



Études de politique fiscale de l'OCDE

La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE

Études de politique fiscale de l'OCDE

La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE

N° 29

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.

Note de la République de Türkiye

Les informations figurant dans ce document qui font référence à « Chypre » concernent la partie méridionale de l'île. Il n'y a pas d'autorité unique représentant à la fois les Chypriotes turcs et grecs sur l'île. La Türkiye reconnaît la République Turque de Chypre Nord (RTCN). Jusqu'à ce qu'une solution durable et équitable soit trouvée dans le cadre des Nations Unies, la Türkiye maintiendra sa position sur la « question chypriote ».

Note de tous les États de l'Union européenne membres de l'OCDE et de l'Union européenne

La République de Chypre est reconnue par tous les membres des Nations Unies sauf la Türkiye. Les informations figurant dans ce document concernent la zone sous le contrôle effectif du gouvernement de la République de Chypre.

Merci de citer cet ouvrage comme suit :

OCDE (2022), *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE*, Études de politique fiscale de l'OCDE, N° 29, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/242b9308-fr>.

ISBN 978-92-64-32158-8 (imprimé)

ISBN 978-92-64-92183-2 (pdf)

ISBN 978-92-64-49193-9 (HTML)

ISBN 978-92-64-59982-6 (epub)

Études de politique fiscale de l'OCDE

ISSN 1680-0419 (imprimé)

ISSN 1990-0554 (en ligne)

Crédits photo : Couverture © selensergen/Thinkstock.

Les corrigenda des publications sont disponibles sur : www.oecd.org/fr/apropos/editionsocde/corrigendadepublicationsdelocde.htm.

© OCDE 2022

L'utilisation de ce contenu, qu'il soit numérique ou imprimé, est régie par les conditions d'utilisation suivantes : <https://www.oecd.org/fr/conditionsdutilisation>.

Avant-Propos

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 redresser leurs finances publiques en combinant accroissement des recettes fiscales et soutien à la reprise de l'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, dans le contexte de la mobilité internationale croissante des capitaux et des personnes, les administrations pourraient chercher 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.

Ce rapport procède à une évaluation comparative des politiques fiscales relatives au logement appliquées dans les pays de l'OCDE. Il aborde l'ensemble des impôts prélevés sur l'acquisition, la propriété et la cession d'actifs immobiliers. Il en ressort que si les taxes sur le logement jouent un rôle important dans les pays de l'OCDE, ces derniers disposent d'une marge de manœuvre considérable pour en renforcer l'efficacité, l'équité et le potentiel de mobilisation de recettes ; le rapport recense un certain nombre d'options de réforme visant à améliorer la conception de ces taxes.

Le rapport s'appuie sur des travaux antérieurs menés par l'OCDE dans le domaine de la fiscalité immobilière. En particulier, un document de travail de l'OCDE sur la fiscalité, intitulé *Measuring the Effective Taxation of Housing*, a été publié en janvier 2022. Le rapport s'inscrit par ailleurs dans un axe de travail plus général de l'OCDE, portant sur l'imposition du capital des personnes physiques, dans le cadre duquel ont récemment été publiés plusieurs rapports : *Impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE* (2021), *Taxation of Household Savings* (2018) et *The Role and Design of Net Wealth Taxes* (2018). Il complète également les travaux consacrés à la fiscalité immobilière réalisés en associant plusieurs directions dans le cadre du Projet horizontal de l'OCDE sur le logement.

Le rapport comporte trois chapitres. Le chapitre 1 présente de manière générale les tendances à l'œuvre sur le marché du logement et les défis auxquels il est confronté. Le chapitre 2 livre une analyse de la répartition des actifs immobiliers, en s'appuyant largement, pour ce faire, sur les données provenant de la base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses. Le chapitre 3 donne un aperçu des différents types de taxes prélevées sur le logement dans les pays de l'OCDE et établit un diagnostic de leur efficacité, de leur équité et de leurs effets sur les recettes. Il analyse également le rôle d'instruments fiscaux spécifiques pour résoudre les difficultés actuelles en matière de logement. Sur la base de cette évaluation, le rapport 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. Enfin, l'annexe contient des informations détaillées par pays.

