

Une taxe foncière “tout en un”

Alain Trannoy
AMSE et EHESS

et Guillaume Bérard
AMSE

Séminaire X-Ponts, Mars 2021

Contexte

- Mutation en cours de la Fiscalité
 - Suppression de la TH (effective en 2023)
 - IFI
 - Réévaluation des valeurs locatives cadastrales taxe foncière (Année de base 1970) (Année de base 2023)
 - Calendrier de réforme TF: mise en oeuvre en 2026
 - Montée avérée des prix immobiliers qui ont décroché des loyers
 - 8,1% des logements sont vacants (INSEE) et en zone tendue, difficulté à louer
-

5 taxes sur l'immobilier

- Taxe foncière
 - Taxe sur les plus-values immobilières (IR)
 - Impôt sur les revenus perçus des propriétaires-bailleurs (IR)
 - DMTO
 - IFI
-

Déficiences

- Articulation : Enjeu de simplicité TF IFI
 - Efficience
 - Utilisation maximale du parc de logements aux fins de loger la population
 - Ne pas freiner la mobilité (entre résidences, entre localités)
 - Equité fiscale
 - Opacité de la base fiscale
 - Régressivité de valeur locative
 - Régularité de la réévaluation
 - Primo-accédant/propriétaires non-accédants
 - Propriétaires des centre-villes des grandes villes sous-imposés
-

La réforme en mots

- Base fiscale
 - Pour la résidence principale : valeur vénale moins la dette immobilière afférente moins un abattement (50 ou 100 K€)
 - Pour les autres résidences : valeur vénale
 - Taux
 - Progressif à deux tranches avec 2 taux marginaux
 - 1% si sa richesse ne dépasse pas 1,3 Md€ (IFI)
 - 1,5% au delà
 - La partie uniforme revient aux Coll Loc
 - La partie progressive à l'Etat
-

Formule de calcul de l'IFU

- X richesse nette résidence principale
- Y richesse nette autres residences
- F: Abattement
- Base fiscale $Z = \text{Max}(X-F, 0) + Y$

- CAS 1: $Z < 1,3 \text{ Md€}$
 - Impôt = 1% Z

- CAS 2: $Z > 1,3 \text{ Md€}$
 - Impôt = 1% 1,3 Md€ + 1,5% (Z - 1,3 Md€)

Valeur vénale

- Adoptée
- Les USA, Canada, Irlande, Australie, Suisse (Cantons Romands), Pays-Bas, Suède, Norvège, Danemark
- 2 exceptions notables
 - UK : les propriétaires ne sont pas imposés. TH payée par l'occupant et sinon par le propriétaire
 - All : Réforme exigée par la Cour de Karlsruhe mise en oeuvre 2024. (Bases de 1964 et 1935). Valeurs locatives cadastrales.

Avantages

- Simplicité de calcul, réévaluation rapide
 - Gains d'efficacité
 - Mobilité suppression des DMTO
 - Diminution de la vacance. (Maurice Allais)
 - Possible freinage bulle
 - Plus aucune incertitude fiscale pour planifier un investissement
 - Gains d'équité interpersonnels
 - Transparent
 - Equité horizontale
 - Progressif
 - Primo-accédants gagnants
 - Les propriétaires des centres des métropoles mis à contribution
 - Gains d'équité géographique
 - Fonds de péréquation
-

Difficultés de mise en oeuvre

- Estimation Recettes et Gagnants Perdants à partir de l'enquête Patrimoine INSEE
 - Aucun pb avec les paramètres choisis et un abattement de 50 000€ de dégager au moins autant de ressources fiscales qu'avec les 5 impôts d'aujourd'hui.
 - Avec un abattement de 100 000€ ? (sources fiscales indispensables)
-

