




La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE

POINTS CLÉS



OCDE

DES POLITIQUES MEILLEURES
POUR UNE VIE MEILLEURE



« Face à des défis sans précédent sur le marché du logement, il est plus important que jamais de faire en sorte que les taxes sur l'immobilier soient à la fois justes et efficaces. Les pays disposent d'une marge de manœuvre considérable pour améliorer la conception et le fonctionnement des taxes sur l'immobilier, et ce rapport propose un certain nombre d'options pour les aider à engager des réformes »

Pascal Saint-Amans

Directeur du Centre de politique et d'administration fiscales de l'OCDE

AVERTISSEMENTS :

Cet ouvrage est publié sous la responsabilité du Secrétaire général de l'OCDE. Les opinions et les interprétations exprimées ne reflètent pas nécessairement les vues officielles des pays membres de l'OCDE.

Ce document, ainsi que les données et cartes qu'il peut comprendre, sont sans préjudice du statut de tout territoire, de la souveraineté s'exerçant sur ce dernier, du tracé des frontières et limites internationales, et du nom de tout territoire, ville ou région.

Les données statistiques concernant Israël sont fournies par et sous la responsabilité des autorités israéliennes compétentes. L'utilisation de ces données par l'OCDE est sans préjudice du statut des hauteurs du Golan, de Jérusalem-Est et des colonies de peuplement israéliennes en Cisjordanie aux termes du droit international.

L'utilisation de ce contenu, qu'il soit numérique ou imprimé, est régie par les conditions d'utilisation suivantes :

<http://www.oecd.org/fr/conditionsdutilisation>.

Sommaire

Points clés	4
Le logement occupe une place centrale dans la vie de chacun	6
Les prix de l'immobilier augmentent et la part des propriétaires sur l'ensemble des ménages diminue	7
Le patrimoine immobilier se concentre parmi les ménages à haut revenu, à haut patrimoine et plus âgés	9
Les ménages à haut revenu détiennent une part disproportionnée de la dette immobilière	11
Les taxes sur l'immobilier jouent un rôle important dans les pays de l'OCDE, mais leur conception et leur fonctionnement pourraient être améliorés	13
D'importantes marges existent pour améliorer l'efficacité, l'efficacité et le potentiel de recettes des taxes sur l'immobilier	15
Résultats détaillés et pistes de réforme de la fiscalité immobilière	16
Les réformes de la fiscalité immobilière devraient tenir compte des autres mesures fiscales et non fiscales, ainsi que de leur impact sur différentes catégories de ménages	18
Lectures complémentaires	19



Points clés

L'étude de l'OCDE intitulée *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* procède à une évaluation comparative des impôts sur les biens immobiliers à usage résidentiel dans les pays de l'OCDE. Elle couvre l'ensemble des prélèvements applicables à l'acquisition, la détention et la cession d'actifs immobiliers. Le rapport recense un certain nombre d'options de réforme que les pays pourraient envisager de mettre en œuvre afin d'améliorer la conception et le fonctionnement de leurs taxes sur les biens immobiliers. Cette brochure accompagne le rapport sur *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* dont elle résume les principales conclusions et pistes de réforme des impôts sur les biens immobiliers.

PRINCIPALES CONCLUSIONS

- Les pays de l'OCDE ont enregistré une hausse sans précédent des prix de l'immobilier au cours des trois dernières décennies, une tendance qui s'est amplifiée pendant la pandémie. Du fait de cette évolution, les jeunes générations éprouvent de plus en plus de difficultés à accéder au marché du logement, et leur taux d'accession à la propriété a baissé ces dernières décennies.
- Le logement constitue le principal actif pour la plupart des ménages, et joue un rôle encore plus important pour la classe moyenne, pour qui la résidence principale représente en moyenne 60 % du patrimoine total. Néanmoins, les ménages à haut revenu, à haut patrimoine et plus âgés détiennent une part disproportionnée du patrimoine immobilier global.
- Le secteur résidentiel est un important émetteur de CO₂ (17 % des émissions de CO₂ liées à l'énergie), et ses répercussions se font également sentir sur l'utilisation des sols, la biodiversité, les transports et la consommation d'eau.
- L'étude montre que si les taxes sur l'immobilier jouent déjà un rôle important dans les pays de l'OCDE, d'importantes marges existent pour améliorer leur efficacité, leur équité et leur potentiel de recettes :
 - De nombreux pays continuent en effet de prélever des impôts périodiques sur la propriété immobilière reposant sur des valeurs cadastrales obsolètes, ce qui affaiblit considérablement leur potentiel de mobilisation de recettes (les recettes n'ont pas augmenté au même rythme que la valeur des biens immobiliers), leur équité (il peut arriver que des ménages possédant des biens immobiliers dont la valeur s'est appréciée ne paient pas davantage d'impôts pour autant), ainsi que leur efficacité économique (le prélèvement d'impôts fonciers sur des biens dont la valeur cadastrale est obsolète peut inciter les propriétaires à rester dans des logements plus faiblement valorisés, même s'ils ne correspondent plus à leurs besoins).
 - Le recours aux impôts sur les transactions immobilières est important, malgré le fait qu'ils risquent d'entraver la mobilité résidentielle et, dans une certaine mesure, professionnelle.
 - La majorité des pays exonèrent totalement les plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale ; cette approche peut se justifier à certains égards, mais il n'en reste pas moins que les exonérations non plafonnées procurent des avantages nettement plus importants aux ménages les plus riches et introduisent davantage de distorsions dans l'allocation de l'épargne en faveur des résidences principales.
 - En outre, d'autres formes d'allègement fiscal visant les logements occupés par leurs propriétaires, en particulier la déductibilité des intérêts d'emprunt hypothécaire, s'avèrent régressives et inefficaces pour augmenter les taux d'accession à la propriété. Par ailleurs, les allègements fiscaux en faveur des propriétaires peuvent faire monter les prix de l'immobilier.



- Dans certains pays, la façon dont sont imposés les revenus locatifs et les règles applicables aux biens immobiliers en matière d'imposition des successions entraînent également une réduction de la progressivité et du potentiel de recettes.
- L'analyse démontre par ailleurs que si les taxes sur l'immobilier sont considérées comme plus difficiles à éviter et à contourner que d'autres impôts, les systèmes fiscaux permettent souvent de tels comportements.

PISTES DE RÉFORME

Le rapport recense un certain nombre d'options de réforme que les pays pourraient envisager de mettre en œuvre afin d'accroître tout à la fois l'efficacité, l'équité et le potentiel de recettes des taxes sur les biens immobiliers, et notamment :

- Renforcer le rôle des impôts périodiques sur la propriété immobilière, en particulier en veillant à ce qu'ils reposent sur des valeurs cadastrales régulièrement mises à jour, tout en allégeant les impôts sur les transactions immobilières afin de rendre le marché du logement plus efficace et d'améliorer l'équité verticale et horizontale.
- Envisager de plafonner l'exonération des plus-values lors de la vente d'une résidence principale pour faire en sorte que les plus-values les plus importantes soient taxées, ce qui aurait pour avantage de renforcer la progressivité et d'atténuer une partie des pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix des logements, tout en continuant d'exonérer les plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale pour la majorité des ménages.
- Progressivement supprimer ou plafonner l'allègement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt hypothécaire pour les logements occupés par leurs propriétaires aurait également des effets positifs sur la progressivité, les recettes fiscales et l'accessibilité financière des logements.

- Mieux cibler les incitations fiscales en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments afin que les ménages à faible revenu puissent en profiter. Cela pourrait contribuer à réduire davantage les émissions et à améliorer l'équité des incitations fiscales.
- La prudence s'impose en cas de recours aux incitations fiscales pour encourager l'accession à la propriété ; le plus souvent, stimuler l'offre de logements et promouvoir un usage plus efficace du parc de logements existant au moyen de mesures fiscales et non fiscales aura probablement un plus fort impact sur l'accessibilité des logements.
- Durcir les exigences déclaratives, y compris concernant les informations que les tiers doivent communiquer aux autorités fiscales et l'échange international de renseignements à des fins fiscales, est déterminant pour garantir la bonne application des taxes sur l'immobilier.

Ce rapport constate également que si certaines politiques fiscales relatives au logement peuvent contribuer à résoudre plusieurs difficultés actuelles sur le marché du logement (accessibilité des logements, durabilité environnementale par exemple), elles ne sont pas toujours l'outil le plus efficace.