Remerciements

Cette étude a été menée par la Division des politiques fiscales et des statistiques du Centre de politique et d'administration fiscales de l'OCDE, sous la supervision de Sarah Perret. Le chapitre 1 a été corédigé par Sarah Perret et Antonia Ramm, du Centre de politique et d'administration fiscales de l'OCDE, ainsi que par Boris Cournède et Volker Ziemann, du Département des affaires économiques, sous la direction de Sarah Perret. Le chapitre 2 a été rédigé par Andrew Lonsdale et Bethany Millar-Powell, sous la direction de Bethany Millar-Powell. Le chapitre 3 a été rédigé par Andrew Lonsdale, Bethany Millar-Powell, Sarah Perret et Antonia Ramm, sous la direction de Sarah Perret.

Les auteurs souhaitent remercier David Bradbury pour ses conseils et ses observations tout au long du projet. Le rapport a bénéficié des commentaires très utiles de Séverine Baranger, Bert Brys et Luisa Dressler (Centre de politique et d'administration fiscales), Boris Cournède et Orsetta Causa (Département des affaires économiques), Marissa Plouin (Direction de l'emploi, du travail et des affaires sociales), Carlotta Balestra (Centre pour le bien-être, l'inclusion, la soutenabilité et l'égalité des chances), Sean Dougherty (Réseau budgétaire) et Rudiger Ahrend, Jaebeum Cho et Matteo Schleicher (Centre pour l'entrepreneuriat, les PME, les régions et les villes). Les auteurs adressent également leurs remerciements à Carlotta Balestra pour la mise à disposition des données sous-jacentes (base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses) utilisées dans le chapitre 2. Les auteurs sont également très reconnaissants à Carrie Tyler et Natalie Lagorce pour leur soutien en matière de communication, et à Violet Sochay pour son aide sur les aspects administratifs. Outre les collègues de l'OCDE, les auteurs souhaitent tout particulièrement remercier le professeur John Muellbauer (Université d'Oxford) pour les remarques extrêmement utiles qu'il a formulées sur une première version du rapport.

Les auteurs souhaitent saluer l'implication des délégués du Groupe de travail n° 2 sur l'analyse des politiques et les statistiques fiscales (GT2), qui ont formulé des commentaires tout au long du projet et communiqué des informations actualisées sur le traitement fiscal de l'immobilier dans les différents pays.

Ce rapport a été approuvé par les délégués du GT2 et par les délégués du Comité des affaires fiscales (CAF). Il a été préparé pour publication par le Secrétariat de l'OCDE.

Ce rapport utilise les données de l'Enquête de l'Eurosystème sur les finances et la consommation des ménages.

Table des matières

Avant-Propos	3
Remerciements	4
Résumé	8
1 Tendances et défis du marché du logement	12
1.1. Introduction	13
1.2. L'accessibilité du logement s'est sensiblement réduite, tant sur le marché de la vente que de la location	14
1.3. Les contraintes pesant sur l'offre ont contribué à la baisse de l'accessibilité du logement	17
1.4. Dans le même temps, la demande de logements a été stimulée par différents facteurs structurels, économiques et politiques	19
1.5. L'évolution du marché du logement a un impact considérable sur l'économie	21
1.6. Les évolutions récentes du marché du logement risquent de creuser les inégalités préexistantes	22
1.7. Le secteur du logement a un impact significatif sur l'environnement	24
1.8. Les mutations structurelles à long terme auront probablement de profondes répercussions sur les marchés du logement à l'avenir	26
Bibliographie	30
Note	34
2 La répartition des actifs immobiliers	35
2.1. Introduction	36
2.2. Patrimoine des ménages et proportion de propriétaires	36
2.3. Actifs et passifs immobiliers selon les niveaux de revenu et de patrimoine	43
2.4. Patrimoine immobilier selon les groupes d'âge	51
2.5. Héritages et patrimoine immobilier	61
Bibliographie	65
Notes	75
3 Fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE et pistes de réforme	76
3.1. Principaux résultats	77
3.2. Panorama de la fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE	79
3.3. Évaluation des politiques et pistes de réforme	85
Bibliographie	135
Notes	147

