manifeste.

2. Chiffrage et profil distributif de la réforme

Nous procédons à la restitution d’une simulation de la réforme envisagée en mobilisant l’enquête Patrimoine 2014-2015. Ce choix semble naturel dans la mesure où c’est l’enquête utilisée par excellence pour mieux cerner les inégalités de patrimoine (voir par exemple, la série Revenus et patrimoine des ménages coll. INSEE Références ou Carbonnier, 2018). Nous commençons par en rappeler quelques caractéristiques importantes pour l’usage que nous voulons en faire ; ensuite, nous présentons quelques caractéristiques du patrimoine immobilier des Français, le total des recettes que l’on peut espérer de cet impôt et la distribution de la charge fiscale de l’IFU.

2.1. Quelques caractéristiques de l’enquête Patrimoine

Les revenus renseignés dans l’enquête Patrimoine proviennent de sources fiscales et sociales. On dispose donc du montant de l’impôt sur le revenu et du montant de la TH. Malheureusement, le montant versé au titre de la taxe foncière n’est pas renseigné.

En revanche, la valeur du patrimoine est de nature déclarative avec sans doute une sous-estimation. Au total, la valeur agrégée du patrimoine immobilier brut déclaré est de 4 764 milliards d’euros ; les

31. Le taux était de 15,5% avant la hausse de la CSG. Les taux sont : CSG de 9,9 %, CRDS de 0,5 %, prélèvement social de 4,5 %, contribution additionnelle de 0,3 % et prélèvement de solidarité de 2 %.

comptes de patrimoine pour l'année 2015 à la colonne ménages reportent une valeur de 6 554 milliards d'euros³². Au final, il semble qu'il existe un écart appréciable d'au moins 1,7 trillion d'euros. Il faut garder cela à l'esprit pour les estimations de recettes attendues. Le montant des dettes immobilières³³ est de 799 milliards d'euros au lieu de 1 197 milliards en comptabilité nationale. On dispose d'une information capitale pour notre estimation, à savoir si le ménage a emprunté pour sa résidence principale ou pas. Au total le patrimoine immobilier net est de 3 965 milliards d'euros dans l'enquête Patrimoine contre 5 357 milliards d'euros dans les comptes nationaux.

L'enquête 2014-2015 présente l'avantage d'avoir été suréchantillonnée dans le haut de la distribution pour ne pas sous-estimer les hauts-patrimoines. De fait, les recettes que nous trouvons sur la part des patrimoines immobiliers au-delà de 1,3 million d'euros taxés à 1,5 %, représentent respectivement 1,53 milliard d'euros et 1,45 milliard d'euros pour les abattements de 50 000 et 100 000 euros, soient des recettes supérieures à celles de l'IFI en 2018 qui sont de 1,2 milliard d'euros. Il est normal que nous trouvions des recettes plus élevées puisque chaque euro de patrimoine au-dessus du seuil de déclenchement de l'IFI est taxé à 1,5 % dans notre proposition, alors qu'il est taxé à 0,7 % par exemple entre 1,3 et 2,7 millions d'euros avec le barème 2018 de l'IFI.

L'enquête Patrimoine recense un patrimoine immobilier de 231 milliards d'euros pour l'ensemble des 1 % de ménages les plus riches³⁴ (soit 4,8 % du total) et de 1 288 milliards d'euros pour l'ensemble des 10 % de ménages les plus riches (soit 27 % du total). Ces données sont en adéquation avec la courbe de Lorenz du patrimoine immobilier : celui-ci apparaît très concentré aux mains d'une petite partie de la population (graphique A1), ce qui corrobore les résultats de Garbanti *et al.* (2017³⁵).

32. Cf : *Insee Références, édition 2018 - Fiches - Patrimoine* 161.

33. Capital restant dû sur : achat de la résidence principale + autre achat immobilier ou foncier + gros travaux immobiliers.

34. La richesse du ménage est évaluée en niveau de vie, soit son revenu disponible annuel divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) qui le compose (le 1^{er} adulte compte pour une UC ; le 2nd adulte ou personne de plus de 14 ans compte pour 0,5 ; chaque enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3).

35. À partir de données fiscales sur le patrimoine, Garbanti *et al.* (2017) trouvent que le dernier décile des ménages les plus riches dispose de 36 % de la fortune immobilière totale brute tandis que la courbe de Lorenz (graphique A1) livre 42 %.

L'IFU taxe aussi la propriété immobilière possédée par une personne morale. Dans l'enquête Patrimoine, une part sociale d'une SCI ou d'une SCPI est comptabilisée comme du capital financier. Selon la Banque de France, les encours de crédits mobilisés pour les SCI représentent 170,5 milliards d'euros en 2018³⁶ ; on peut donc définir ce montant comme un minimum. La presse spécialisée se fait l'écho d'un montant de 46 milliards d'euros investi dans une SCPI. Selon Aussilloux et Espagne (2017), le montant investi dans l'immobilier locatif est de 945 milliards d'euros à mettre en face de 623 milliards d'euros pour l'enquête Patrimoine. L'écart porte sur plus de 300 milliards d'euros. Une des sources de la différence provient sans doute du fait que la propriété immobilière d'une personne morale n'est pas répercutée sur les personnes physiques détentrices de parts.

2.2. Qui possède du patrimoine immobilier ?

Nous donnons ici quelques éléments qui peuvent être utiles pour comprendre le chiffrage. Nous distinguons en particulier la résidence principale du reste du patrimoine.

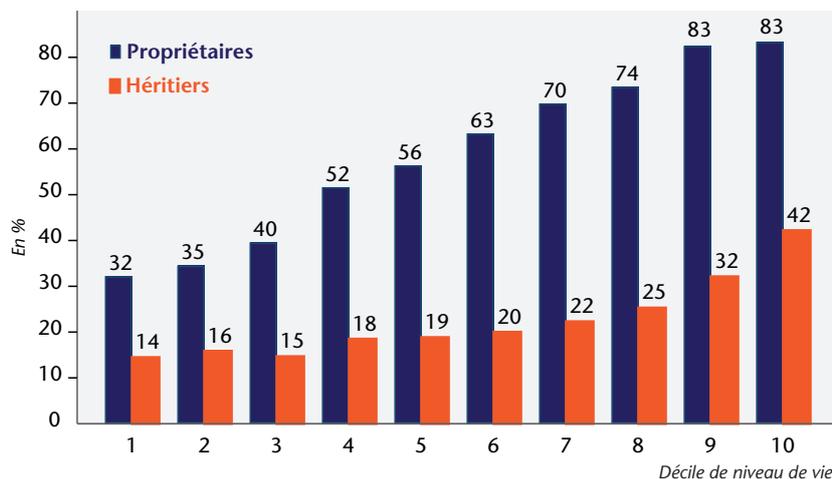
La proportion des ménages propriétaires augmente logiquement avec le revenu (graphique 4). Toutefois, 32 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale parmi le premier décile de niveau de vie.