Pour être menées avec succès, les réformes de la fiscalité immobilière doivent être engagées au bon moment et s'adapter aux évolutions macroéconomiques, en particulier aux variations des taux d'intérêt et leur impact potentiel sur le marché du logement et sur les ménages.

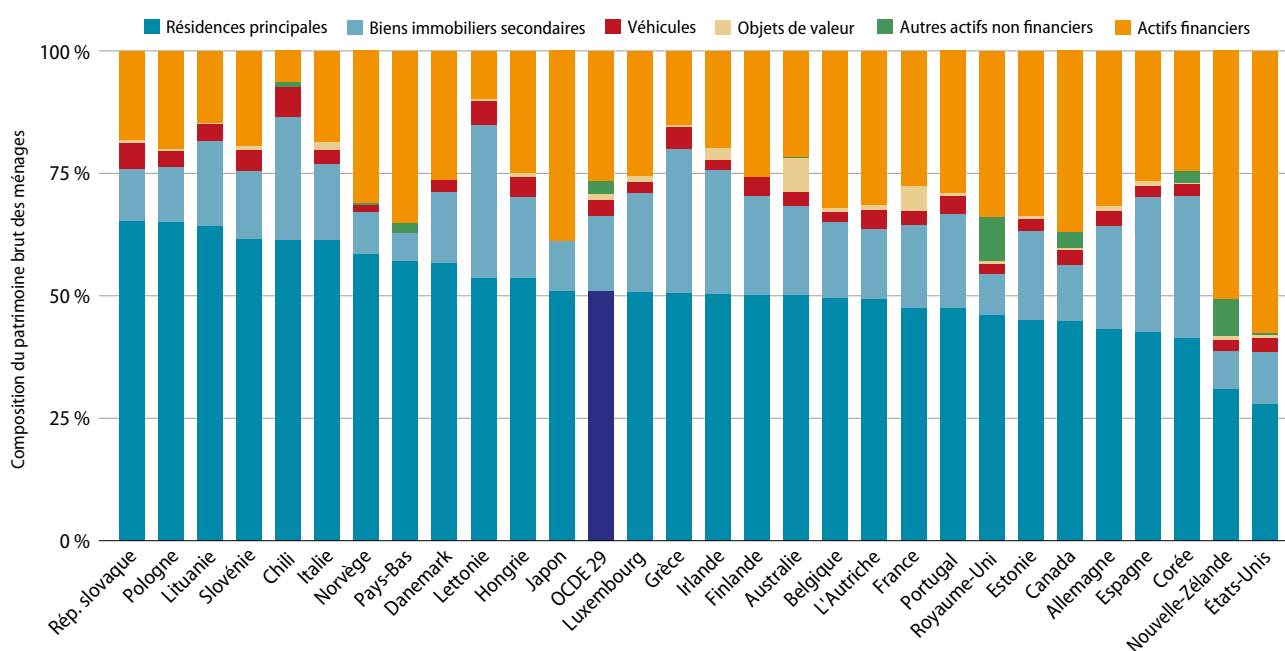
Leurs conséquences sur différentes catégories de ménages doivent aussi être examinées avec attention. Il peut être nécessaire de prévoir d'autres mesures fiscales ou redistributives afin d'amortir l'impact de certaines réformes sur les personnes plus vulnérables, tout en améliorant l'acceptabilité publique des changements prévus.

Le logement occupe une place centrale dans la vie de chacun

Le logement occupe une place centrale dans la vie de chacun. L'accès au logement constitue un besoin humain fondamental et joue un rôle décisif dans le bien-être individuel. Le fait de disposer d'un logement bien situé et de qualité est en effet déterminant dans la vie sociale des individus ainsi qu'en matière d'accès aux soins de santé, à l'enseignement, à l'emploi et aux loisirs. Le logement influe également sur le bien-être au quotidien, puisque le domicile est au centre de la vie familiale, mais aussi de plus en plus, du fait de la généralisation du télétravail lors de la pandémie de COVID-19, de la vie professionnelle. Dans les pays de l'OCDE, le logement constitue en moyenne le principal poste de dépense des ménages, tous groupes de revenu confondus, et représente une part de leurs dépenses totales qui n'a cessé de s'accroître ces dernières années.

Le logement constitue aussi le principal investissement que réalisent les ménages au cours de leur vie, ainsi que la majeure partie de leur patrimoine, bien que son importance relative varie d'un pays à l'autre. Il s'agit en effet d'un vecteur essentiel d'accumulation du patrimoine et d'un actif particulièrement important pour les ménages de la classe moyenne. Dans les pays de l'OCDE, les résidences principales représentent en moyenne 50 % du patrimoine total des ménages, toutes catégories confondues (graphique 1), et plus de 60 % du patrimoine de la classe moyenne. Toutefois, l'importance du logement dans le patrimoine varie considérablement d'un pays à l'autre. Par exemple, le patrimoine immobilier (en tenant compte à la fois des résidences principales et des biens immobiliers secondaires) représente au moins 80 % du patrimoine total des ménages au Chili, en Lettonie, en Lituanie et en Grèce, mais moins de 40 % aux États-Unis et en Nouvelle-Zélande.

Graphique 1. Répartition moyenne des actifs des ménages, 29 pays de l'OCDE, 2019



Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, [oe.cd/wealth](https://data.oecd.org/wealth/).

Le secteur résidentiel a d'importantes répercussions sur l'environnement et son empreinte carbone est considérable. Ce secteur représente environ 22 % de la consommation finale d'énergie dans le monde et 17 % des émissions de CO₂ liées à l'énergie, l'essentiel de l'énergie consommée par les logements étant imputable au chauffage, sans compter que le secteur est un important émetteur de particules fines. En matière d'environnement, les répercussions du logement se font également sentir sur l'utilisation des sols et la biodiversité, avec notamment la disparition des terres rurales et le morcellement des habitats naturels, ainsi que sur les transports et la consommation d'eau.



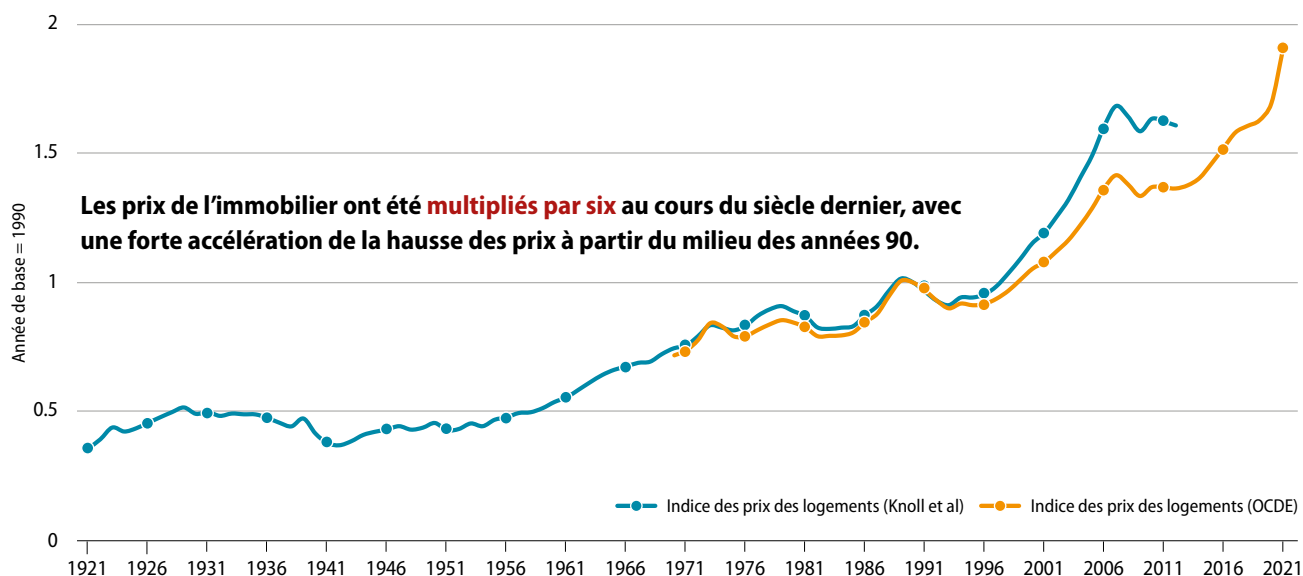


Les prix de l'immobilier augmentent et la part des propriétaires sur l'ensemble des ménages diminue

Du fait d'une hausse sans précédent des prix de l'immobilier ces dernières décennies, l'accès au marché du logement est de plus en plus difficile, notamment pour les jeunes générations. Malgré quelques fluctuations, les prix de l'immobilier ont enregistré une progression forte et continue au cours du siècle dernier, qui s'est brusquement accélérée ces 30 dernières années, avant de connaître une croissance encore plus importante durant la pandémie de COVID-19 (graphique 2).

