

Quels seraient les effets redistributifs de la taxation des loyers imputés?

Les propriétaires occupants économisent un loyer et ne paient que les intérêts de leur emprunt tout en assurant l'entretien de leur logement. Ce loyer économisé, appelé loyer imputé faisait partie de la base fiscale de l'impôt sur le revenu lors de sa création. Les propriétaires en sont exemptés depuis 1965. Les loyers imputés sont imposés dans d'autres pays tels que la Suisse. Cette étude évalue cette dépense fiscale héritée du passé et le profil de ses bénéficiaires. Selon les simulations réalisées, la non taxation des loyers imputés représente une dépense fiscale d'environ 10 Milliards d'euros bénéficiant principalement aux 10% des ménages les plus aisés. Si la taxe foncière était remplacée par la taxation des loyers imputés, on aboutirait à une réduction des impôts des ménages les plus modestes et des classes moyennes en augmentant légèrement les impôts des 10% des ménages les plus aisés tout en maintenant le même niveau de prélèvements obligatoires.

Équipe de recherche :

Montserrat BOTTEY



Doctorante en Economie à l'Université d'Orléans sous la direction d'Alexis Direr. Sa thèse porte sur l'étude des inégalités de patrimoine à travers une approche démographique et fiscale.

Guillaume CHAPPELLE



Docteur en économie de Sciences Po depuis 2017. Ses recherches portent sur le marché du logement et l'impact des politiques du logement. Il est Assistant Professor à l'Université de Cergy-Pontoise.

Références

Bonnet Odran, Chappelle Guillaume, Trannoy Alain, Wasmer Etienne. (2017). Land is back...and must be taxed. *Sciences Po mimeo*.

Landais Camille, Piketty Thomas, Saez Emmanuel. (2011). *Pour une révolution fiscale : un impôt sur le revenu pour le 21ème siècle*. Seuil.

Contexte

Les loyers imputés économisés par les propriétaires occupants représentent plus de 6% du revenu national net. Ils ont connu une forte croissance au cours des dernières décennies, même après déduction de la dépréciation et des taxes locales. Ils bénéficient d'un traitement fiscal très favorable (contrairement aux revenus locatifs ou aux logements fournis par l'employeur) alors qu'ils constituent une base fiscale attractive (Bonnet et al. 2017).