Il reste en revanche environ 17 % de locataires parmi les deux déciles de revenu les plus élevés. La relative décorrélation entre revenu et patrimoine est donc patente. Imposer le revenu ou imposer le patrimoine de la résidence principale ne constituent pas le pile ou face de la même pièce. En revanche, la différenciation selon l'âge est beaucoup plus nette (graphique 5). La proportion de propriétaires de leur résidence principale est négligeable à 25 ans. Elle croît continument pour culminer à 70 ans (75 %) avant de régresser quelque peu aux âges plus avancés.

La valeur moyenne de la résidence principale pour les propriétaires dans le premier décile est de 180 000 euros, supérieure à celle du second décile qui n'est que de 157 000 euros. Elle remonte à 169 000 euros dans le troisième décile. La valeur de la résidence principale progresse régulièrement à partir du deuxième décile jusqu'à 347 000 euros dans le dernier décile, d'où un rapport de 1 à 4. La disparité des conditions de vie de logement des propriétaires entre les déciles extrêmes est du même ordre

36. http://webstat.banque-france.fr/fr/quickview.do?SERIES_KEY=332.DIREN.M.FR.CR.LME.ME.01.N.ZZ.SCI.

Graphique 4. Proportion des ménages propriétaires et/ou qui ont reçu un bien immobilier en héritage ou donation selon le niveau de vie



Notes : bien immobilier = logement (avec ou sans réserve d'usufruit) ou terrain
 Propriétaire = résidence principale. Le calcul des déciles est effectué sur la variable correspondant au revenu disponible/UC/an.
 Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

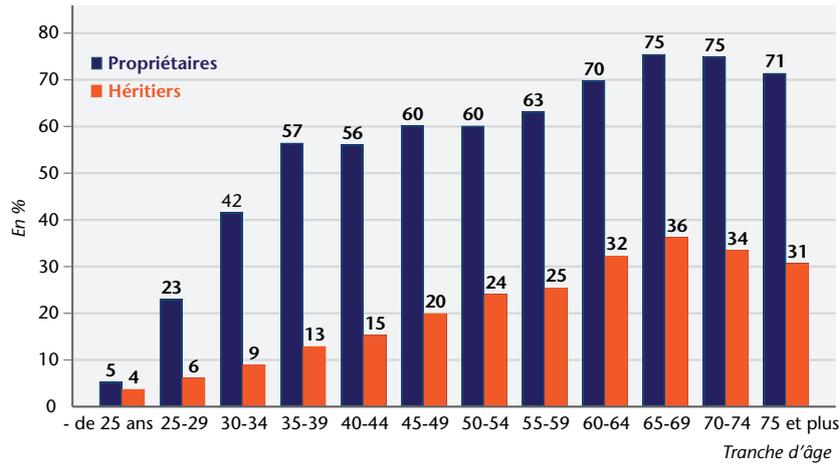
de grandeur que celle du revenu disponible. La distribution des valeurs des résidences principales en fonction de l'âge est très plate, elle s'étage entre 170 000 euros pour les 25-29 ans à 260 000 pour les 50-54 ans pour redescendre à 183 000 euros pour les 75 ans et plus.

Une dimension importante est la modalité de l'entrée du patrimoine immobilier dans le ménage. À cet égard, il est intéressant de noter que 14 % du premier décile ont reçu un bien immobilier en héritage ou en donation (graphique 4). Comme ces ménages ne possèdent pratiquement pas de second bien immobilier, cela implique que parmi les 32 % qui déclarent posséder leur résidence principale, la moitié l'a reçue par héritage (14 %/32 %). On comprend dès lors la décorrélation existante entre revenu et patrimoine pour ces personnes. La proportion d'héritiers culmine à 42 % pour le 10^e décile (soit plus de la moitié).

La corrélation entre revenu et patrimoine immobilier est totalement restaurée lorsqu'on s'abstrait de la résidence principale. Selon l'Insee, 15 % des ménages propriétaires de leur résidence principale possèdent un autre logement (ils sont majoritairement âgés de plus de 50 ans), dont 7,6 % en location et 4,9 % en résidence secondaire. La concentration de ce capital immobilier est manifeste comme l'atteste le graphique 6.

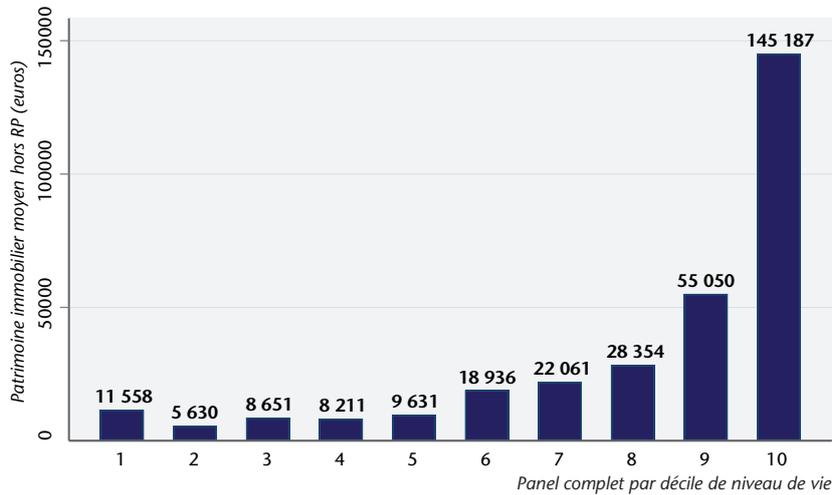
Le rapport entre les déciles extrêmes varie de 1 à 12. La concentration de ce type de patrimoine rappelle celle du capital financier.

Graphique 5. Proportion des ménages propriétaires et/ou qui ont reçu un bien immobilier en héritage ou donation selon l'âge



Notes : bien immobilier = logement (avec ou sans réserve d'usufruit) ou terrain.
Propriétaire = résidence principale.
Source : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

Graphique 6. Patrimoine immobilier moyen des ménages hors résidence principale selon le niveau de vie



Notes : bien immobilier = logement (avec ou sans réserve d'usufruit) ou terrain.
Propriétaire = résidence principale.
Source : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

