

14 décembre 2016

2017/2027 - Actions critiques - Quelle fiscalité pour le logement ?

Avec le projet « 2017-2027 », France Stratégie souhaite analyser les enjeux de la prochaine décennie, examiner les grands choix qui s'imposent au pays, et les orientations qui s'offrent à lui. Après la publication de 13 notes d'enjeux, France Stratégie présentera d'ici le mois de février une quinzaine d'actions critiques, c'est-à-dire d'options précises permettant de mettre en oeuvre ces grandes orientations afin d'ouvrir et éclairer le débat en amont de l'élection présidentielle.

La fiscalité du logement favorise le statut de propriétaire occupant. Cette situation a deux conséquences. D'abord, elle a tendance à freiner la mobilité : les propriétaires occupants, toutes choses égales par ailleurs, sont moins mobiles que les locataires, d'autant plus que les mutations sont taxées lourdement. Ensuite, elle désavantage indirectement les jeunes générations, dont l'accès au statut de propriétaire occupant est devenu plus difficile.

Quatre options de réforme de la fiscalité du logement sont discutées dans la note.

Option 1 : pour les locataires, rendre les loyers versés déductibles du revenu fiscal ; augmenter en parallèle les taux d'imposition pour maintenir le niveau des recettes fiscales globales

Cette option permettrait de mettre à égalité un propriétaire occupant son logement, un propriétaire bailleur et louant son logement par ailleurs, et un locataire, puisque tous verraient leur consommation de service de logement déduite de leur revenu imposable. Elle rétablirait aussi une forme de justice entre des locataires de revenus équivalents selon qu'ils bénéficient d'un accès au parc HLM ou non, puisque les locataires du parc HLM, qui paient un loyer plus faible, déduiraient aussi un montant plus faible de leur revenu pour le calcul de leur impôt.

En revanche, cette option favoriserait la consommation de service de logement au détriment d'autres consommations de biens et services. Elle nécessiterait également d'augmenter les taux de l'impôt sur le revenu des personnes physiques pour maintenir le niveau des recettes.

Option 2 : refondre la taxe foncière et défiscaliser les revenus fonciers

La deuxième option consisterait à supprimer toute fiscalité sur les revenus locatifs et à la reporter sur une taxe foncière profondément rénovée. L'assiette de la nouvelle taxe foncière reposerait sur la valeur de marché du bien, nette du montant des crédits restant dus. Une partie du produit de cette nouvelle taxe foncière viendrait alimenter les ressources des collectivités locales, comme c'est le cas aujourd'hui. Les dispositifs d'aide à l'investissement locatif (2 milliards d'euros en 2014) pourraient être supprimés puisque l'investissement locatif ne serait plus défavorisé au profil de la propriété occupante. L'introduction de cette taxe foncière rénovée pourrait également conduire à supprimer la taxation des plus-values immobilières, puisque celle-ci repose sur une valeur réactualisée chaque année et donc revient à taxer implicitement les plus-values latentes.

Cette réforme présenterait cependant des inconvénients : en particulier, la volatilité du prix de l'immobilier se traduirait par des recettes fiscales et un poids de l'impôt eux-mêmes volatils et, si le principe d'un taux unique était adopté, cette taxation ne serait pas progressive.

Option 3 : supprimer la taxe foncière et assujettir les loyers implicites aux prélèvements sociaux et à l'impôt sur le revenu des personnes physiques

Dans cette option, la taxe foncière serait supprimée, mais les loyers implicites – c'est-à-dire les loyers que se versent implicitement les propriétaires occupants à eux-mêmes – seraient, comme les loyers perçus par les bailleurs, assujettis aux prélèvements sociaux (15,5 %) et à l'impôt sur le revenu. Cette réforme présenterait l'avantage de taxer tous les revenus du capital au même taux... à condition de faire abstraction des nombreux régimes particuliers existant pour les revenus mobiliers. Les loyers implicites imposables devraient être calculés après déduction des charges d'entretien, d'assurance et de réparation, sur une base forfaitaire ou réelle. Devraient aussi être déduits des loyers implicites les intérêts d'emprunt, ce qui conduirait à mettre davantage à contribution les patrimoines nets les plus élevés.

L'inconvénient principal est l'introduction de la notion de loyer implicite, qui suscite beaucoup d'incompréhension, voire d'hostilité dans l'opinion. En

outre, cette réforme rendrait la déclaration des revenus imposables, et son contrôle par l'administration fiscale, plus compliqués.

Option 4 : en complément des options précédentes, supprimer les droits de mutation

Les trois options précédentes permettraient d'instaurer une fiscalité plus favorable à la mobilité, car elles rétabliraient la neutralité fiscale entre les statuts d'occupation, donc encourageraient moins le statut de propriétaire occupant. En complément de ces options, la suppression des droits de mutation abaisserait significativement les coûts d'un déménagement, donc contribuerait à fluidifier le marché immobilier. La suppression de ces droits de mutation supposerait de les compenser en jouant soit sur les taux de la taxe foncière, soit sur ceux de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'option retenue.

[Consulter la note
d'analyse](#)