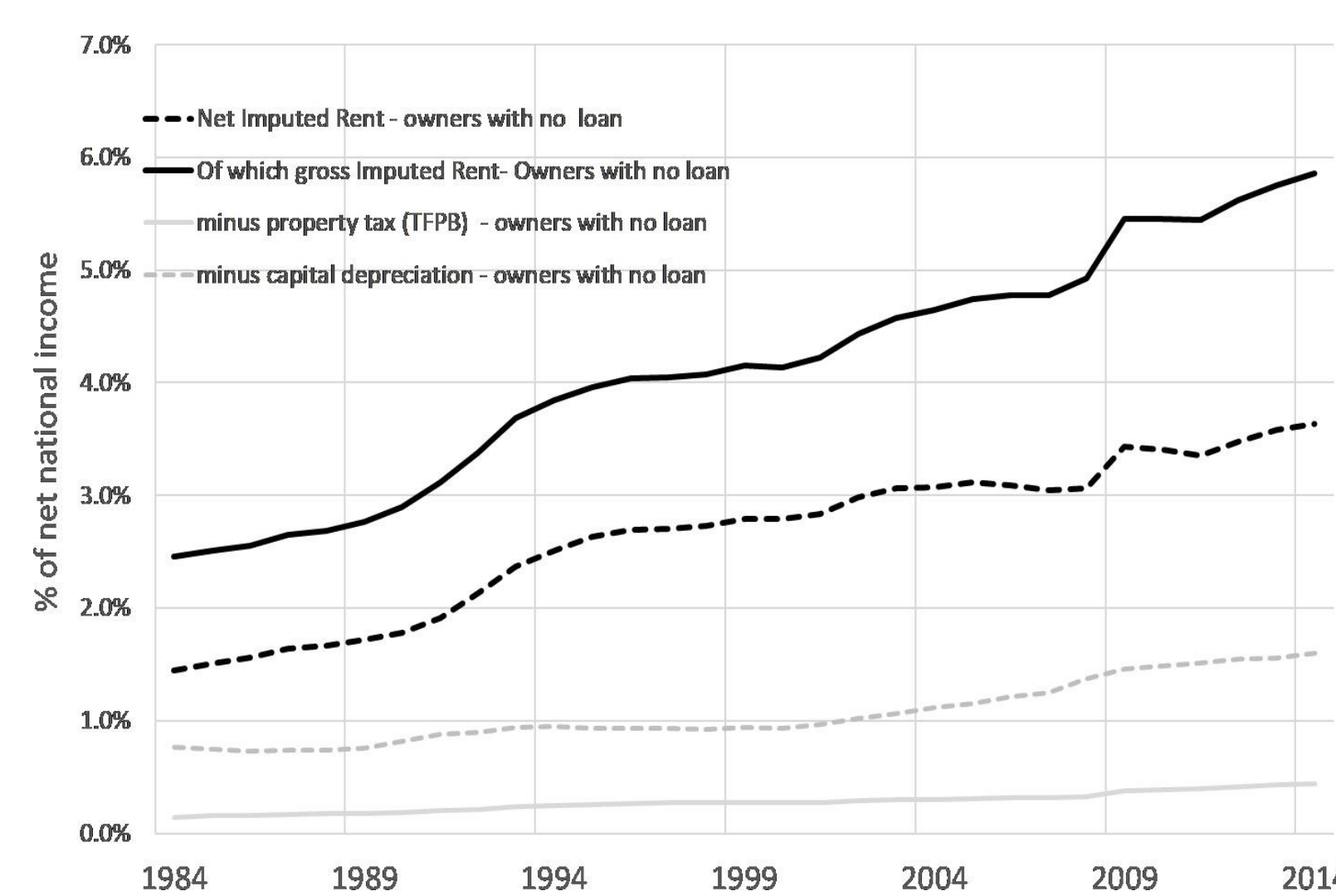


Figure : Part des loyers imputés bruts et nets des propriétaires de plein droit (sans emprunt) dans le revenu national

Méthode

Cette étude utilise le simulateur fiscal développé par Landais, Piketty et Saez (2011) afin d'évaluer la distribution des loyers imputés entre les ménages ainsi que l'impact d'un rétablissement de leur taxation. Nous utilisons les loyers imputés bruts estimés dans le simulateur que nous complétons avec des estimations des remboursements des intérêts d'emprunt grâce à la méthode des Distributional National Accounts. Nous simulons 4 scénarios différents :

- Les trois premiers estiment le montant de la subvention reçue par les propriétaires du fait de la non taxation des loyers imputés en faisant varier certains paramètres (dépréciation, TF, intérêts d'emprunt)
- Le quatrième évalue les effets redistributifs d'une substitution de la taxe foncière (TF) par la taxation des loyers imputés pour les propriétaires occupants.

	(Com)	Scenario 1 (2% NL Base 2019) 8%	Scenario 2 (20% NL Base 2019) 28%	Scenario 3 (20% NL Base 2019) 28%	Scenario 4 (20% NL Base 2019) 8%
Dépréciation (cdu base)					
Intérêts	imputés	imputés	20%	imputés	
Taxe Foncière (TF)	dicatario	dicatario	8%	supprimé	
Ratios net/bour - plein droit	85% TF	75% TF	66%	85%	
Ratio - Accidents	15% TF	5% TF	0%	15%	
Loyers Imputés (L) (Mds d'Euros)	706	580	551	637	
Revenus R (Mds d'Euros)	5554	5554	5554	5554	
Variation R (Mds d'Euros)	650	619	633	608	
Subvention estimée	1146	905	919	538	

Table : Les différents scénarios étudiés

Résultats

L'étude dresse les constats suivants :

- La non taxation des loyers imputés bénéficie principalement aux ménages les plus aisés puisque :
 - Ils sont plus souvent propriétaires
 - Ils ont des taux marginaux d'IR plus élevés
- Les 20% des ménages les plus pauvres ne bénéficient pas de la non taxation des loyers imputés.
- Les ménages de classes moyennes (déciles 3 à 9) reçoivent une subvention annuelle oscillant entre 200 et 600 euros.
- Les 10% des ménages les plus aisés reçoivent une subvention annuelle estimée de 1500 euros