2.3. Le chiffrage des recettes fiscales

La mise en œuvre de l'IFU permet de lever 32,5 milliards d'euros lorsque l'abattement sur la résidence principale est de 50 000 euros et « seulement » 25,9 milliards d'euros lorsque cet abattement est porté à 100 000 euros. Soit une perte de recettes fiscales de l'ordre de 6,6 milliards d'euros. Ces montants sont à rapporter au montant des recettes perdues (pour la part ménages, donc hors entreprises) due à la suppression des cinq impôts, à savoir, selon les chiffres de la comptabilité nationale et les comptes du logement pour 2015 : 20,7 milliards d'euros de recettes au titre de la taxe foncière (TFPB +TFPNB), 8,1 au titre des DMTO, 4,5 de titre de l'impôt sur les revenus locatifs, 1,2 pour l'IFI et 0,5 pour la taxe sur les plus-values immobilières. Soit au total 35 milliards d'euros. La conclusion s'impose d'elle-même, la formule avec abattement à 50 000 euros permet de retrouver les recettes des impôts supprimées à 2,5 milliards près. Compte tenu des sources de sous-estimation que nous avons détaillées précédemment³⁷, on peut avancer que la formule avec l'abattement de 50 000 euros permet de raisonner au moins à recettes fiscales inchangées. Par exemple, la taxation des parts de SCPI rapporterait avec l'IFU au bas mot 500 millions d'euros de plus. Dans le même ordre d'idées, 3 milliards d'euros proviendraient de la taxation à (au moins) 1 % des 300 milliards d'euros d'épargne investie dans l'immobilier locatif possédé par les ménages par le truchement de sociétés. Nous nous montrons en revanche circonspects concernant la formule avec l'abattement à 100 000 euros. Les sources de sous-estimation devraient être investiguées plus avant. Au final, notre étude ne permet pas de se prononcer sur la faisabilité budgétaire de la réforme avec un abattement de 100 000 euros.

Dans la formule avec abattement de 50 000 euros, le taux d'effort par rapport au revenu disponible dépasse 3 % du revenu disponible pour une proportion très significative de ménages. Cela n'a rien d'étonnant dans la mesure où le montant du revenu disponible brut des ménages est de 1 352 milliards d'euros, d'où un taux d'effort moyen représenté par l'IFU de 2,6 %. Si le montant de l'IFU est plafonné à 3 % du revenu disponible moins la taxe d'habitation (qui est supprimée) pour les cinq premiers déciles, le montant des recettes fiscales s'effondre à 24,2 milliards d'euros dans la formule avec abatte-

37. Concernant la sous-estimation de l'enquête Patrimoine comparée à la comptabilité nationale, voir également « Les nouveaux héritiers » de Nicolas Frémeaux.

ment de 50 000 euros, et la cible en termes de finances publiques semble inatteignable. En revanche, les quelques milliards d'euros d'écart entre ce que nous anticipons entre les « vraies recettes » et le présent chiffrage ne seront pas de trop pour accorder des dégrèvements partiels sous forme de plafonnement ou d'écrêtement divers (par exemple un plafonnement limité à 3 % du revenu disponible pour les 4 premiers déciles de niveau de vie).

2.4. Qui paie ?

Notre étude ne permet pas de documenter les transferts de charge même si les catégories de gagnants et de perdants sont facilement répertoriées.

Les gagnants sont les jeunes car plus mobiles et parmi eux les primo-accédants, les propriétaires dans les zones en perte de vitesse économique (en raison de la franchise en base), et les ménages mobiles qui revendent et rachètent plusieurs fois dans leur vie.

Les perdants sont les propriétaires dans des zones métropolitaines où la rente foncière a beaucoup augmenté, et les propriétaires âgés³⁸.

La déductibilité du passif sur la seule résidence principale va bien entendu favoriser les propriétaires-accédants, face aux héritiers et aux rentiers. Le profil de ceux qui vont acquitter l'impôt par décile de revenu, par âge et par taille familiale apparaît clairement dans les graphiques ci-dessous.

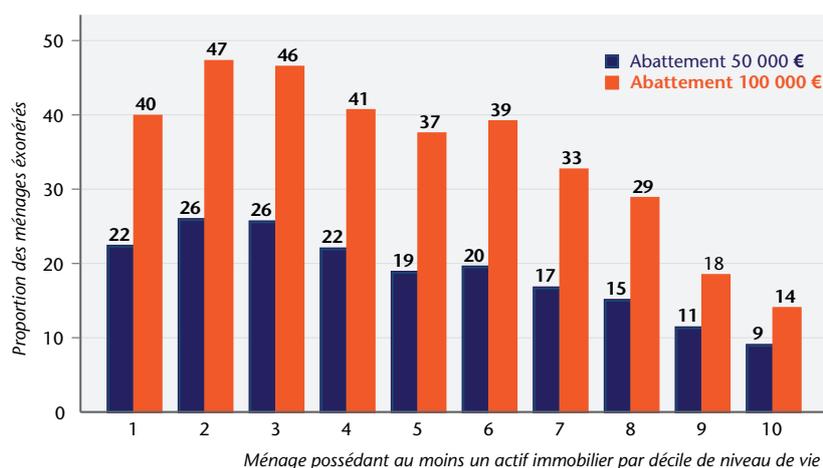
D'abord, le pourcentage de ménages (possédant au moins un actif immobilier) exonérés de l'IFU selon le graphique 7 est en moyenne de 17,15 % avec l'abattement de 50 000 euros et de 31,7 % avec l'abattement de 100 000 euros. Au total (tous ménages confondus), 48 % des ménages seraient exonérés avec le petit abattement, et 57 % avec le grand. Ceci est à comparer avec les chiffres de foyers exonérés actuellement de la TFPB : dans les trois premiers déciles, le pourcentage de ménages exonérés est entre 1/4 et 1/5 (Carbonnier, 2018).

S'agissant du montant moyen d'IFU versé par les propriétaires (graphique 8), son montant est de 1 311 euros (petit abattement) pour les ménages du premier décile à comparer avec un impôt sur le revenu moyen de 2 351 euros. Les ménages de ce décile sont cepen-

38. Notamment ceux qui bénéficient actuellement de l'exonération de certains impôts locaux grâce au plafond de revenus.

dant atypiques si on les compare avec les autres ménages en dessous de (ou à) la médiane dont l'impôt sur le revenu moyen s'établit à des niveaux beaucoup plus faibles (103 €, 210 €, 319 €, 519 € en partant du second décile jusqu'à la médiane). Les ménages de ces déciles acquittent cependant un IFU proche de celui du premier décile. Le premier décile de niveau de vie présente vraiment un profil atypique et on peut se demander si son niveau élevé d'impôt sur le revenu ne provient pas de revenus fonciers. Pour les ménages du dernier décile, les montants moyens d'IFU avec petit abattement et d'impôts sur le revenu sont respectivement de 4 127 et de 10 125 euros. Le grand abattement ne modifie pas substantiellement ce constat. Seul le dernier décile paye un montant conséquent de surtaxe à 1,5 %, elle représente 1/8 de la charge fiscale.