Cette hausse a toutefois affecté différentes régions de manière inégale : elle a été bien plus marquée dans les grandes zones métropolitaines. L'inflation des prix des logements, en particulier dans les zones urbaines, résulte d'une conjonction de facteurs qui limitent l'offre (manque de place dans les zones très urbanisées, réglementations relatives à l'aménagement du territoire et au zonage, hausse des coûts de construction, par exemple) et stimulent la demande (évolutions démographiques, faiblesse des taux d'intérêt, mondialisation, etc.).

Graphique 2. Indice des prix réels de l'immobilier, moyenne de 14 pays, 1921-2021

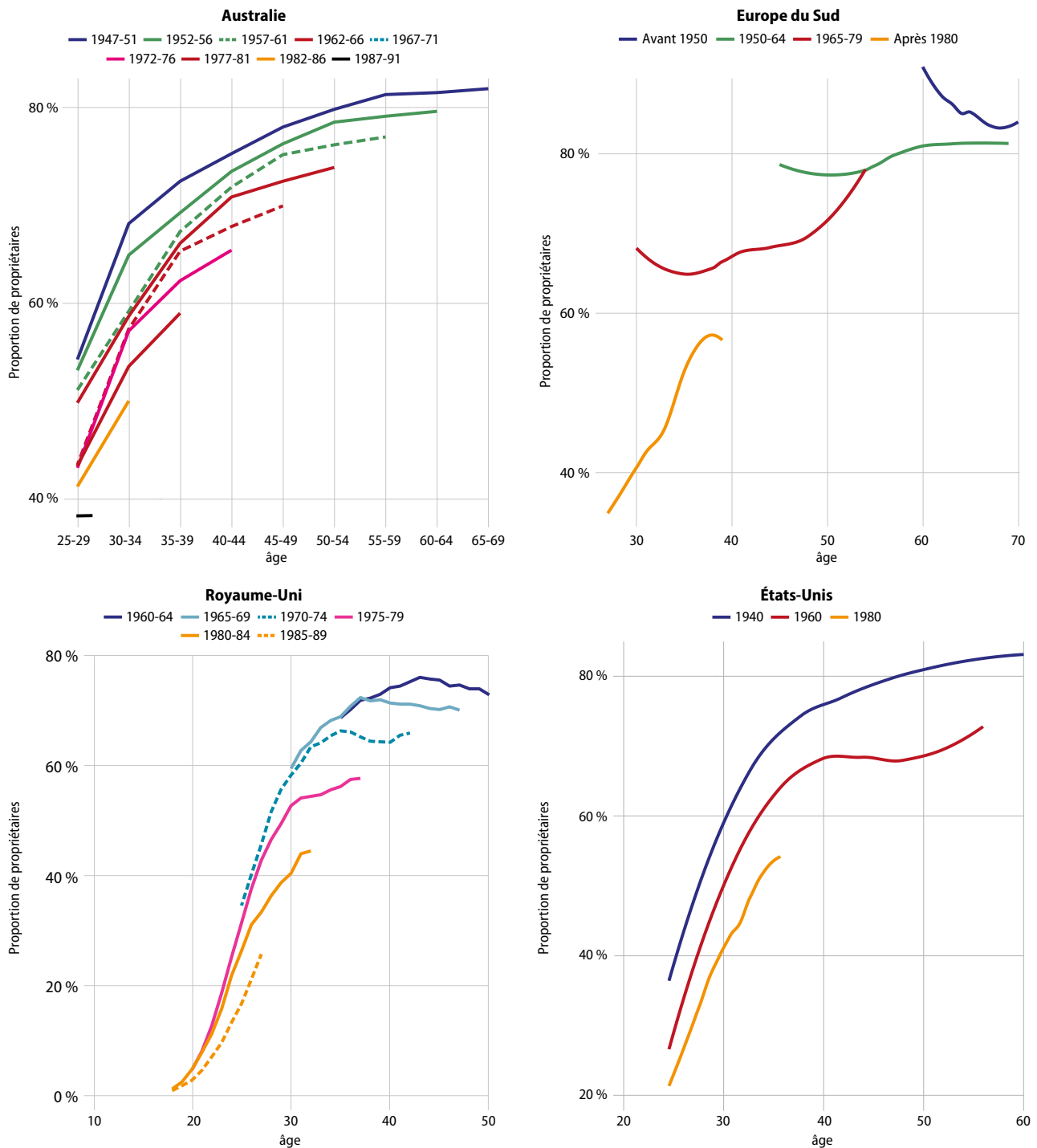


Note : Moyenne pour l'Allemagne, l'Australie, la Belgique, le Canada, le Danemark, l'Espagne, les États-Unis, la Finlande, la France, l'Italie, le Japon, le Luxembourg, la Norvège, les Pays-Bas, le Royaume-Uni, la Suède et la Suisse. Les prix des logements sont ajustés en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Sources : Knoll, K., M. Schularick et T. Steger (2017), « No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012 », *American Economic Review*, Vol. 107/2, p. 353, <https://doi.org/10.1257/AER.20150501>. OCDE (2022), « Prices: Analytical house price indicators », Principaux indicateurs économiques (base de données), <https://doi.org/10.1787/cbcc2905-en>.

La baisse de l'accessibilité du logement pose un problème particulier aux jeunes ménages : les données démontrent qu'au fil du temps, les taux d'accession à la propriété ont diminué pour les cohortes de personnes plus jeunes, en particulier celles dont le revenu et le patrimoine sont faibles. Dans les pays représentés dans le graphique 3, chaque génération est moins susceptible que la génération précédente de posséder son logement à un âge donné. Dès lors, se focaliser uniquement sur la part des propriétaires sur l'ensemble des ménages serait trompeur, car si un tel indicateur est élevé, cela peut s'expliquer en partie par la présence de cohortes plus âgées de propriétaires qui vivent plus longtemps.

Graphique 3. Proportion de propriétaires sur le cycle de vie pour des générations successives en Australie, en Europe du Sud, au Royaume-Uni et aux États-Unis