GRAPHIQUES

Graphique 1.1. Indice des prix réels des logements, moyenne de 14 pays, 1921-2021	14
Graphique 1.2. Hausse des prix réels des logements et écart des prix réels des logements, 37 pays de l'OCDE	15
Graphique 1.3. Variations en pourcentage des prix et des loyers réels des logements, 2000-2020	16
Graphique 1.4. Évolution de la part des dépenses des ménages à revenu intermédiaire, en moyenne entre 2005 et 2015	17
Graphique 1.5. Élasticité de l'offre de logements entre régions métropolitaines dans un échantillon de pays de l'OCDE, 2019	18
Graphique 1.6. Dette des ménages et dette hypothécaire par rapport au PIB dans les pays de l'OCDE en 2008 et 2018	20
Graphique 1.7. Variation annuelle des prix des logements et du PIB, en pourcentage, 1971-2019	21
Graphique 1.8. Nombre d'années de revenu disponible moyen des ménages cumulé égal au prix moyen d'un logement de 100 m ² , 2000 et 2020	23
Graphique 1.9. Part du secteur du bâtiment et de la construction dans la consommation finale d'énergie et les émissions, 2019	24
Graphique 1.10. Les prêts hypothécaires à taux fixe et les ratios de service de la dette modérés limitent les risques sur les marchés du logement	27
Graphique 2.1. Décomposition moyenne des actifs des ménages, 29 pays membres de l'OCDE	37
Graphique 2.2. Composition des actifs des ménages par quintile de patrimoine, moyenne non pondérée, 29 pays membres de l'OCDE	38
Graphique 2.3. Proportion de ménages locataires, propriétaires ayant un emprunt hypothécaire ou propriétaires à part entière, 28 pays de l'OCDE	41
Graphique 2.4. Part des propriétaires sur l'ensemble des ménages par quintile de revenu, 29 pays de l'OCDE	42
Graphique 2.5. Patrimoine net et revenu brut par rapport à la moyenne de la population par mode d'occupation du logement, 27 pays de l'OCDE	43
Graphique 2.6. Patrimoine brut moyen constitué de résidences principales et de biens immobiliers secondaires, tous ménages et quintiles de revenu supérieur et inférieur, 29 pays de l'OCDE	45
Graphique 2.7. Part du patrimoine constitué de résidences principales et de biens immobiliers secondaires par quintile de patrimoine, moyenne non pondérée, 29 pays de l'OCDE	46
Graphique 2.8. Part de la dette au titre des résidences principales et des biens immobiliers secondaires, par quintile de revenu, 28 pays de l'OCDE	48
Graphique 2.9. Valeur moyenne des actifs et passifs constitués de résidences principales par quintiles de revenu et de patrimoine, moyenne non pondérée, 28 pays de l'OCDE	49
Graphique 2.10. Proportion de ménages ayant contracté un emprunt hypothécaire au titre de leur résidence principale, dont le montant est égal à au moins trois fois leur revenu brut, moyenne non pondérée, 19 pays de l'OCDE	50
Graphique 2.11. Valeur moyenne des actifs immobiliers constitués de la résidence principale et des résidences secondaires et des dettes correspondantes, par groupe d'âge du chef de famille, moyenne non pondérée, 26 pays de l'OCDE	53
Graphique 2.12. Part de la dette immobilière au titre de la résidence principale en fonction de la composition du foyer, dans 28 pays de l'OCDE	54
Graphique 2.13. Ratiot entre le patrimoine brut moyen constitué de la résidence principale et le revenu brut moyen, selon l'âge du chef de famille, moyenne non pondérée, 26 pays de l'OCDE	55
Graphique 2.14. Proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale et proportion de ménages ayant un emprunt hypothécaire pour l'acquisition de leur résidence principale, selon le groupe d'âge auquel appartient le chef de famille, 29 pays de l'OCDE	57
Graphique 2.15. Part des propriétaires au long du cycle de vie de cohortes successives en Australie, en Europe du Sud, au Royaume-Uni et aux États-Unis	59
Graphique 2.16. Évolution des proportions de propriétaires parmi les jeunes ménages en France, et parmi les ménages en âge de travailler en Australie, selon le revenu et le patrimoine	60
Graphique 2.17. Proportion des propriétaires parmi les ménages de la tranche des 16-34 ans bénéficiaires, ou non, d'un héritage ou d'une donation importante, 18 pays de l'OCDE	62
Graphique 2.18. Part des bénéficiaires de transferts de patrimoine ayant déclaré avoir reçu un bien immobilier en donation ou en héritage, 17 pays de l'OCDE	63

