

# La non-imposition des loyers imputés : un cadeau pour Harpagon ? Une estimation dans le cas de la France

## *Non-Taxation of Imputed Rent: A Gift to Scrooge? Evidence from France*

Montserrat Botey\* et Guillaume Chapelle\*\*

---

**Résumé** – Le creusement spectaculaire des inégalités de richesse alimente le débat sur la possibilité de taxer le patrimoine. La hausse des prix de l’immobilier est, dans une certaine mesure, à l’origine de ces disparités croissantes de richesse. Cet article examine le potentiel impact redistributif de l’imposition des loyers imputés, c’est-à-dire des loyers que les propriétaires devraient payer s’ils étaient locataires de leur bien. Nous estimons les économies d’impôt correspondantes et leur répartition entre les ménages en France à l’aide du simulateur fiscal mis au point par Landais *et al.* (2011). Nous évaluons à 7 % du revenu national net le montant des loyers imputés nets, leur non-imposition constituant des dépenses fiscales cachées pouvant aller jusqu’à 11 milliards d’euros par an. La non-imposition constitue ainsi la plus grande dépense publique envers les propriétaires occupants. Elle profite principalement aux ménages les plus âgés et les plus riches.

**Abstract** – *The dramatic rise in wealth inequalities has generated debates on the opportunity to tax wealth. Increasing housing prices are, to some extent, driving these widening wealth disparities. This paper examines the potential redistributive impact of taxing imputed rents, which usually are exempt from income taxation. We estimate tax savings and their distribution between households in France by using a fiscal simulator that Landais et al. (2011) developed. We find that while net imputed rents represent 7% of national net income, their non-taxation amounts to hidden fiscal spending (i.e. tax expenditures) totaling up to 11 billion euros annually. This indicates that non-taxation is the largest public spending directed at homeowners, benefiting mostly the oldest and wealthiest households.*

---

JEL : H23, R38, D31, I31, I32

Mots-clés : logement, patrimoine, loyers imputés, imposition, inégalités

Keywords: housing, wealth, imputed rents, taxation, inequalities

\* OFCE (Observatoire français des conjonctures économiques) et LIEPP, Sciences Po Paris ; \*\* THEMA, CY Cergy Paris Université, UMR CNRS 8184 et LIEPP, Sciences Po Paris. Correspondance : montserrat.botey@sciencespo.fr

Guillaume Chapelle remercie CY Initiative of Excellence (subvention « Investissements d’avenir » (ANR-16-IDEX0008)), ANR-11-LABX-0091 (LIEPP), ANR-11-IDEX0005-02 et ANR-17-CE41-0008 (Echoppe) pour leur soutien. Les auteurs expriment leur plus profonde reconnaissance à Camille Landais, Emmanuel Saez et Thomas Piketty pour leur avoir facilité l’accès à leurs données et à leur simulateur fiscal qui ont été d’une grande utilité. Ils remercient également Pierre-Henri Bono, Clément Carbonnier, Alexis Direr, Jean-Benoît Eyméoud, André Masson, Nathalie Morel, Bruno Palier, Claude Taffin, Alain Trannoy, Benjamin Vignolles, Étienne Wasmer et Mickaël Zemmour pour leurs discussions et commentaires utiles et inspirants lors de la rédaction de la première ébauche du projet. Ils tiennent également à remercier les participants aux séminaires ECHOPPE, AFSE et ERSA. Toute erreur est la nôtre.

Reçu en janvier 2022, accepté en juin 2023. Traduit de « Non-Taxation of Imputed Rent: A Gift to Scrooge? Evidence from France ».

Les jugements et opinions exprimés par les auteurs n’engagent qu’eux-mêmes, et non les institutions auxquelles ils appartiennent, ni a fortiori l’Insee.