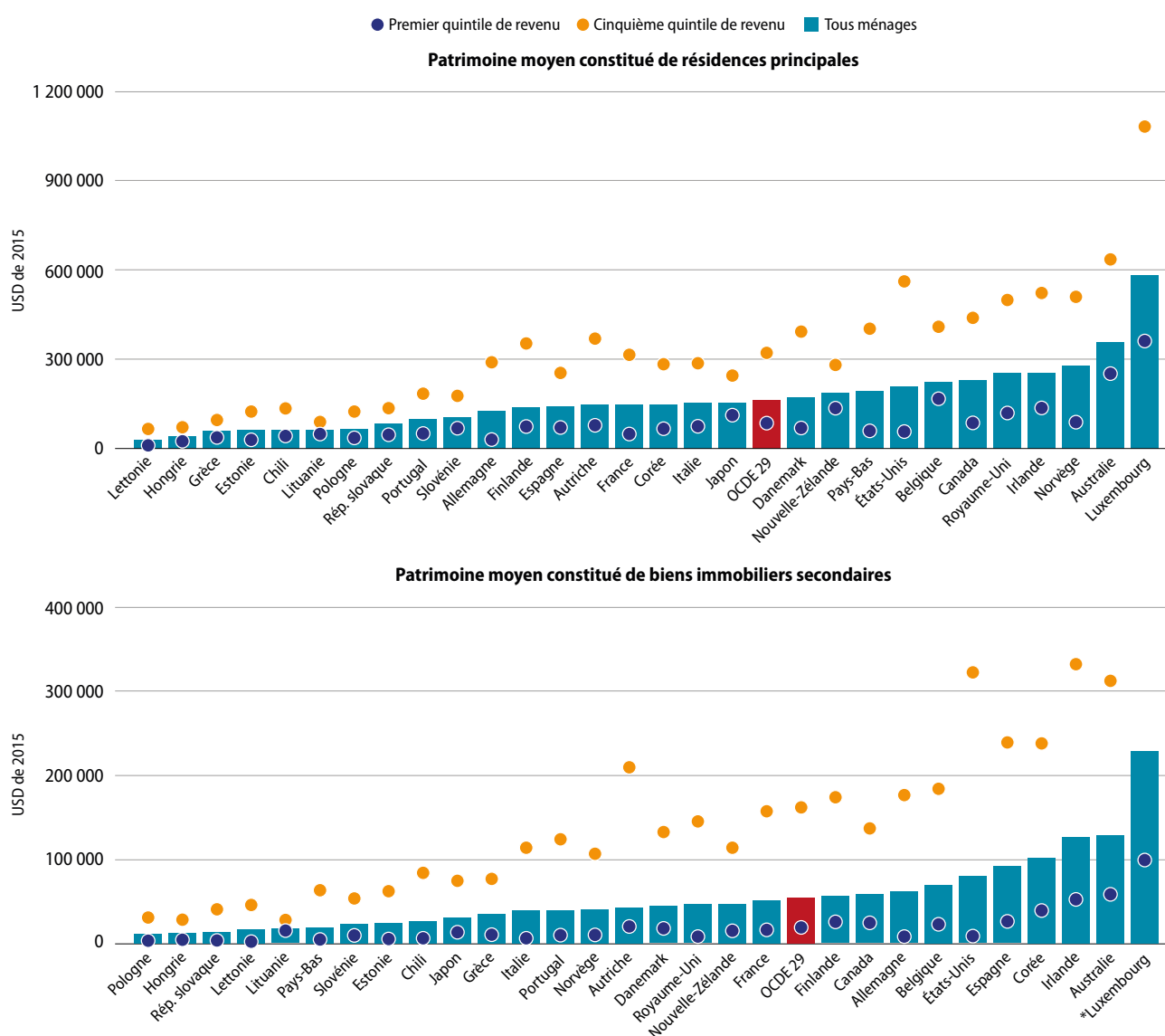
Note : Voir le rapport *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* pour plus d'informations sur les sources de données.

Source : Le chiffre pour l'Australie provient de l'Australian Institute of Health and Welfare (2021). Les chiffres pour l'Europe du Sud et les États-Unis proviennent de Paz-Pardo, G. (2022), « Younger generations and the lost dream of home ownership », *Research Bulletin*, n° 91, Banque centrale européenne, Francfort. Le chiffre pour le Royaume-Uni provient de Hood, A., J. Hoyle et J. Cribb (2018), *The decline of homeownership among young adults*, Institute for Fiscal Studies, <https://doi.org/10.1920/BN.IFS.2018.BN0224>.

Le patrimoine immobilier se concentre parmi les ménages à haut revenu, à haut patrimoine et plus âgés

Bien qu'il soit réparti plus également que les actifs financiers, le patrimoine immobilier demeure concentré entre les mains de ménages à haut revenu, à haut patrimoine et âgés. Le patrimoine immobilier moyen est systématiquement plus élevé chez les ménages à haut revenu et plus faible chez les ménages à bas revenu, bien que les niveaux de patrimoine immobilier varient sensiblement d'un pays à l'autre. Le graphique 4 montre que le patrimoine immobilier moyen constitué par la résidence principale pour les ménages qui appartiennent au quintile supérieur de revenu est plus de trois fois et demie supérieur à la moyenne du quintile inférieur, tandis que le patrimoine immobilier constitué de biens immobiliers secondaires pour les ménages appartenant au quintile supérieur est près de neuf fois supérieur à la moyenne du quintile inférieur. Le patrimoine immobilier est encore plus concentré sur l'échelle de distribution des richesses ; les ménages à haut patrimoine détiennent une part disproportionnée des résidences principales, ainsi que la majorité des biens immobiliers secondaires.

Graphique 4. Patrimoine brut moyen constitué de résidences principales et de biens immobiliers secondaires, tous ménages et ménages des premier et cinquième quintiles de revenu, 29 pays de l'OCDE, 2019



Note : Les quintiles vont du premier (le plus bas) au cinquième (le plus élevé). Les données provenant de la base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses sont exprimées en USD de 2015.

*Le niveau moyen de patrimoine constitué de biens résidentiels secondaires pour le quintile de revenu supérieur au Luxembourg est de 889 500 USD. Cette observation est supprimée à des fins de lisibilité.

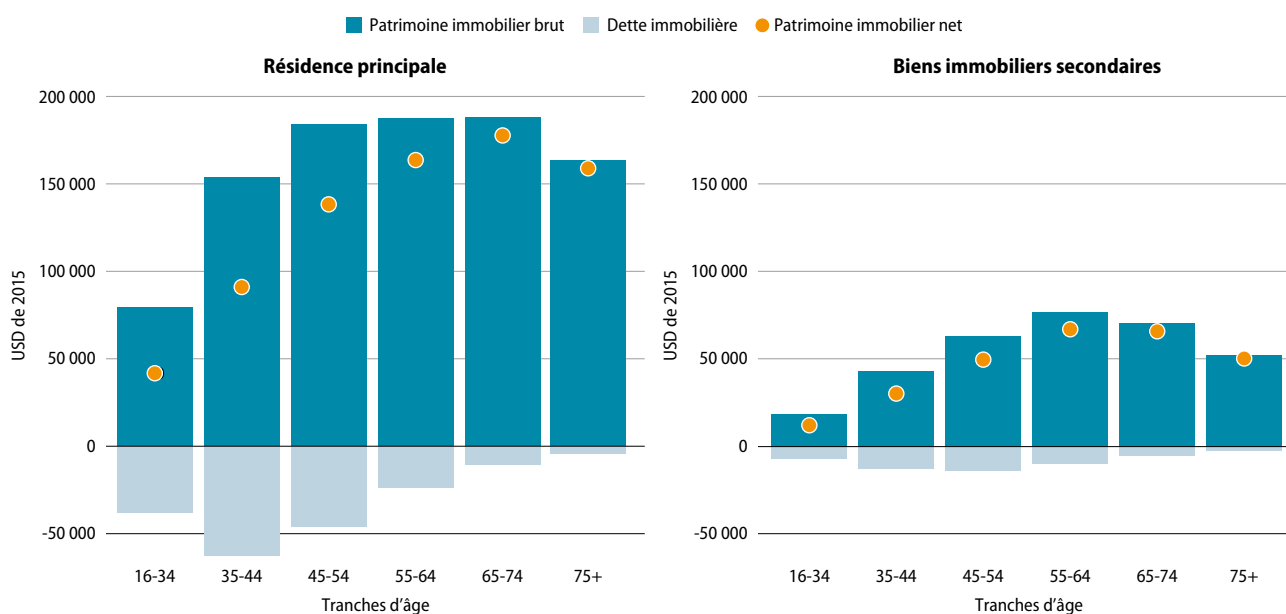
Voir le rapport *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* pour plus d'informations sur les sources de données.

Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, [oecd.org/wealth](https://data.oecd.org/wealth/).



Par ailleurs, la proportion de propriétaires et le niveau de patrimoine immobilier sont fortement corrélés à l'âge : les ménages âgés détiennent un patrimoine immobilier plus important et représentent une part bien plus élevée des propriétaires. Le graphique 5 montre que le patrimoine immobilier augmente régulièrement avec l'âge en moyenne dans les pays de l'OCDE, tandis que la dette immobilière est la plus élevée lorsque les ménages entrent dans une période de leur vie caractérisée par des revenus relativement élevés. Le patrimoine constitué de biens immobiliers secondaires est beaucoup plus faible que celui constitué de résidences principales, et la dette correspondante culmine un peu plus tard dans la vie, ce qui laisse penser que les ménages donnent la priorité à l'acquisition de leur résidence principale avant d'acquérir un autre logement.