Graphique 7. Proportion des ménages exonérés d'IFU selon le niveau de vie

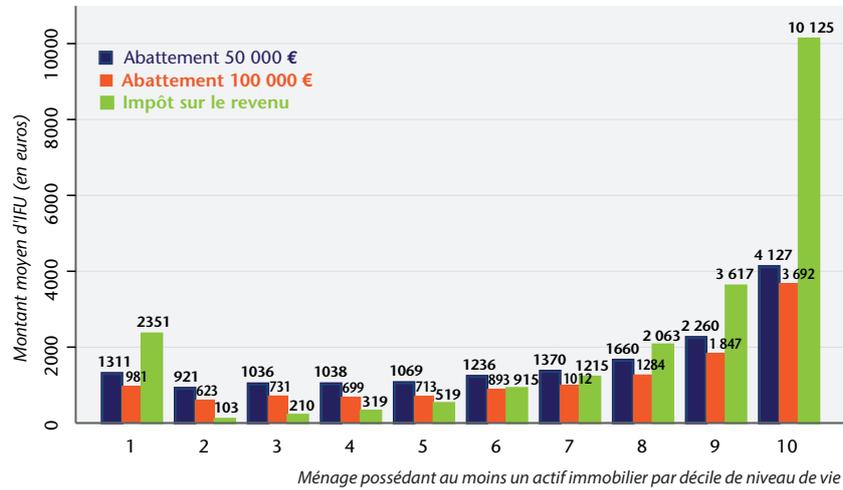


Notes : calcul effectué sur le panel des ménages soumis à cet impôt, i.e. sur les ménages possédant au moins un actif immobilier.

Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

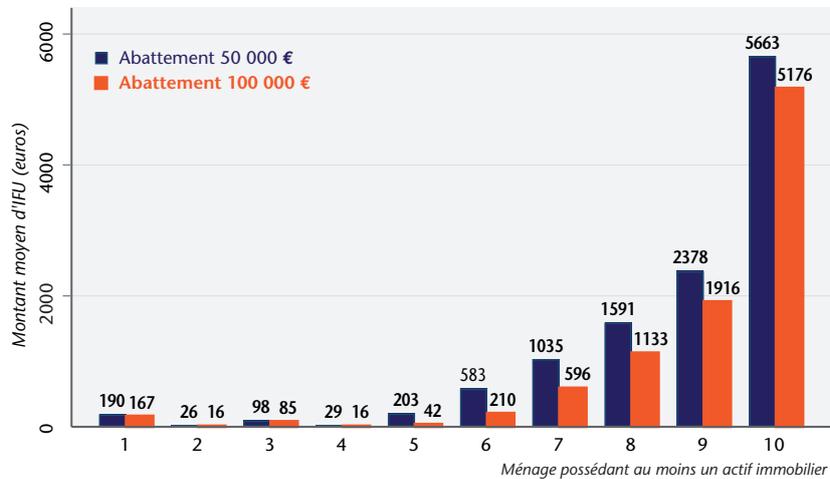
L'IFU suit donc une distribution similaire à l'impôt sur le revenu, il est progressif en fonction du niveau de vie. En fonction de l'âge (voir graphique A2), il suit une courbe en cloche fortement croissante avec l'âge, prouvant que l'IFU diminue la charge de l'impôt en début de vie, tout en permettant de « lisser » le paiement de celui-ci tout au long du cycle de vie. La proportion des personnes exonérées parmi les ménages possédant au moins un actif immobilier (graphique A3) est très fortement décroissante avec l'âge pour atteindre un minimum entre 65 et 69 ans, cette proportion remontant légèrement pour les 75 ans et plus (14 %).

Graphique 8. Montant moyen d'IFU en comparaison du montant moyen d'IR



Notes : calcul effectué sur le panel des ménages soumis à cet impôt, i.e. sur les ménages possédant au moins un actif immobilier. IR = impôt sur le revenu.
Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

Graphique 9. Montant moyen d'IFU par décile du patrimoine total des ménages



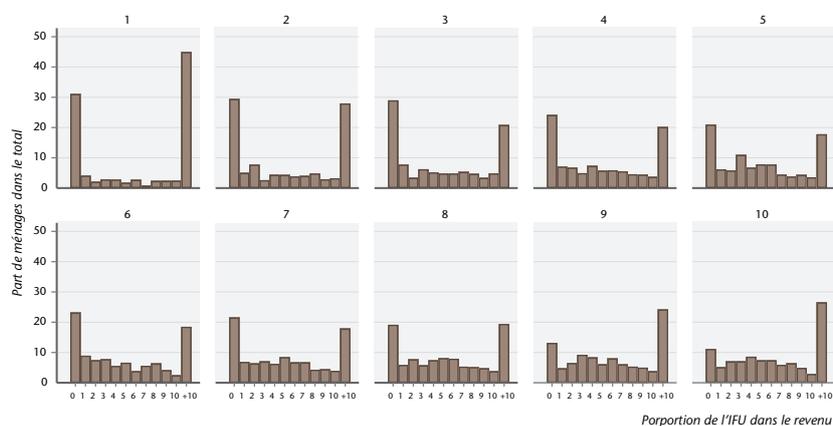
Notes : patrimoine total = patrimoine financier + immobilier + professionnel + résiduel - dettes.
Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

La progressivité de la taxe par rapport au patrimoine total est elle aussi bien assurée. Le graphique 9 permet de bien voir la différence d'optique entre progressivité par rapport au revenu et progressivité par rapport au patrimoine.

On se doute que la distribution des taux d'effort par rapport au revenu est assez atypique. La graphique 10 donne la distribution des taux d'effort par rapport au revenu disponible diminué de la taxe d'habitation. Les taux

d'efforts sont gradués de 0 à plus de 10 % avec un pas de 1 %. La distribution est bimodale pour tous les déciles. Le premier pic concerne les ménages qui payent moins de 1 % d'IFU par rapport à leur revenu. Cette proportion atteint 30 % dans les trois premiers déciles pour descendre à un peu plus de 10 % au 10^e décile. Le second pic s'observe pour tous les déciles et ils concernent ceux qui consacrent plus de 10 % de leur revenu au paiement de l'IFU. Elle atteint plus de 40 % pour le premier décile et elle est de l'ordre de 20 % à 30 % pour les autres déciles. C'est l'effet de la décorrélation partielle entre revenus et patrimoine dont nous avons fait état. Cela risque de soulever un problème d'acceptabilité politique et pour certains ménages du bas de la distribution, un problème de solvabilité ou au moins de liquidité. Nous avons déjà évoqué des mécanismes d'appel au crédit pour les personnes âgées dans la partie 3. Des mécanismes d'écrêtement seront sans doute nécessaires. L'abattement à 100 000 euros ne supprime pas vraiment le problème, même s'il le rend moins prégnant. Dans le premier décile de niveau de vie, il reste encore 31 % des ménages qui vont payer plus de 10 % de leur revenu en IFU. Pour mémoire, le revenu annuel moyen des ménages par unité de consommation du premier décile est de 5 108 euros.