Citation: Botey, M. & Chapelle, G. (2023). Non-Taxation of Imputed Rent: A Gift to Scrooge? Evidence from France. *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, 541, 55–79 (First published online: December 2023). doi: 10.24187/ecostat.2023.541.2107

Les loyers imputés désignent les loyers que les propriétaires occupant leur logement devraient payer s'ils étaient locataires de leur bien. On estime qu'ils représentent 7 % du revenu national net, et leur prise en compte aurait des implications majeures dans la mesure des inégalités de revenu (Driant & Jacquot, 2005). Depuis 1914, l'administration française, comme celle de la plupart des pays développés entre 1910 et 1980, les incluait dans l'assiette de l'impôt sur le revenu. Elle les en a exclus à partir de 1965, dans l'objectif de faciliter l'accès à la propriété et dans un contexte d'émergence d'une classe moyenne de propriétaires. Toutefois, certains pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) – par exemple l'Islande, le Luxembourg, les Pays-Bas, la Slovénie et la Suisse – incluent encore aujourd'hui dans leur assiette fiscale et traitent les loyers imputés comme tout autre revenu du capital.

La flambée des prix des logements qui a débuté au début des années 2000, combinée à la chute du taux d'accession à la propriété dans le décile de revenu le plus bas (Laferrère *et al.*, 2017), a remis l'imposition du capital et le patrimoine immobilier sur le devant de la scène (Piketty, 2014 ; Bonnet *et al.*, 2021). Selon Piketty (2014), bien que les guerres mondiales aient considérablement atténué la concentration des richesses en Europe, les 1 % de personnes les plus riches de France détiennent actuellement 25 % du patrimoine total. Dans ce contexte, l'inclusion des loyers imputés dans l'assiette de l'impôt sur le revenu pourrait être un outil de redistribution (Landais *et al.*, 2011). Nous présentons dans ce qui suit des éléments empiriques qui soutiennent ce point de vue, et nous analysons en outre les dimensions intergénérationnelles et démographiques de cette redistribution.

Dans cet article, nous défendons l'idée que la non-imposition des loyers imputés devrait être traitée comme une subvention. Nous transposons partiellement les travaux de Figari *et al.* (2017) au contexte français en utilisant le modèle de micro-simulation TAXIPP mis au point par Landais *et al.* (2011). Ce modèle nous permet d'évaluer le montant de l'impôt sur le revenu que les propriétaires occupants épargnent en l'absence de taxation des loyers imputés et nous décrivons les bénéficiaires de cette incitation fiscale. Répondre à ces questions revêt une importance majeure dans le débat sur la possibilité de rétablir l'imposition du loyer imputé. Nos travaux sont également étroitement liés à ceux de Poterba & Sinai (2008), qui analysent l'effet que la suppression de la déduction des intérêts d'emprunt ou le

rétablissement de l'impôt sur les loyers imputés aurait sur le coût d'utilisation du logement aux États-Unis. Nous arrivons à trois conclusions principales. Premièrement, la non-imposition des loyers imputés représente des dépenses fiscales comprises entre 9 et 11 milliards d'euros par an, ce qui correspond globalement aux recettes fiscales provenant de la taxe foncière sur les propriétaires occupants. Il s'agit également de la principale dépense fiscale visant les propriétaires. Deuxièmement, sachant que la proportion de propriétaires occupants augmente considérablement avec l'âge, la non-imposition des loyers imputés est un transfert important depuis les jeunes vers les plus âgés. Troisièmement, cette subvention profite principalement aux foyers fiscaux les plus riches, qui sont propriétaires de plein droit. La subvention moyenne est en effet relativement faible, mais elle est répartie de façon très inégale. Le régime fiscal profite principalement aux ménages du décile de revenu le plus élevé, dont 90 % sont propriétaires de leur logement. Cependant, ce phénomène est moins frappant chez les propriétaires accédants (i.e. ayant encore un emprunt à rembourser pour l'achat de leur logement), car les remboursements d'intérêts réduisent fortement ces écarts, supprimant en moyenne 70 % de la valeur locative des résidences de ces contribuables. Le fait que ce sont les propriétaires les plus aisés qui bénéficient le plus de cette subvention remet sérieusement en question sa capacité à promouvoir l'accession à la propriété dans les déciles de revenus les plus faibles. Compte tenu du fait que la taxe foncière repose sur une valeur locative obsolète (Chapelle *et al.*, 2020), nous proposons comme politique alternative de la remplacer par un impôt sur les loyers imputés. Ce changement générerait 4 milliards d'euros de revenus supplémentaires par an à l'État, qui pourraient servir à diminuer d'autres impôts, comme Trannoy & Wasmer (2022) le suggèrent. Il pourrait rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les ménages plus jeunes et les plus pauvres, dont les taux d'accession sont extrêmement faibles, tout en augmentant le coût de l'accession à la propriété pour le décile de revenu le plus élevé. Une réforme de ce type pourrait marquer un premier pas vers une réforme plus globale de la fiscalité foncière, comme le suggèrent divers travaux récents (Bérard & Trannoy, 2019 ; Trannoy & Wasmer, 2022).