Graphique 5. Valeur moyenne des actifs constitués de résidences principales et secondaires et des dettes correspondantes, par tranche d'âge du chef de famille, moyenne non pondérée, 26 pays de l'OCDE, 2019



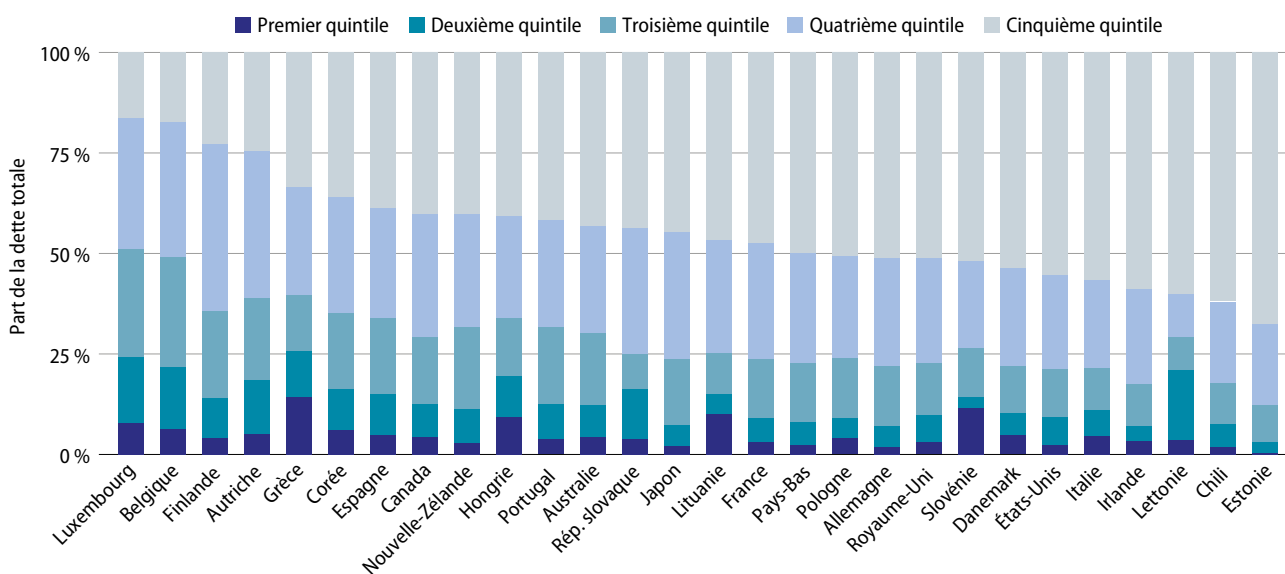
Note : Les données provenant de la base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses sont exprimées en USD 2015. Moyenne pour l'Allemagne, l'Australie, l'Autriche, la Belgique, le Canada, le Chili, la Corée, le Danemark, l'Espagne, l'Estonie, les États-Unis, la Finlande, la France, la Grèce, la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, la Lettonie, la Lituanie, le Luxembourg, la Nouvelle-Zélande, la Pologne, le Portugal, la République slovaque, le Royaume-Uni et la Slovénie. Voir le rapport *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* pour plus d'informations sur les sources de données.

Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, [oecd.org/wealth](https://data.oecd.org/wealth/).

Les ménages à haut revenu détiennent une part disproportionnée de la dette immobilière

La dette immobilière se concentre de façon disproportionnée dans le quintile de revenu supérieur, tandis que les ménages à bas revenu détiennent relativement peu de dette immobilière (graphique 6). Dans 28 pays de l'OCDE, les ménages appartenant au quintile supérieur de la distribution des revenus détiennent généralement la plus grande partie de la dette immobilière totale au titre des résidences principales. Dans plusieurs pays, la part de la dette détenue par les ménages appartenant au quintile supérieur est proche de la part combinée de la dette détenue par les ménages appartenant aux tranches intermédiaires de la distribution des revenus (les deuxième, troisième et quatrième quintiles de revenu). En revanche, les ménages appartenant au quintile inférieur de revenu détiennent une très faible part de la dette immobilière totale au titre des résidences principales.

Graphique 6. Part de la dette immobilière totale au titre des résidences principales par quintile de revenu, 28 pays de l'OCDE, 2019



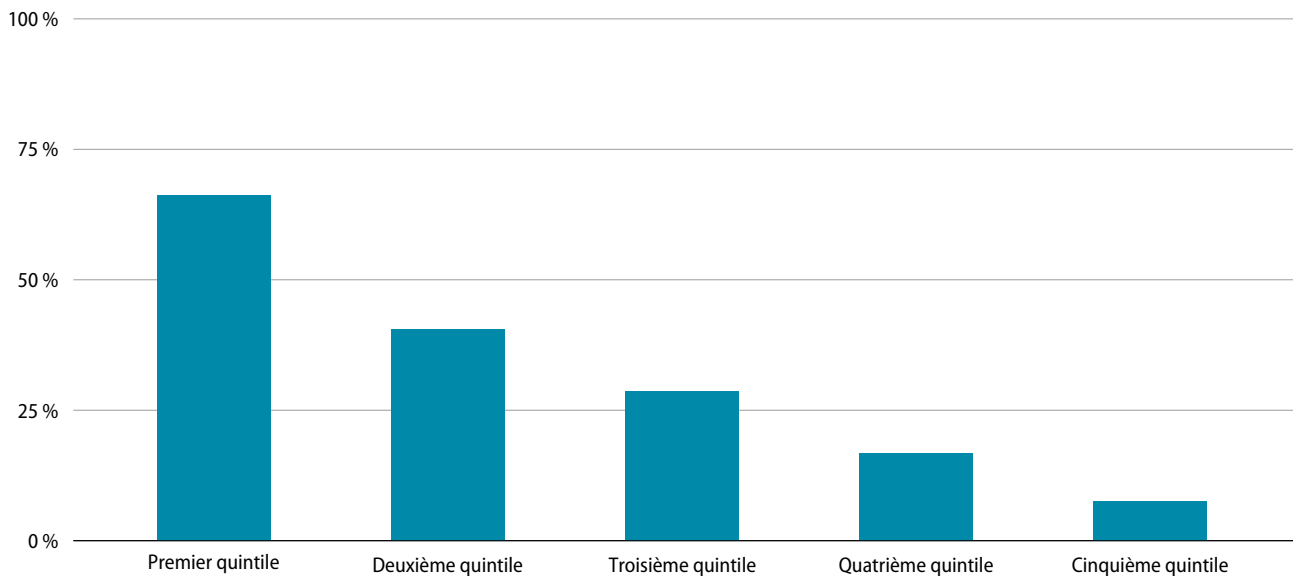
Note : Les quintiles vont du premier (le plus bas) au cinquième (le plus élevé). Voir le rapport *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* pour plus d'informations sur les sources de données.

Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, [oe.cd/wealth](https://data.oecd.org/wealth/).



Toutefois, les ménages à bas revenu ayant contracté un emprunt supportent généralement une charge de la dette plus élevée, en termes relatifs, que les ménages à haut revenu. Le graphique 7 montre que, dans 19 pays de l'OCDE pour lesquels on dispose de données, les deux tiers des ménages ayant contracté un emprunt et appartenant au quintile de revenu inférieur affichent un ratio dette/revenu supérieur à trois. Ce pourcentage baisse à chaque quintile de revenu suivant, et est inférieur à 10 % pour les ménages qui appartiennent au quintile supérieur de revenu. La distribution de la dette immobilière est significative pour évaluer les effets redistributifs de la déductibilité des intérêts d'emprunt, largement disponible dans les pays de l'OCDE.

Graphique 7. Proportion des ménages ayant contracté un emprunt détenant une dette liée à l'acquisition de leur résidence principale égale ou supérieure à trois fois leur revenu brut, moyenne non pondérée, 19 pays de l'OCDE, 2017



Note : Les quintiles vont du premier (le plus bas) au cinquième (le plus élevé). Moyenne pour l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, l'Espagne, l'Estonie, la Finlande, la France, la Grèce, la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, la Lettonie, la Lituanie, le Luxembourg, les Pays-Bas, la Pologne, le Portugal, la République slovaque et la Slovénie. Voir le rapport *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* pour plus d'informations sur les sources de données.

Source : Enquête de l'Eurosystème sur les finances et la consommation des ménages.