Graphique 10. Distribution des ménages par décile en fonction du taux d'effort, de 0 % à plus de 10 %



Notes : calcul effectué sur le revenu disponible hors TH. Abattement de 50 000 €. Ménages possédant au moins un actif immobilier.

Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

Les autres dimensions du profil redistributif sont abordées au travers des graphiques A4 à A6 en annexe.

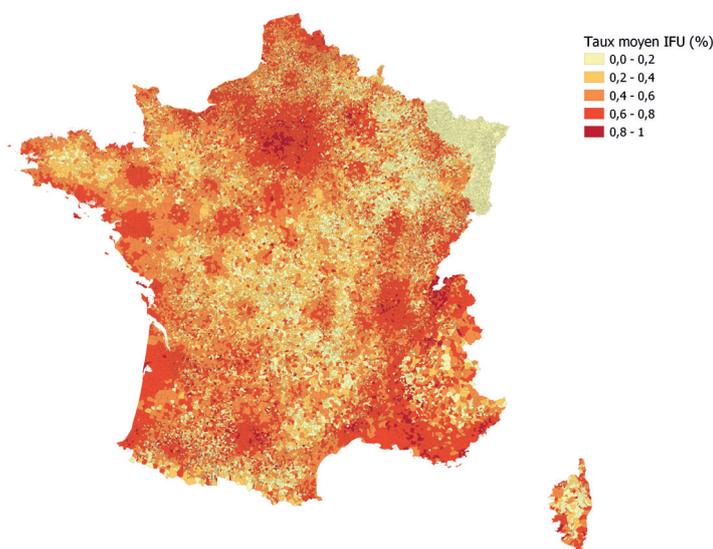
Le profil de l'IFU selon le nombre d'enfants de la famille est quasiment plat (graphique A4). Le montant moyen d'IFU selon la taille de la commune de résidence fait apparaître l'opposition classique entre d'une part Paris intra-muros et d'autre part la province où l'IFU est en moyenne deux fois inférieur (graphique A5).

La distinction par grandes régions (graphique A6) fait apparaître une partition du pays en trois zones :

- la région parisienne avec un impôt annuel moyen autour de 3 000 euros ;
- le sud du pays (Méditerranée, Auvergne, Rhône-Alpes, le Sud-Ouest et les DOM) avec un impôt annuel moyen un peu en dessous de 2 000 euros ;
- le nord du pays (moins la région parisienne) avec un impôt annuel moyen autour de 1 300 euros.

Le graphique 11 ci-dessous fait clairement apparaître les zones et les communes où le taux moyen d'IFU serait le plus élevé (les grandes métropoles) et celles où le taux moyen serait le plus faible (communes rurales).

Graphique 11. Taux moyen d'IFU par commune



Notes : le taux moyen par commune est calculé en pourcentage de la valeur foncière, et en prenant en compte un abattement de 50 000 euros, mais pas le niveau d'endettement des ménages. La région dite Alsace-Moselle apparaît à zéro car elle dispose d'un service foncier différent du reste du pays et donc ne figure pas dans les données de la DGFIP.

Sources : DVF-DGFIP 2015, Data.gouv.fr, calcul des auteurs.

La géographie de l'attractivité se réfléchit dans les valeurs foncières et ne recoupe pas complètement la géographie du revenu. La décorrélation entre patrimoine et revenu comporte donc aussi une pure dimension géographique, qui mériterait des recherches supplémentaires.

3. Conclusion

L'impôt sur le revenu s'est imposé en France après plusieurs décennies de discussion (Delalande et Spire, 2010). Les promoteurs d'une réforme fiscale d'envergure travaillent à un horizon lointain, mais ils contribuent à faire changer les esprits petit à petit. L'horizon pourrait quand même se rapprocher singulièrement car le conservatisme de l'administration fiscale et l'immobilisme politique se sont conjugués pour tuer la taxe d'habitation. Les mêmes causes vont produire les mêmes effets avec la taxe foncière, en l'absence d'une révision des valeurs locatives cadastrales.

En entamant cette recherche, nous souhaitons répondre à trois questions. Les recettes de ce nouvel impôt seraient-elles suffisantes pour couvrir la perte des impôts existants ? Quelles sont les propriétés distributives de cette réforme³⁹ ? La faisabilité politique d'une telle réforme ? La réponse à la première question est assez claire : la réforme permet de couvrir la perte de recettes des impôts existants. L'étude des propriétés distributives, quant à elle, a fait apparaître des contribuables qui disposent d'un patrimoine immobilier alors que leurs revenus déclarés au fisc une année donnée sont négligeables. La question de la décorrélation partielle entre patrimoine et revenu dans le bas de la distribution constitue un angle mort de la recherche qui mérite clairement des investigations supplémentaires⁴⁰.

Cette question rejaillit sur celle de l'acceptabilité politique et peut affaiblir le consentement à ce type de réforme. Un remède pour les seniors est de faire appel au crédit pour le paiement des impôts dont le remboursement pèserait sur les héritiers et viendrait en déduction du montant des successions. Une autre faiblesse supposée de la réforme est liée au désagrément de taxer des plus-values latentes et non réalisées. Les droits de succession et l'IFI sont également sujets à cette

39. Sans s'intéresser aux transferts de charge. Plutôt que de se pencher sur l'équité du processus, nous souhaitons rester conséquentialistes en nous intéressant à l'équité du résultat.

40. Cette décorrélation dans le bas de la distribution des revenus suscite aussi des interrogations du même type pour l'obtention des minima sociaux.

critique qui n'a donc pas de valeur constitutionnelle. La critique aurait de la portée si le comportement des ménages était totalement indépendant de la valeur de marché de leurs actifs : si ces plus-values latentes n'augmentent pas la consommation alors qu'elles permettent de s'endetter plus et d'offrir un collatéral de meilleure qualité, cela voudrait dire que les ménages considèrent ces plus-values comme purement virtuelles. En France, le sujet ne fait pas consensus parmi les économistes : l'effet richesse semblerait surtout avéré pour la richesse financière (Chauvin et Damette, 2010 ; Arrondel *et al.*, 2015 ; Antonin *et al.*, 2017). Cependant, aux États-Unis des études ont démontré qu'une augmentation du patrimoine immobilier de 1 dollar pouvait augmenter la consommation de 9 centimes (voir par exemple Caroll *et al.*, 2011). Un autre obstacle plus politique serait que l'IFU soit vu comme une atteinte au droit de propriété. La devise de la République pourrait comprendre un quatrième terme : « Liberté, Égalité, Fraternité, Propriété », tant la Révolution a scellé un attachement à la petite propriété conquise de haute lutte. La possession de la résidence principale est la forme de patrimoine rêvée des personnes modestes. Un conflit larvé entre les « sachants » et les autres peut ressurgir à l'occasion. Avoir de la « chance immobilière » (héritage et/ou plus-value immobilière) et gagner au loto peuvent être vu finalement comme les seules façons pour les personnes qui n'ont pas réussi à « l'école » de sortir de leur condition et d'accéder à une vie meilleure. Un IFU tel que nous le proposons peut être perçu comme une façon de casser ce rêve. Enfin d'une façon prosaïque, le principal obstacle pourrait être « psychologique » : le ménage devrait réaliser un seul paiement chaque année, alors qu'il en fait plusieurs actuellement sans toujours savoir à combien s'élève le montant cumulé. Si la complexité se révèle la seule façon de rendre moins sensible la ponction fiscale, notre proposition est destinée à ne pas voir le jour, au détriment de la justice et de l'efficacité. Comprendre une forme d'irrationalité collective est une chose, s'en satisfaire est plus difficile. Le message essentiel reste que face à la hausse des prix de l'immobilier, qui a particulièrement frappé les jeunes générations et qui a bénéficié aux générations de propriétaires-occupants plus âgées, l'IFU est une manière de rééquilibrer ce déséquilibre intergénérationnel, en mettant à contribution les propriétaires-occupants actuels et en épargnant les primo-accédants.