La suite de cet article s'articule comme suit : la section 1 présente la fiscalité sur le logement en France et le rôle particulier de l'impôt sur le revenu. Dans la section 2, nous définissons le biais en faveur des propriétaires occupants

et expliquons les raisons pour lesquelles la non-imposition des loyers imputés devrait être traitée comme une subvention qui favorise les propriétaires occupants. Dans la section 3, nous présentons notre méthode d'évaluation de la répartition de cette subvention à l'aide du modèle TAXIPP. Nous exposons nos résultats dans la section 4, avant de conclure.

## 1. Imposition des biens résidentiels en France

Le logement représentant près de 50 % du patrimoine total en France, sa fiscalité suscite de plus en plus d'intérêt, notamment à des fins de redistribution. Cet intérêt est justifié, d'autant que l'on considère que l'offre de logements reste inélastique en France. En effet, il semblerait plus efficace de taxer le logement plutôt que tout autre type de capital, comme Bonnet *et al.* (2021) le démontrent. Toutefois, la pression fiscale sur l'immobilier résidentiel est actuellement relativement limitée. À partir des données des comptes nationaux du logement, on peut estimer que les impôts relatifs au secteur du logement représentent environ 4.67 % du produit intérieur brut (PIB) français.

Les revenus et le patrimoine générés par la propriété de logements sont imposés principalement par le biais de trois régimes. Premièrement, la plupart des propriétaires de biens occupés, loués ou vides doivent payer la taxe foncière, taxe locale bénéficiant principalement aux communes et communautés de communes qui fixent le taux d'imposition. La taxe foncière sur les propriétés bâties représente environ 34 milliards d'euros en termes de recettes fiscales en 2018 (dont un peu plus de 10 milliards payés par les propriétaires occupants). Cependant, cet impôt très ancien présente plusieurs inconvénients, car il repose sur des valeurs cadastrales datant de 1970, qui ne correspondent quasiment plus aux valeurs de marché actuelles (Chapelle *et al.*, 2020). En outre, les taux d'imposition fixés par les collectivités locales dépendent également de leurs autres ressources. En conséquence, cette taxe tend à être régressive (Carbonnier, 2019 ; André & Meslin, 2021). L'actualisation en cours des assiettes fiscales pourrait atténuer cette régressivité tout au moins au sein des communes (Chapelle *et al.*, 2020).

Le deuxième régime est l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui a remplacé l'impôt sur la fortune en 2017. Cet impôt est un impôt progressif sur la valeur du patrimoine immobilier, dès lors que l'assiette fiscale dépasse 1.3 million d'euros. L'assiette fiscale est le

patrimoine immobilier net total, qui comprend 70 % de la valeur de marché estimée de la résidence principale du propriétaire et tous les autres actifs immobiliers, y compris les parts dans des sociétés détenant des biens immobiliers. Dans la pratique, cet impôt ne concerne qu'un nombre relativement limité de ménages et génère des recettes fiscales relativement modestes (environ 2 milliards d'euros en 2018).

Troisièmement, les revenus fonciers peuvent être assujettis à l'impôt sur le revenu, avec un taux marginal d'imposition de 0 % pour la tranche inférieure et de 41 % pour la tranche supérieure en 2010, relevé à 45 % en 2013. À partir de 1914, tous les revenus tirés de biens immobiliers ont été assujettis à cet impôt, y compris les loyers imputés. En 1965, les loyers imputés ont été retirés de l'assiette fiscale, dans le but de faciliter l'accession à la propriété. Cette logique a été poussée encore plus loin dans les années 1990, ainsi qu'entre 2007 et 2011, lorsque la loi « Travail, emploi, pouvoir d'achat » (TEPA) a permis aux propriétaires ayant contracté un prêt pour l'achat de leur résidence principale de déduire les intérêts du crédit correspondant de leur impôt sur le revenu, creusant ainsi davantage l'écart entre propriétaires et locataires. Aujourd'hui, si les paiements d'intérêts ne sont plus déductibles, les loyers imputés ne sont pas imposés et seuls les revenus locatifs restent soumis à l'impôt sur le revenu ainsi qu'à la contribution sociale généralisée (CSG) et à la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) à un taux forfaitaire de 17.2 %<sup>1</sup>. Selon nous, la politique fiscale lancée en 1965 subventionne l'accession à la propriété d'une façon qui n'est pas prise en compte dans les comptes nationaux. Nous expliquons pourquoi dans la section suivante. Notre objectif dans le cadre de cet article est d'estimer la perte fiscale générée par cette politique de 1965.