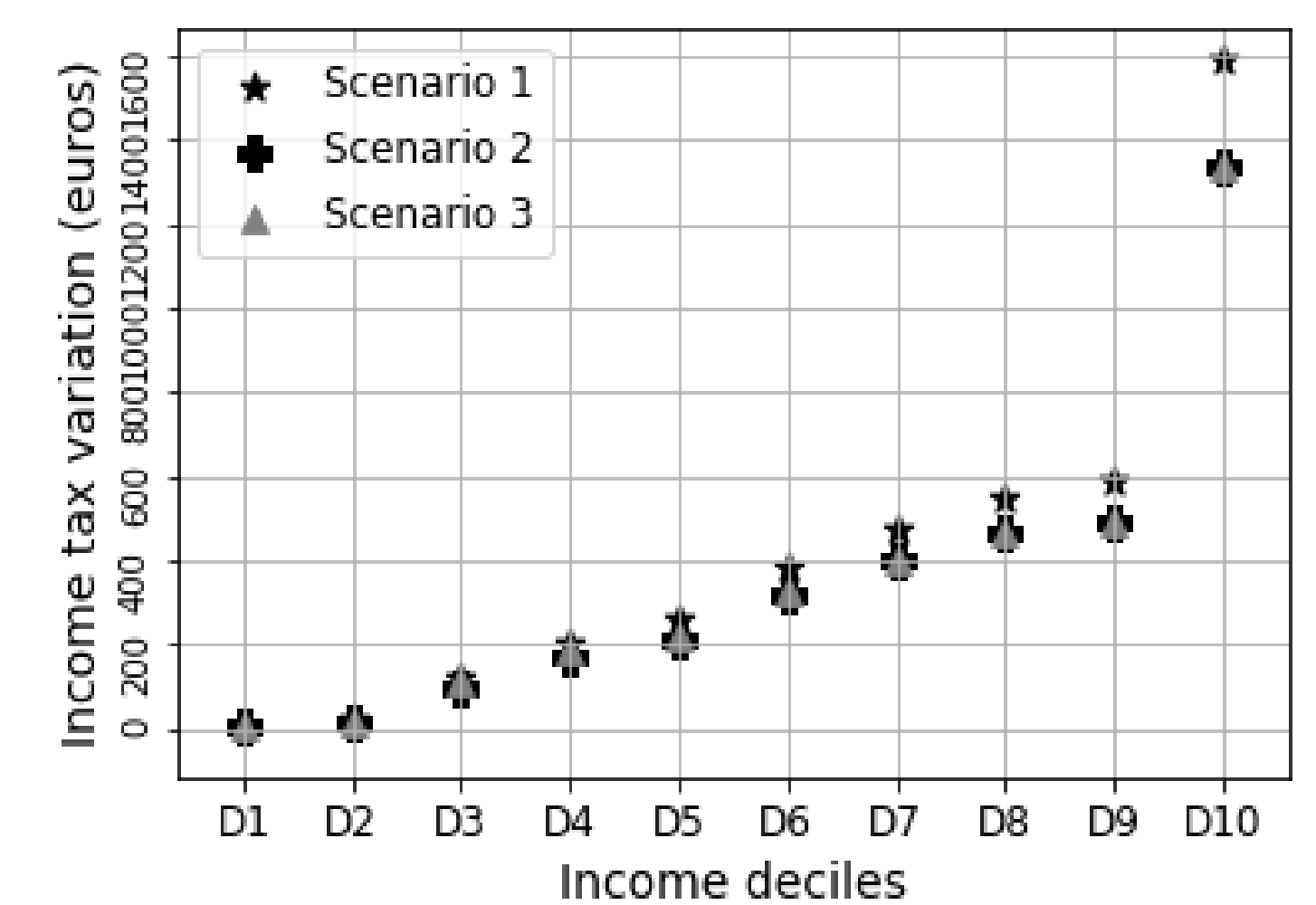


Figure : Subvention implicite par décile de revenu, Ensemble des ménages

Une fiscalité foncière plus progressive?

Il est notable que la non taxation des loyers imputés représente la principale subvention à destination des propriétaires et ne bénéficie qu'aux ménages les plus aisés annulant le profil redistributif des autres aides.