Une question que nous laissons en suspens pour des investigations ultérieures est celle de la transition entre l'ancien monde fiscal et l'IFU. L'application brutale de la réforme pose un problème majeur car elle

traite de façon inégalitaire des propriétaires qui se sont acquittés d'importants DMTO dans un passé récent, face à de nouveaux acquéreurs qui en seraient dispensés par exemple. En ce qui concerne ce point nous pouvons imaginer que les contribuables qui auraient versé des DMTO pour l'acquisition de leur résidence principale dans les cinq dernières années (avant la mise en place de la réforme) verraient leur abattement temporairement augmenter du montant de ces mêmes DMTO pendant quelques années.

En prolongement de notre travail, il conviendrait de procéder à des exercices de micro-simulation, mais pour cela, il faudrait disposer d'un panel long des revenus et du patrimoine sur le cycle de vie et disposer des transactions immobilières tout le long de la vie⁴¹. Au-delà, une analyse d'incidence en équilibre général serait nécessaire avec un modèle macro/micro en dynamique basé sur le dit-panel qui n'existe pas en France à l'heure actuelle. Ce manque de visibilité sur les conséquences économiques en termes de prix et de loyers à moyen terme de la réforme peut être inhibant pour la politique économique.

Au XVIII^e siècle, nos ancêtres de la Révolution française ont créé deux impôts de premier rang : la taxe d'habitation (l'ancienne taxe mobilière) et la taxe foncière. Est-il permis d'espérer en garder une au XXI^e siècle ? Il ne faudrait pas perdre l'esprit des Lumières sur le terrain fiscal. Les premiers économistes classiques avaient en tête de taxer la rente foncière. La problématique n'a pas pris une ride, les revenus tirés de l'activité urbaine remplaçant les revenus tirés de l'activité agricole : la rente, apanage traditionnel de la campagne, est devenue celle la ville.

41. Modulo le fait que les transactions immobilières et les choix de patrimoine sont endogènes à la formule de taxation foncière en vigueur.

Références

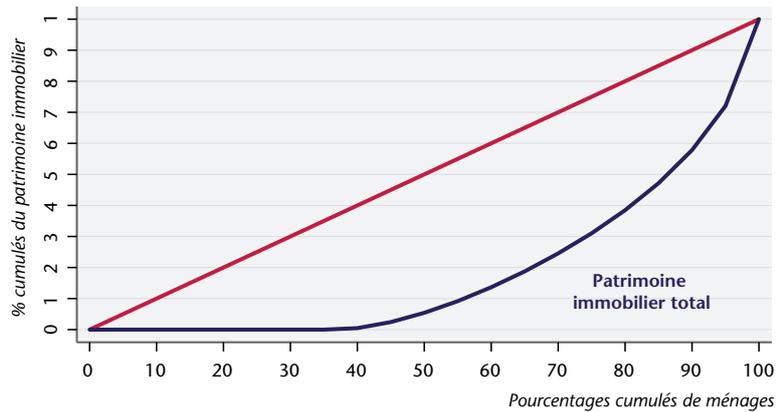
- Allais M., 1977, « L'impôt sur le capital et la réforme monétaire », *Revue Economique*, Editions Herman, pp. 382-384.
- Almy R., 2014, « Valuation and assessment of immovable property », OECD, *Working Papers on Fiscal Federalism*, n° 19.
- Antonin C., Plane, M. et Sampognaro R., 2017, « Les comportements de consommation des ménages ont-ils été affectés par la crise de 2008 : une analyse économétrique de cinq grands pays développés », *Revue de l'OFCE*, n° 151, n° 2, pp. 177-225.
- Arrondel L., Garbinti B. et Masson, A., 2014, « Inégalités de patrimoine entre générations : les donations aident-elles les jeunes à s'installer ? », *Economie et statistique*, n° 472-473, pp. 65-100.
- Arrondel L., Lamarche, P. et Savignac, F., 2015, « Wealth effects on consumption across the wealth distribution: empirical evidence », ECB Working Paper series, n° 1817.
- Aussilloux V. et Espagne E., 2017, « Mettre la fiscalité de l'épargne au service d'une croissance durable », France Stratégie, *Note d'analyse*, n° 54.
- Bérard G. et Trannoy A., 2018, « The impact of the 2014 increase in the real estate transfer taxes on the French housing market », *Economie et Statistique*, n° 500-502, pp. 179-200.
- <https://doi.org/10.24187/ecostat.2018.500t.1951>
- Bricongne J. C., Turrini A. et Pontuch P., 2018, *Assessing housing prices: Insights from HouseLev, Dataset*.
- Bonnet C., Garbinti B. et Grobon S., 2018, « Rising inequalities in access to home ownership among young households in France, 1973-2013 », *Economie et Statistique*, n° 500-502, pp. 117-138. <https://doi.org/10.24187/ecostat.2018.500t.1948>
- Bonnet O., Bono P.-H., Chapelle G., et Wasmer E., 2015, « Réflexions sur le logement, la hausse des prix de l'immobilier et les inégalités en réponse à l'ouvrage de Thomas Piketty, Le capital au XXIe siècle », *Revue d'économie politique*, vol. 125, n° 3, pp. 317-346.
- Bonnet O., Chapelle G., Trannoy A. et Wasmer E., 2018, « Heterogeneous Capital and the Secular Accumulation of Wealth: Land is back... and should be taxed », *Mimeo*.
- Boquet A., Helary J.-L., Sauveplane P., Weber A., et Tanneau J., 2016, « Évaluation de la politique de mobilisation des logements et bureaux vacants ». *Rapport de l'Inspection Générale des Finances*, n° 2015-M- 037.
- Carbonnier C., 2018, « Contribution du patrimoine à la formation des inégalités », *Revue d'Économie Financière*, n° 128, pp. 181-195.
- Carbonnier C., 2015, « L'impact des prix de l'immobilier sur les inégalités et leur mesure », *Revue économique*, vol. 66, n° 6, pp. 1029-1044.