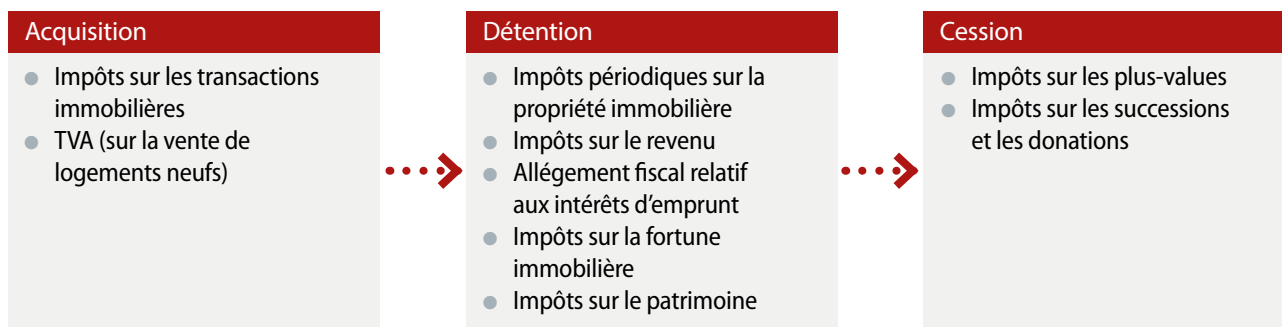


Les taxes sur l'immobilier jouent un rôle important dans les pays de l'OCDE, mais leur conception et leur fonctionnement pourraient être améliorés

La fiscalité immobilière joue un rôle important dans les pays de l'OCDE, dans la mesure où les pays prélèvent un large éventail d'impôts sur les biens immobiliers résidentiels (graphique 8 et encadré 1).

- **Au moment de l'acquisition**, des impôts sur les transactions immobilières sont généralement appliqués.
- **Pendant la période de détention**, tous les pays de l'OCDE prélèvent des impôts périodiques sur la propriété immobilière. De même, le revenu locatif est le plus souvent imposé, tandis que les loyers imputés de la résidence principale (c'est-à-dire le revenu en nature perçu par les propriétaires occupant leur logement) sont généralement exonérés. La déductibilité des intérêts d'emprunt est largement pratiquée, surtout pour les biens locatifs.
- **Au moment de la cession du logement**, de nombreux pays exonèrent les plus-values générées par la vente de la résidence principale, tandis que la plus-value générée par la vente de biens immobiliers secondaires (ex. immobilier locatif, logements de vacances, *pied-à-terre* dans les centres urbains) est habituellement imposée. Lorsqu'un bien immobilier est cédé aux héritiers du propriétaire, il peut également être soumis à des impôts sur les successions et les donations.

Graphique 8. Imposition des actifs immobiliers en phases d'acquisition, de détention et de cession



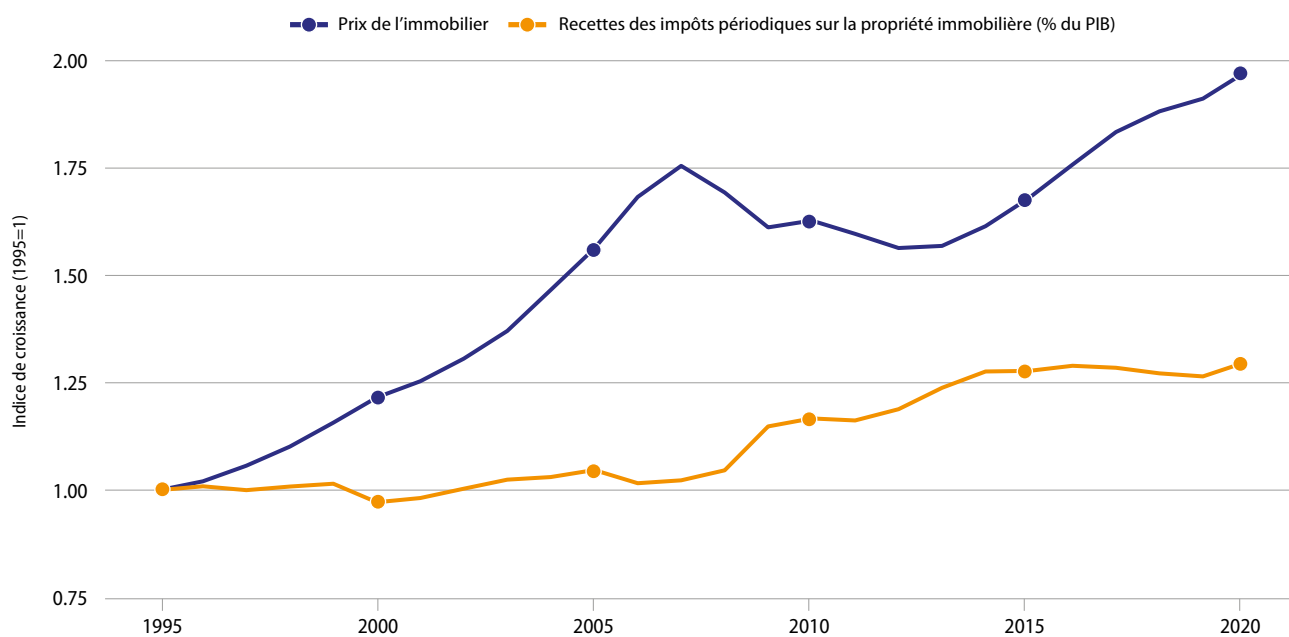
ENCADRÉ 1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TRAITEMENT FISCAL DE L'IMMOBILIER DANS LES PAYS DE L'OCDE

- **Impôts sur les transactions** : 30 des 38 pays de l'OCDE appliquent des impôts sur les transactions lors de l'acquisition de biens immobiliers.
- **Impôts périodiques sur la propriété immobilière** : Les 38 pays de l'OCDE (mais pas toutes les administrations infranationales) prélèvent des impôts périodiques sur la propriété immobilière.
- **Imposition des revenus locatifs** : Les revenus locatifs sont imposés dans la grande majorité des pays de l'OCDE, 34 d'entre eux les soumettant à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).
- **Allègement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt** : 17 membres de l'OCDE accordent un allègement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt, sous une forme ou sous une autre (par des déductions fiscales ou des crédits d'impôt), en faveur de la résidence principale. La déduction des intérêts d'emprunt est plus fréquemment appliquée aux biens locatifs, puisque 26 pays accordent une déduction (généralement non plafonnée) ou un crédit d'impôt.
- **Taxes annuelles sur le patrimoine net** : 3 pays de l'OCDE (Espagne, Norvège et Suisse) prélèvent des taxes annuelles sur le patrimoine net total (y compris immobilier) au-dessus d'un certain seuil, bien que la résidence principale bénéficie généralement d'un traitement fiscal préférentiel.
- **Taxes sur les plus-values** : La plupart des pays de l'OCDE exonèrent totalement les plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale (20 sans conditions, 9 si certains critères sont remplis) ou prévoient un autre traitement fiscal préférentiel. Les exonérations de taxes sur les plus-values ou autres dispositions fiscales préférentielles sont beaucoup moins fréquentes pour la vente de biens immobiliers secondaires.
- **Impôts sur les successions** : Environ la moitié des 24 pays de l'OCDE qui prélèvent un impôt sur les successions appliquent un traitement préférentiel à la résidence principale.



Néanmoins, le rapport *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* recense un certain nombre d'options pour améliorer la conception et le fonctionnement des taxes sur l'immobilier. Dans de nombreux pays, il est possible de revoir la conception des taxes sur l'immobilier afin de réduire les distorsions et d'améliorer l'efficacité dans l'allocation de l'épargne. Le rapport identifie également des pistes de réforme visant à favoriser la mobilité et à freiner les tensions sur les prix de l'immobilier. Des réformes pourraient aussi être envisagées en vue d'améliorer l'équité et la progressivité des taxes sur l'immobilier, tout en renforçant leur potentiel de recettes, notamment en captant mieux une partie des hausses de la valeur des biens immobiliers. De fait, il existe une marge importante pour accroître le potentiel de recettes des taxes sur l'immobilier ; par exemple, le graphique 9 montre que l'augmentation réelle des prix de l'immobilier a sensiblement dépassé la croissance moyenne des recettes tirées des impôts périodiques sur la propriété immobilière, en pourcentage du PIB, au cours des dernières décennies. Le rapport formule également un certain nombre de propositions visant à contrer la fraude et l'évasion fiscales et à réduire l'empreinte carbone et environnementale du secteur du logement.

Graphique 9. Augmentation moyenne des prix de l'immobilier et croissance moyenne des recettes provenant des impôts périodiques sur la propriété immobilière (% du PIB) au cours du temps, 15 pays de l'OCDE



Note : Moyenne pour l'Allemagne, le Canada, la Colombie, le Danemark, l'Espagne, les États-Unis, la Finlande, la France, l'Irlande, Israël, le Japon, la Norvège, les Pays-Bas, le Royaume-Uni et la Suisse.