Pour finir, le logement est également imposé par le biais de plusieurs régimes fiscaux subsidiaires, s'agissant pour la plupart de taxes sur les transactions, comme les droits de timbre, ou de taxes sur la consommation, comme la taxe sur la valeur ajoutée appliquée aux nouvelles constructions/rénovations ou la taxe d'habitation. Cette dernière fait l'objet d'une suppression progressive pour les ménages les plus pauvres et sera définitivement supprimée pour tous les ménages d'ici à la fin 2023.

1. Nous examinons les implications de ces cotisations sociales sur nos résultats dans le cadre de tests de robustesse supplémentaires.

## 2. La non-imposition des loyers imputés crée un biais en faveur des propriétaires occupants

### 2.1. Définition du biais en faveur de la propriété – cas en l'absence de taxe foncière

Cette section illustre pourquoi la non-imposition des loyers imputés a été mise en œuvre en tant que subvention visant à favoriser l'accès à la propriété. Dans la pratique, il s'agit d'une dépense fiscale favorisant les propriétaires dont le taux marginal de l'impôt sur le revenu est élevé. Considérons un ménage initialement locataire percevant un salaire  $w$  et ayant un taux moyen d'impôt sur le revenu  $\tau(I)$  dans lequel  $\frac{\partial \tau(I)}{\partial I} > 0$  et  $I$  représente le revenu fiscal du ménage. Ce ménage possède un capital  $K$  qu'il peut soit investir en totalité dans un actif alternatif ( $A$ ), demeurer locataire et percevoir un rendement  $r \times A$ , soit consacrer en totalité à l'achat de sa résidence principale pour un prix  $P$ , où il pourra vivre et économiser un loyer net  $R^2$ . Sans perte de généralité, nous supposons qu'il n'y a pas de plus-value  $g_p = 0$ . La variation de son patrimoine net dépendra du mode d'occupation choisi. En cas d'accès à la propriété, elle sera la suivante :

$$\Delta W^0 = [1 - \tau(w)] \times w. \quad (1)$$

L'équation (1) reflète la situation actuelle, où le loyer imputé n'est pas imposé. La seule dépense du propriétaire est son impôt sur le revenu, qui dépend de son salaire  $\tau(w) \times w$ . Si le ménage investit dans un actif alternatif et devient locataire, il obtient :

$$\Delta W^T = [1 - \tau(w + rA)] \times [w + rA] - R. \quad (2)$$

La non-imposition du loyer imputé engendre une différence importante entre les propriétaires et les locataires. On peut illustrer cette subvention en supposant que les rendements nets du logement et de l'investissement alternatif sont les mêmes, c'est-à-dire  $rA = rK = R$ . Dans ce cas, la subvention accordée aux propriétaires serait la suivante :

$$\text{subvention} = \Delta W^0 - \Delta W^T = \tau(w + R) \times R + [\tau(w + R) - \tau(w)] \times w \quad (3)$$

ou, en supposant que l'incidence de la non-imposition du loyer imputé sur le taux d'imposition moyen du salaire est négligeable (c'est-à-dire  $[\tau(w + R) - \tau(w)] \times w = 0$ ) :

$$\text{subvention} = \tau(w + R) \times R. \quad (4)$$

Cette définition simple est relativement proche de la situation dans laquelle l'investissement alternatif est un autre logement acheté afin

d'être loué. En effet, Goode (1960) affirme que les propriétaires occupants pourraient choisir de louer leur logement. Ainsi, le fait d'occuper son bien soi-même révèle que les rendements perçus par les propriétaires occupants sont au moins équivalents ou supérieurs à ceux d'une location sur le marché. De plus, à salaire égal, un propriétaire est plus avantageux qu'un locataire. Ainsi, l'inclusion du loyer imputé est conforme à la définition d'assiette fiscale de Haig (1921) et de Simons (1938)<sup>3</sup> et pour Figari *et al.* (2017), son exclusion viole le principe d'équité horizontale et engendre un « biais en faveur des propriétaires occupants ».