- Carbonnier C., 2019, *The progressivity of local taxes: the case of France*, Mimeo.
- Caroll C. D., Slacalek J. et Otsuka M., 2011, « How Large Are Housing and Financial Wealth Effects? A New Approach », *Journal of money, Credit and Banking*, vol. 43, n° 1, pp. 55-79.
- Cerema, 2016, *Approche de la rétention foncière dans le Pas de Calais*. Direction territoriale Nord-Picardie.
- Chapelle G. et Eyméoud J.B., 2018, « Can big data increase our knowledge of the rental market ? », *LIEPP*.
- Chauvin V. et Damette O., 2010, « Effets de richesse : le cas français », *Economie et Statistique*, n° 438-440, pp. 111-140.
- Debrand T. et Taffin C., 2005, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistiques*, n° 381-382, pp. 125-146.
- Delalande N., et Spire A., 2010, *Histoire sociale de l'impôt*, La Découverte, Collection Repères.
- Flamand L., Gilles C. et Trannoy A., 2018, « Les salaires augmentent-ils vraiment avec l'âge », *Note d'Analyse n° 72*, pp. 1-12, France Stratégie.
- Frémeaux N., 2018, *Les Nouveaux Héritiers*, Editions Seuil, Collection *La République des Idées*, Paris, pp. 1-112.
- Friggit J. 2019, Prix immobilier - Evolution à long terme - CGEDD <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>
- Fuest C, Peichl A. et S. Sieglösch S., 2017, « Do Higher Corporate Taxes Reduce Wages? », Micro Evidence from Germany ifo, *Working Paper* n° 241.
- Garbinti B., J. Goupille-Lebret et Piketty T., 2016, « Accounting for Wealth Inequality Dynamics: Methods, Estimates and Simulations for France (1800-2014) », *WID world Working Paper Series*, n° 2016/5.
- Hoorens D., 2011, « Réflexions sur la réforme des valeurs locatives », *Revue Française de Finances Publiques*, n° 115.
- Ioannides Y. M. et Kan K., 1996, « Structural Estimation of Residential Mobility and Housing Tenure Choice ». *Journal of Regional Science*, vol. 36, n° 3, pp. 335-363. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-9787.1996.tb01107.x>
- Levasseur S., 2013, « Éléments de réflexion sur le foncier et sa contribution au prix de l'immobilier », *Revue de l'OFCE*, vol. 128, n° 2, pp. 365-394. doi:10.3917/reof.128.0365
- Liebig T., Puhani P. A. et Sousa-Poza A., 2007, « Taxation and Internal Migration: Evidence from the Swiss Census Using Community-Level Variation in Income Tax Rates », *Journal of Regional Science*, vol. 47, n° 4, pp. 807-836.
- Madec P. et Plane M., 2017, « Evaluation de la réforme de la taxe d'habitation d'Emmanuel Macron », *OFCE policy brief*, n° 18.

- Madec P. et Timbeau X., 2018, « Achat d'une résidence principale : la crise est passée par là ». Insee, *Les revenus et le patrimoine des ménages*, INSEE-Références, Edition 2018, pp. 79-90.
- Pamfili A. et Lecat R., 2013, « Bulle immobilière et politique d'octroi de crédits. Enseignements d'un modèle structurel du marché français de l'immobilier résidentiel », *Revue de l'OFCE, Presses de Sciences-Po*, n° 128, pp. 163-187
- Piketty T., 2014, *Capital in the 21st Century*, Harvard University Press.
- Rapport 2018 de l'Observatoire des territoires. Les mobilités résidentielles en France, tendances et impacts territoriaux. http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/sites/default/files/images/OT_rapport_2018.pdf
- Richard A. et Bur D., 2018, « Mission « Finances Locales, Rapport sur la refonte de la fiscalité locale ».
- Tirole J. et Guesnerie R., 1981, « Tax reform from the gradient projection view point », *Journal of Public Economics*, vol. 15 n° 3, pp. 275-293.
- Trannoy A., 2011, « Pour une remise à plat de la fiscalité foncière et immobilière », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 9, n° 1, pp. 133-144.
- Trannoy A., 2017, « La fiscalité de l'immobilier en question », Point de vue dans *Débats du LIEPP*, n° 4. Site web du LIEPP <http://www.sciencespo.fr/liepp/fr>
- Trannoy A., 2018, « Taxation foncière redistributive : une fondation macroéconomique du georgisme ». *Revue française d'économie*, vol. 33, n° 1, pp. 181-218.
- Trannoy A. et Wasmer E., 2013, « Comment modérer les prix de l'immobilier ? », *Les Notes du Conseil d'Analyse Economique*, n° 2.
- Vignolles B., 2015, « Reforming the French "Taxe d'habitation" an assessment of the redistributive impact by microsimulation methods ». *Mimeo*.
- Vorms B. et Cusset P-Y., 2016, « La révolution numérique et le marché du logement. Nouveaux usages, nouveaux acteurs, nouveaux enjeux », *France Stratégie*, Chapitre 1, pp. 35-41.
- Wasmer E., 2017, « La fiscalité de l'immobilier en question », « Conclusion » dans *Débats du LIEPP*, n° 4, Site web du LIEPP <http://www.sciencespo.fr/liepp/fr>
- Van Ommeren J. et Van Leuvensteijn M., 2005, « New Evidence of the Effect of Transaction Tax Costs on Residential Mobility », *Journal of Regional Science*, vol. 45, n° 4, pp. 681-702.