Source : Les données relatives aux prix de l'immobilier proviennent des Indices des prix des logements aux niveaux national et régional de l'OCDE. Les données relatives aux recettes provenant des impôts périodiques sur la propriété immobilière proviennent de l'OCDE (2021), *Statistiques des recettes publiques 2021 : L'impact initial du COVID-19 sur les recettes fiscales de l'OCDE*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/ed5596c6-fr>.

D'importantes marges existent pour améliorer l'efficacité, l'équité et le potentiel de recettes des taxes sur les biens immobiliers

Le rapport *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE* propose un certain nombre de réformes que les pays pourraient envisager de mettre en œuvre à partir d'un diagnostic de leur efficacité, de leur équité et de leurs effets sur les recettes, et notamment :

- **Renforcer le rôle des impôts périodiques sur la propriété immobilière**, en particulier en veillant à ce qu'ils reposent sur des valeurs cadastrales régulièrement mises à jour, tout en allégeant les impôts sur les transactions immobilières afin de rendre le marché du logement plus efficace et d'améliorer l'équité verticale et horizontale.
- **Envisager de plafonner l'exonération des plus-values lors de la vente d'une résidence principale** pour faire en sorte que les plus-values les plus importantes soient taxées, ce qui aurait pour avantage de renforcer la progressivité et de réduire les tensions à la hausse sur les prix des logements, tout en continuant d'exonérer les plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale pour la majorité des ménages.
- **Progressivement supprimer ou plafonner l'allègement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt hypothécaire pour les résidences principales**. Cela aurait des effets positifs sur la progressivité, les recettes fiscales et l'accessibilité des logements.
- **Mieux cibler les incitations fiscales en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments** afin que les ménages à faible revenu puissent en profiter. Cela pourrait contribuer à réduire davantage les émissions et à améliorer l'équité des incitations fiscales.
- **Faire preuve de prudence en cas de recours aux incitations fiscales pour encourager l'accession à la propriété** ; le plus souvent, stimuler l'offre de logements et promouvoir un usage plus efficace du parc de logements existant au moyen de mesures fiscales et non fiscales aura probablement un plus fort impact sur l'accessibilité des logements.
- **Durcir les exigences déclaratives**, y compris concernant les informations que les tiers doivent communiquer aux autorités fiscales et l'échange international de renseignements à des fins fiscales, est déterminant pour garantir la bonne application des taxes sur l'immobilier.

Les pages suivantes résument l'état des lieux des taxes sur l'immobilier dans les pays de l'OCDE et livrent une description plus détaillée des pistes de réforme.



Résultats détaillés et pistes de réforme de la fiscalité immobilière

LE RAPPORT ANALYSE LES TAXES SUR L'IMMOBILIER DANS LES PAYS DE L'OCDE ET CONSTATE QUE...

De nombreux pays prélèvent des impôts périodiques sur la propriété immobilière reposant sur des valeurs cadastrales très obsolètes. Cela affaiblit l'équité horizontale (des ménages possédant des biens de valeur similaire peuvent supporter une charge fiscale différente) et l'équité verticale (des ménages possédant un bien immobilier de plus grande valeur ne paient pas forcément plus d'impôts). Cela incite également les propriétaires à rester dans des logements plus faiblement valorisés, même s'ils ne correspondent plus à leurs besoins.

Les impôts périodiques sur la propriété immobilière peuvent poser des problèmes de liquidités aux ménages à bas revenu, notamment aux retraités.

Les impôts sur les transactions immobilières sont attractifs d'un point de vue administratif, mais ils peuvent avoir des effets préjudiciables à l'efficacité en décourageant les transactions immobilières, ce qui peut freiner la mobilité résidentielle et professionnelle.

De nombreux pays exonèrent totalement les plus-values sur la résidence principale. L'exonération d'une partie de la plus-value réalisée sur la vente de la résidence principale peut se justifier, notamment du fait de la réduction des effets de verrouillage. Toutefois, cette exonération en faveur de la résidence principale crée des distorsions entre instruments d'épargne, soulève des problèmes d'équité, réduit les recettes fiscales et peut exercer des pressions à la hausse sur les prix de l'immobilier.

Les revenus locatifs sont généralement imposés aux mêmes taux que d'autres types de revenu du capital des personnes physiques. La base d'imposition est habituellement le revenu locatif net perçu (revenu locatif minoré des coûts), mais une minorité de pays imposent le revenu locatif imputé (revenu présumé basé sur la valeur du logement).

Certains pays appliquent un traitement fiscal spécial aux locations de courte durée (logement loué pour une brève période via une plateforme numérique, par exemple) par rapport aux locations de longue durée. Bien que l'application de régimes fiscaux différents aux locations de courte et de longue durée puisse se justifier, elle génère des distorsions et risque de restreindre l'offre de logements résidentiels de longue durée à des prix abordables.

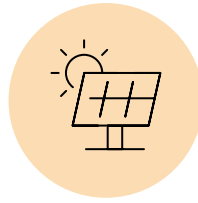
Des données montrent que les incitations fiscales en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments encouragent les ménages à entreprendre de tels travaux. Toutefois, les incitations fiscales en faveur de la rénovation énergétique ont souvent pour effet de subventionner, en partie du moins, des investissements qui auraient été effectués de toute façon. En outre, l'utilisation prépondérante de ces incitations fiscales par les ménages à haut revenu interroge sur leur équité et leur efficacité.

Bien que les allègements fiscaux relatifs aux intérêts d'emprunt visent à favoriser l'accession à la propriété, des données empiriques laissent penser qu'ils n'atteignent pas cet objectif et qu'ils contribuent à augmenter les prix des logements lorsque l'offre est relativement fixe. Par ailleurs, lorsque ces allègements sont illimités, ils ont un effet régressif et représentent un coût budgétaire significatif.

Des éléments laissent penser que les mesures fiscales d'aide à l'accession à la propriété peuvent avoir une efficacité limitée et contribuer à accroître les prix de l'immobilier lorsque des contraintes s'exercent au niveau de l'offre. Toutefois, dans les régions où l'offre de logements peut augmenter, ces incitations peuvent être plus efficaces.

Face à la baisse de l'accessibilité du logement, certaines villes ont instauré des impôts périodiques sur les logements vacants afin d'encourager le retour de ces logements sur le marché locatif ou immobilier. Les analyses des impôts existants sur les logements vacants tendent à montrer que certains impôts parviennent à accroître l'offre de logements, tandis que d'autres ont un effet limité.

L'optimisation fiscale agressive exploite les failles dans le système fiscal, par exemple en recourant à des structures sophistiquées. En outre, des individus peuvent se soustraire illégalement aux impôts immobiliers, par exemple en sous-déclarant la valeur de leur bien ou en employant des schémas complexes qui dissimulent la propriété des actifs.



LES GOUVERNEMENTS POURRAIENT ENVISAGER DE METTRE EN OEUVRE DIFFÉRENTES RÉFORMES DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE...

La mise à jour régulière des valeurs cadastrales est déterminante pour l'efficacité, l'équité et le potentiel de recettes des impôts périodiques sur la propriété immobilière. Les pays qui utilisent des valeurs obsolètes et qui souhaitent mettre en place un système de valorisations périodiques pourraient envisager d'intégrer cette réforme dans une refonte plus large de la fiscalité immobilière, accompagnée de mesures destinées à limiter la hausse potentielle de la charge fiscale.

Accorder un report d'imposition à certains contribuables peut contribuer à atténuer les problèmes de liquidité.

Il existe de solides arguments à l'appui de la réduction ou de la suppression des impôts sur les transactions, mais une telle mesure doit être mise en œuvre progressivement et s'accompagner d'autres réformes fiscales (renforcement du rôle des impôts périodiques sur la propriété immobilière, par exemple) afin d'éviter toute hausse des prix de l'immobilier et les effets de manne pour les propriétaires existants.

Envisager de plafonner l'exonération des plus-values lors de la vente d'une résidence principale pour faire en sorte que les plus-values les plus importantes soient taxées, ce qui aurait pour avantage de renforcer la progressivité, d'atténuer une partie des tensions qui s'exercent sur les prix des logements, de réduire l'incitation à surinvestir dans la résidence principale et d'accroître les recettes, tout en continuant d'exonérer les plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale pour la majorité des ménages.