Graphique 2.19. Part du patrimoine immobilier reçue en donation ou en héritage par quintile de patrimoine net, moyenne non pondérée, sélection de pays de l'OCDE	64
Graphique 3.1. Imposition des actifs immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie	80
Graphique 3.2. Part des recettes provenant des impôts sur le patrimoine dans le total des recettes fiscales en 2020	82
Graphique 3.3. Part des impôts périodiques sur la propriété immobilière dans les recettes fiscales des collectivités locales et des administrations infranationales en 2019	83
Graphique 3.4. Recettes provenant des impôts sur le patrimoine en proportion du PIB dans les pays de l'OCDE (moyenne non pondérée) entre 1965 et 2019	84
Graphique 3.5. Augmentation moyenne des prix réels des logements et croissance moyenne des recettes des impôts périodiques sur la propriété immobilière (% du PIB) dans 15 pays de l'OCDE entre 1995 et 2020	85
Graphique 3.6. Taux marginaux d'imposition effectifs et composantes fiscales, pour les résidences principales financées par l'emprunt, moyenne pour les pays avec et sans allègement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt, 2016	110

TABLEAUX

Tableau A A.1. Le traitement fiscal de la résidence principale, 2022	151
Tableau A A.2. Le traitement fiscal des biens résidentiels locatifs, 2022	154

ENCADRÉS

Encadré 1.1. La hausse des taux hypothécaires crée des fragilités dans le secteur du logement	26
Encadré 2.1. Mesurer le patrimoine des ménages	39
Encadré 3.1. La conception théorique des impôts périodiques sur la propriété immobilière	89
Encadré 3.2. Réformes récentes visant à actualiser les valeurs cadastrales aux fins des impôts périodiques sur la propriété immobilière	92
Encadré 3.3. Dispositifs de report de l'impôt sur la propriété immobilière dans différents pays	95
Encadré 3.4. Loyers imputés	109
Encadré 3.5. Les réformes de l'allègement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt pour les résidences principales en Irlande, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni	114

Suivez les publications de l'OCDE sur :




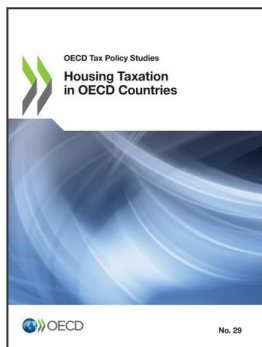
-  <https://twitter.com/OECD>
-  <https://www.facebook.com/theOECD>
-  <https://www.linkedin.com/company/organisation-eco-cooperation-developpment-organisation-cooperation-developpement-eco/>
-  <https://www.youtube.com/user/OECDiLibrary>
-  <https://www.oecd.org/newletters/>

Ce livre contient des...

StatLinks 

Accédez aux fichiers Excel® à partir des livres imprimés !

Vous trouverez un **StatLink**  sous chaque tableau ou graphique de cet ouvrage. Pour télécharger le fichier Excel® correspondant, il vous suffit de copier le lien dans votre navigateur internet ou de cliquer dessus depuis la version électronique de l'ouvrage.



Extrait de :
Housing Taxation in OECD Countries

Accéder à cette publication :
<https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>

Merci de citer ce chapitre comme suit :

OCDE (2022), « Avant-Propos », dans *Housing Taxation in OECD Countries*, Éditions OCDE, Paris.

DOI: <https://doi.org/10.1787/b8421722-fr>

Cet ouvrage est publié sous la responsabilité du Secrétaire général de l'OCDE. Les opinions et les arguments exprimés ici 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. Des extraits de publications sont susceptibles de faire l'objet d'avertissements supplémentaires, qui sont inclus dans la version complète de la publication, disponible sous le lien fourni à cet effet.

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>.