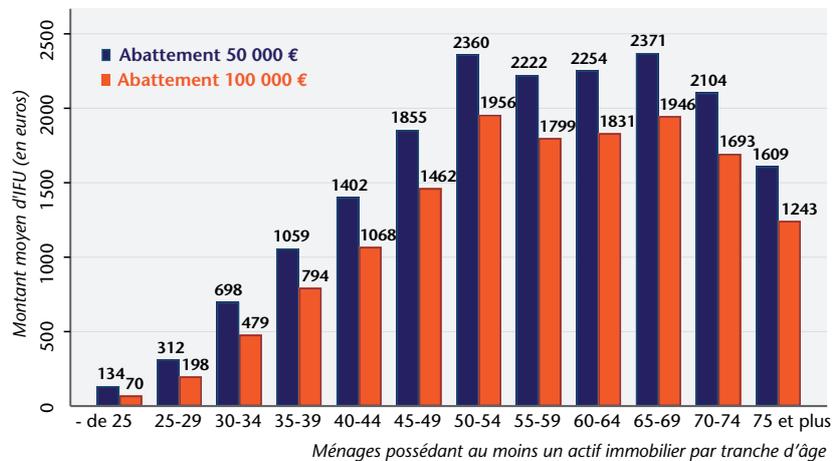
Annexes

Graphique A1. Courbe de Lorenz du patrimoine immobilier des ménages français



Source : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

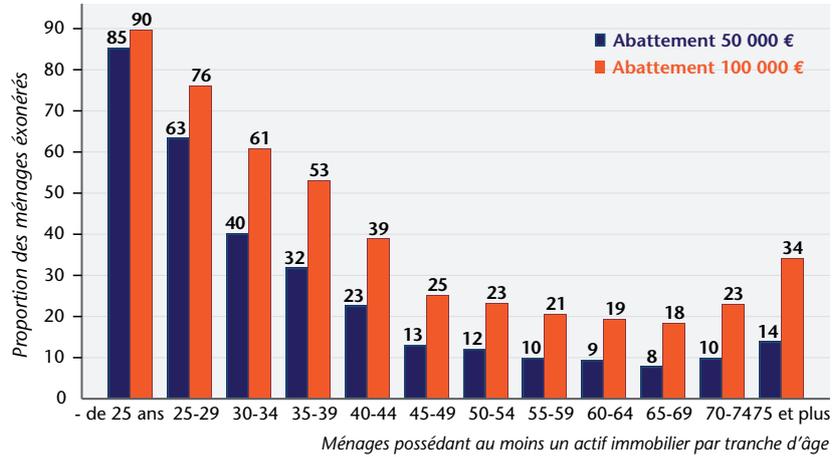
Graphique A2. Montant moyen d'IFU selon l'âge



Notes : calcul effectué sur le panel des ménages soumis à cet impôt, i.e. sur les ménages possédant aux moins un actif immobilier.

Source : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

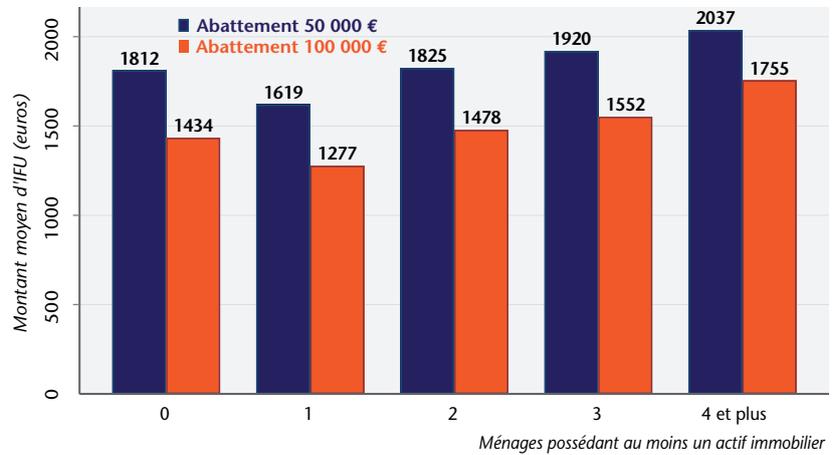
Graphique A3. Proportion des ménages exonérés selon l'âge



Notes : calcul effectué sur le panel des ménages soumis à cet impôt, i.e. sur les ménages possédant aux moins un actif immobilier.

Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

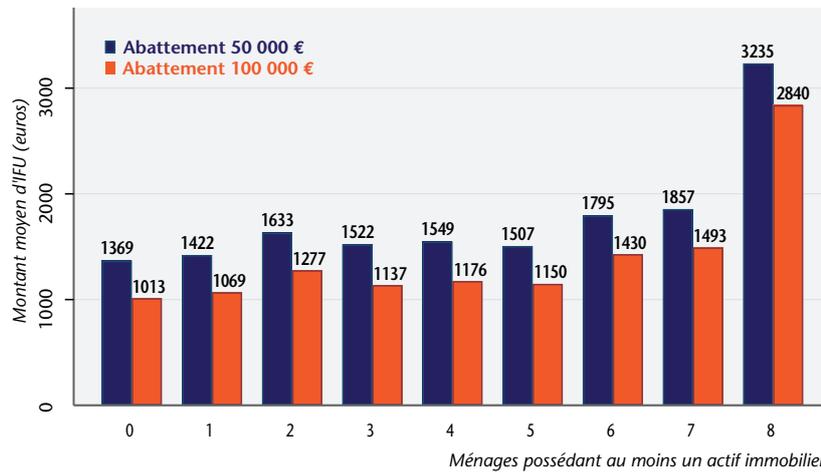
Graphique A4. Montant moyen d'IFU en fonction du nombre d'enfants dans le ménage



Notes : calcul effectué sur le panel des ménages soumis à cet impôt, i.e. sur les ménages possédant aux moins un actif immobilier.

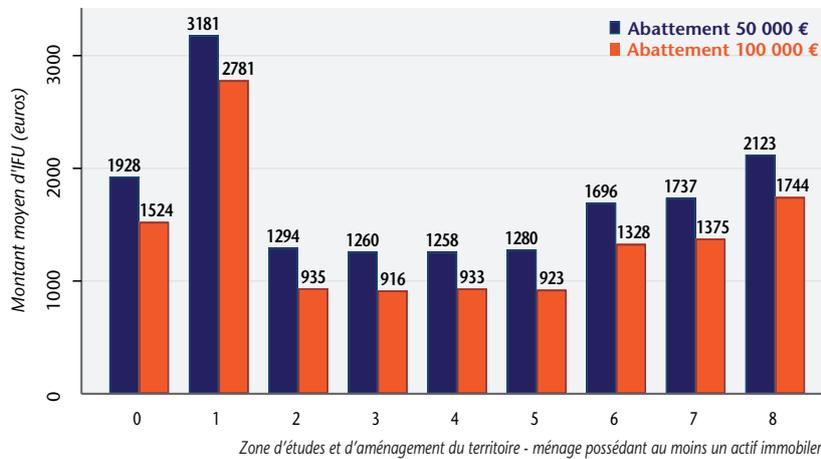
Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

Graphique A5. Montant moyen d'IFU en fonction de la taille de la commune de résidence



Notes : 0 = commune rurale; 1 = - 5000 hab; 2 = 5 000 à 9 999 hab; 3 = 10 000 à 19 999 hab; 4 = 20 000 à 49 999 hab; 5 = 50 000 à 99 999 hab; 6 = 100 000 à 199 999 hab; 7 = 200 000 à 1 999 999 hab; 8 = Paris.
Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.

Graphique A6. Montant moyen d'IFU en fonction de la ZEAT de résidence



Notes : 0 = DOM; 1 = Ile-de-France; 2 = Bassin parisien; 3 = Nord; 4 = Est; 5 = Ouest ; 6 = Sud-Ouest; 7 = Centre-Est; 8 = Méditerranée.
Sources : INSEE, enquête Patrimoine 2014-2015, calcul des auteurs.