Demander aux contribuables de déclarer la totalité de leurs revenus locatifs et des coûts associés (y compris les paiements d'intérêts d'emprunt) et imposer les revenus locatifs en les intégrant à l'ensemble des revenus (dans les pays dotés d'un système d'imposition globale) ou aux revenus du capital (dans les pays dotés d'un système d'imposition duale ou semi-duale) afin d'améliorer l'efficacité et l'équité.

Les pays doivent faire en sorte que les revenus issus de locations de courte durée soient dûment déclarés et ne bénéficient pas d'une fiscalité plus favorable que les revenus générés par les locations de longue durée.

Mieux cibler les incitations fiscales en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments afin que les ménages à faible revenu puissent en profiter. Cela pourrait améliorer l'équité des incitations fiscales et contribuer à réduire davantage les émissions, étant donné que les ménages à bas revenu sont plus susceptibles d'occuper des logements pour lesquels les possibilités de travaux d'économies d'énergie sont plus importantes.

Progressivement supprimer ou plafonner l'allégement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt hypothécaire pour les logements occupés par leurs propriétaires aurait des effets positifs sur la progressivité, réduirait les pressions à la hausse sur les prix de l'immobilier et augmenterait les recettes fiscales. La limitation ou suppression progressive de cet allégement fiscal pourrait aussi contribuer à résorber l'endettement et freiner les incitations à surinvestir dans la résidence principale.

La prudence s'impose en cas de recours aux incitations fiscales pour encourager l'accession à la propriété ; le plus souvent, stimuler l'offre de logements et promouvoir un usage plus efficace du parc de logements existant au moyen d'autres mesures aura probablement un plus fort impact sur l'accessibilité des logements.

Pour les autorités qui envisageraient des taxes sur les logements vacants, il est important de s'assurer avant tout que les problèmes de logement au niveau local sont dus à un excès de logements vacants et ne seraient pas mieux traités par d'autres mesures. Lorsqu'un pays ou des autorités locales décident d'adopter de telles taxes, ils doivent impérativement prévoir des contrôles crédibles.

Réduire l'intérêt de détenir des biens immobiliers par le biais de structures d'entreprise ou de fiducies peut contribuer à freiner l'optimisation fiscale. La discipline fiscale passe aussi par un renforcement des efforts de détection et des obligations déclaratives, y compris concernant les informations que les tiers doivent communiquer aux autorités fiscales et l'échange international de renseignements à des fins fiscales.



Les réformes de la fiscalité immobilière devraient tenir compte des autres mesures fiscales et non fiscales, ainsi que de leur impact sur différentes catégories de ménages

Compte tenu des pressions qui s'exercent sur les autorités pour mobiliser des recettes, améliorer le fonctionnement des marchés du logement et lutter contre les inégalités, la question des taxes sur l'immobilier revêt une importance croissante. Au sortir de la crise liée à la pandémie de COVID-19, de nombreux pays cherchent à augmenter les recettes fiscales tout en soutenant la reprise de leur économie. Par ailleurs, nombre de pouvoirs publics subissent des pressions grandissantes qui les incitent à s'attaquer aux problèmes du creusement des inégalités et de la baisse de l'accessibilité du logement, qui touchent plus durement les jeunes ménages et ceux à faible revenu. En outre, la mobilité internationale croissante des capitaux et des personnes pourrait inciter les administrations à augmenter les recettes provenant de bases d'imposition moins mobiles, en particulier la propriété immobilière. Face à cette attention accrue portée aux taxes sur l'immobilier, il est d'autant plus nécessaire que celles-ci soient conçues dans un souci d'efficacité et d'équité.

Pour être menées avec succès, les réformes de la fiscalité immobilière doivent :

- **Avoir une vision d'ensemble des interactions entre politiques fiscales** : Les interactions entre différentes politiques fiscales relatives au logement devraient être étudiées avec attention. Par exemple, la mobilité résidentielle sera directement affectée par les impôts sur les transactions immobilières et les taxes sur les plus-values, et indirectement par la conception des impôts périodiques sur la propriété immobilière. Aussi, les réformes visant à accroître la mobilité devraient prendre en compte ces trois catégories de prélèvements.
- **Prendre en compte les interactions entre politiques fiscales et non fiscales** : Dans certains cas, les politiques non fiscales peuvent constituer une alternative plus efficace et plus équitable aux mesures fiscales, surtout lorsque l'objectif est de promouvoir l'accessibilité du logement. Il se peut également que la réussite des mesures fiscales dépende d'autres paramètres de l'action publique ou de la situation sur le marché du logement.
- **Engager les réformes de la fiscalité immobilière au bon moment et les adapter à l'environnement économique général** : Les pouvoirs publics qui envisagent d'engager des réformes de la fiscalité immobilière doivent aussi tenir compte de l'évolution de l'environnement macroéconomique, et notamment des variations des taux d'intérêt et de leur impact potentiel sur le marché du logement et sur les ménages. Une mise en œuvre progressive des réformes peut aussi aider à empêcher des chocs macroéconomiques négatifs tout en atténuant leurs effets délétères potentiels.
- **Tenir compte de l'impact des réformes sur différentes catégories de ménages et associer les réformes de la fiscalité immobilière à d'autres mesures fiscales ou redistributives** : Étant donné que les réformes des impôts immobiliers peuvent avoir des conséquences importantes sur les ménages, il est essentiel d'évaluer soigneusement leurs répercussions sur différents types de ménages. Associer des réformes de la fiscalité immobilière à d'autres mesures fiscales ou redistributives peut aussi contribuer à amortir l'impact de certaines réformes sur les personnes plus vulnérables, tout en améliorant l'acceptabilité publique et la faisabilité politique des changements prévus.

Lectures complémentaires

FISCALITÉ ET POLITIQUES IMMOBILIÈRES



Millar-Powell et al. (2022), **Measuring the Effective Taxation of Housing: Building the Foundations for Policy Reforms**

Éditions OCDE, Paris
<https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en>



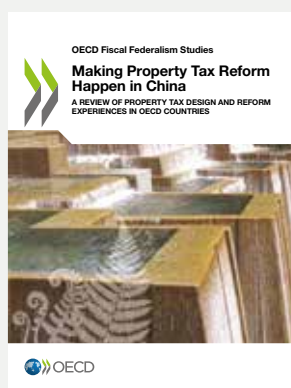
OCDE (2021), **Pierre par pierre : Bâtir de meilleures politiques du logement**

Éditions OCDE, Paris
<https://doi.org/10.1787/78520651-fr>



Thomas (2021), **Reforming the Taxation of Housing in Israel**

Éditions OCDE, Paris
<https://doi.org/10.1787/83fd48ad-en>



OCDE (2021), **Making Property Tax Reform Happen in China: A Review of Property Tax Design and Reform Experiences in OECD Countries**

Éditions OCDE, Paris
<https://doi.org/10.1787/bd0fbac3-en>

ÉPARGNE DES MÉNAGES ET IMPOSITION DU CAPITAL



OCDE (2021), **Impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE**

Éditions OCDE, Paris
<https://doi.org/10.1787/33d40568-fr>



OCDE (2018), **Taxation of Household Savings**

Éditions OCDE, Paris
<https://doi.org/10.1787/9789264289536-en>



OCDE (2018), **The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD**

Éditions OCDE, Paris
<https://doi.org/10.1787/9789264290303-en>

Portail de l'OCDE sur le logement

<https://www.oecd.org/housing/#OECD-Housing-Project>

La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE fournit une évaluation comparative des impôts sur les biens immobiliers à usage résidentiel dans les pays de l'OCDE et identifie des pistes de réforme. L'étude commence par donner un aperçu des tendances et des défis récents sur le marché du logement et par analyser la répartition des actifs immobiliers. Elle examine ensuite les différents types d'impôts prélevés sur l'immobilier dans les pays de l'OCDE, en évaluant leur efficacité, leur équité et leurs effets sur les recettes. Elle analyse également le rôle d'instruments fiscaux spécifiques pour résoudre les difficultés actuelles en matière de logement. Sur la base de cette évaluation, l'étude propose un certain nombre de réformes que les pays pourraient envisager de mettre en œuvre afin d'améliorer la conception et le fonctionnement de leur fiscalité immobilière.



Pour plus d'informations :

 <https://oe.cd/fiscalite-immobilier>

 ctp.contact@oecd.org

 [@OECDtax](https://twitter.com/OECDtax)

 [OECD Tax](https://www.linkedin.com/company/OECD-Tax)