- Il est possible de corriger ces effets en rétablissant la taxation des loyers imputés tout en supprimant la taxe foncière (TF)
- Les ménages des déciles inférieurs verraient leur fiscalité diminuer d'environ 200 euros
- Seuls les 10% les plus aisés verraient leurs impôts augmenter de 800 euros en moyenne

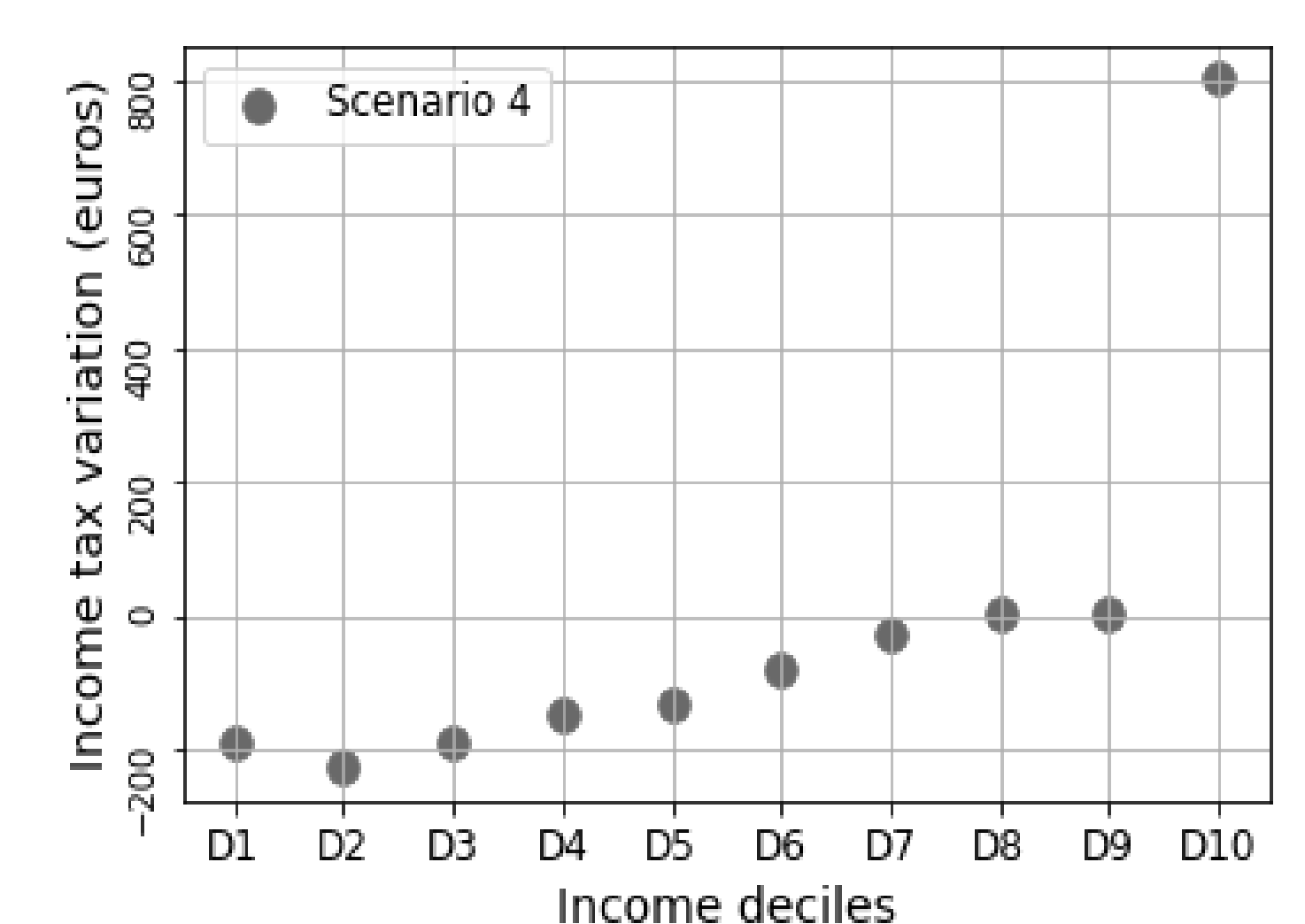


Figure : Substitution de la TF par la taxation des loyers imputés