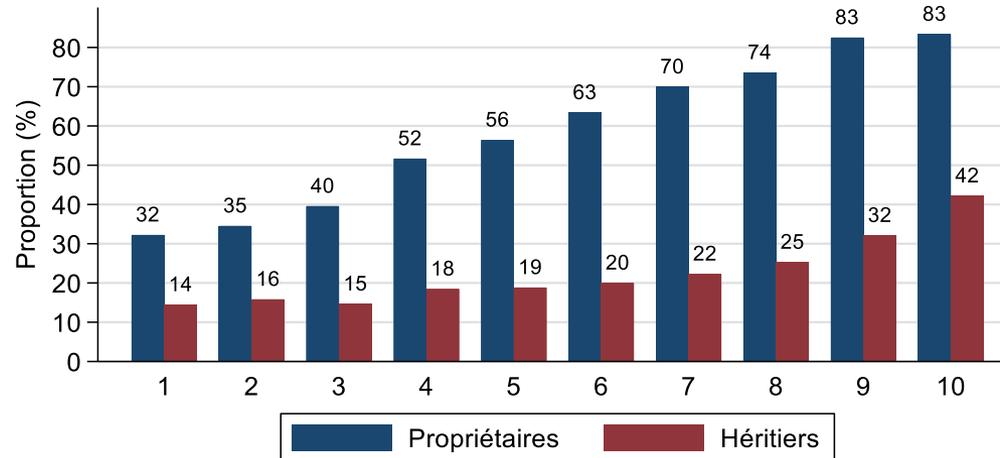
Gagnants/perdants

- Les gagnants
 - Les jeunes car plus mobiles et primo-accédants
 - Les propriétaires dans les zones de déprise économique
- Les perdants
 - Les personnes âgées
 - Les propriétaires dans les zones recherchées (centre grandes métropoles, zones touristiques)

Corrélation niveau de vie/propriété

Proportion des ménages propriétaires et/ou qui ont reçu un bien immobilier en héritage ou donation

Panel complet
Par décile de niveau de vie



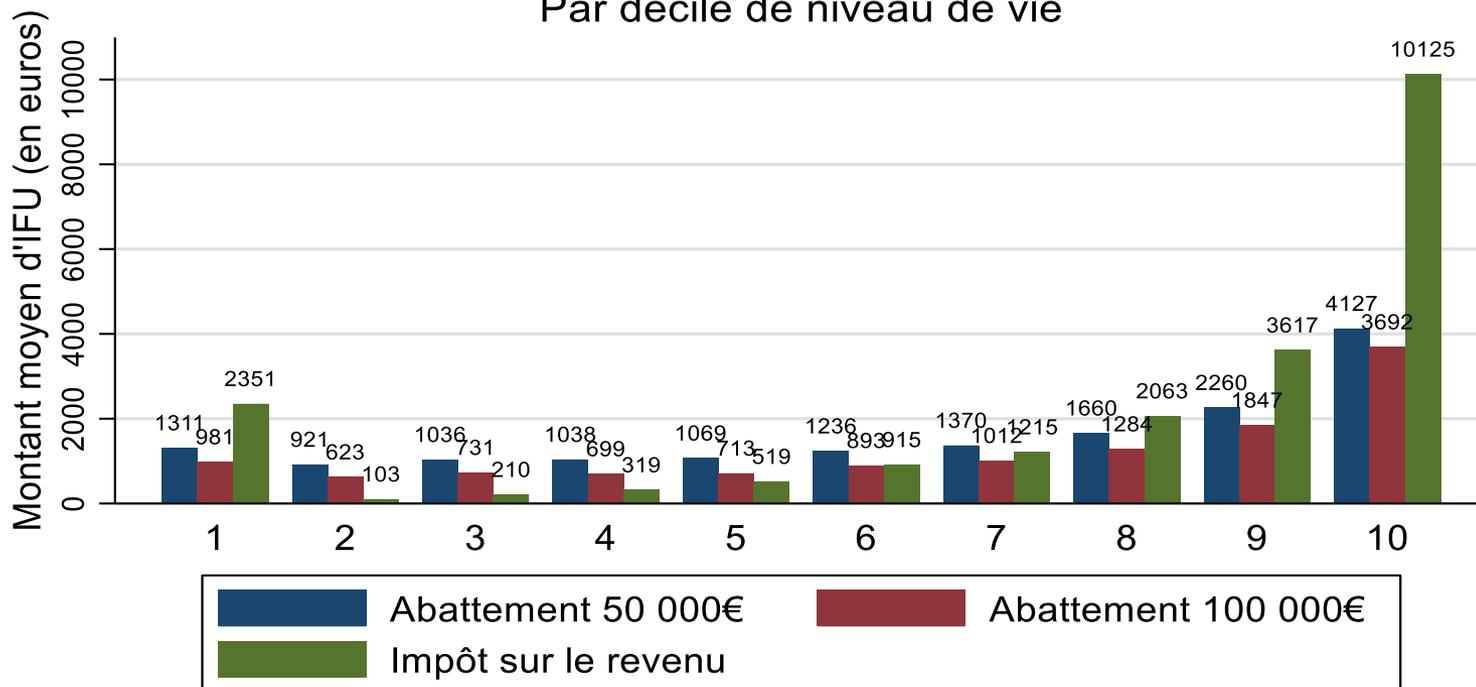
Notes: bien immobilier = logement (avec ou sans réserve d'usufruit) ou terrain.
Propriétaire = résidence principale. Le calcul des déciles est effectué sur la variable correspondant au revenu disponible/UC/an.

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

Un problème : les propriétaires pauvres

Montant moyen d'IFU en comparaison
du montant moyen d'IR

Ménage possédant au moins un actif immobilier
Par décile de 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. IR = impôt sur le revenu.

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