Nous pouvons formuler plusieurs remarques à partir de cette première définition de la subvention. Premièrement, le montant de la subvention augmente avec le loyer net, ce qui favorise les propriétaires vivant dans des logements chers, par exemple résidant dans de grandes zones urbaines où les prix sont élevés, ou ceux qui vivent dans de grands logements. Elle favorise également les ménages ayant accumulé davantage de patrimoine immobilier. En conséquence, la théorie du cycle de vie de Modigliani & Miller (1958) peut nous amener à penser que la non-imposition des loyers imputés favorise les personnes les plus âgées. Deuxièmement, le montant de la subvention augmente avec le taux marginal d'imposition sur le revenu, et donc avec le revenu du propriétaire lorsque l'impôt sur le revenu est progressif. Goode (1960) constate que la non-imposition des loyers imputés aggrave les inégalités existantes dans la mesure où l'accès à la propriété devient plus rentable pour les ménages dont les taux marginaux d'imposition sont plus élevés. Cette intuition est confirmée par Bourassa & Hendershott (1994) qui, dans le cadre d'une analyse du total des impôts payés au cours du cycle de vie en Australie, trouvent que le rétablissement de l'impôt sur les loyers imputés pourrait potentiellement diminuer les inégalités de consommation entre les ménages. Des études similaires menées en Angleterre (Yates, 1994) et en Finlande (Saarimaa, 2011) indiquent que l'imposition des loyers imputés ferait diminuer le coefficient de Gini du revenu après redistribution. Pour finir, si l'on se concentre sur les ménages les plus riches, on peut supposer que la non-imposition des loyers imputés pourrait avoir un effet semblable sur les taux d'accès à la propriété à celui des politiques permettant

2. Lorsqu'un prêt est contracté, on peut supposer que  $R$  est le montant net des paiements d'intérêts, qui serait traité comme un coût en ignorant l'effet de levier.

3. Tout type de revenu qui augmente la capacité individuelle de consommation devrait être inclus dans l'assiette de l'impôt sur le revenu (Haig, 1921 ; Simons, 1938).

de déduire de la base imposable les impôts ou les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition d'une résidence principale (Glaeser & Shapiro, 2003 ; Chambers *et al.*, 2009 ; Hanson, 2012a, b). En effet, ces dispositifs confèrent également un avantage aux propriétaires ayant des taux marginaux élevés. Or, Hilber & Turner (2014) et Gruber *et al.* (2021) trouvent que la déduction des intérêts d'emprunt ne parvient pas à faire progresser les taux d'accession à la propriété et tend à faire augmenter les prix des logements, notamment lorsque l'offre est inélastique.

## 2.2. Le biais en faveur de la propriété occupante en présence d'une taxe foncière

En pratique, les propriétaires sont imposés par le biais de la taxe foncière. Nous montrons dans cette section que le biais en faveur des propriétaires occupants se maintient quand on prend cette taxe en considération. Comparons par exemple un propriétaire recevant  $\Delta W^o = [1 - \tau(w)] \times w - \tau_p$ , où  $\tau_p$  est la taxe foncière, avec un locataire qui investit dans un logement pour le louer<sup>4</sup>. Le locataire-loueur devra payer un loyer  $R$  tout en ne recevant que  $(1 - \tau(w + R - \tau_p)) \times R - \tau_p$ . Ainsi, dans une telle situation, les deux paieraient la taxe foncière et la subvention correspondante serait la suivante :

$$\begin{aligned} \text{subvention} &= \tau(w + R - \tau_p) \times [R - \tau_p] \\ &+ [\tau(w + R - \tau_p) - \tau(w)] \times w. \end{aligned} \quad (5)$$

C'est la définition de la subvention que nous utiliserons dans les principaux scénarios de cet article (scénarios 1 à 3). Si l'investissement alternatif est un autre actif assujéti uniquement à l'impôt sur le revenu, en supposant que l'effet des loyers imputés sur le taux d'imposition moyen est négligeable, alors la subvention serait la suivante :

$$\text{subvention} = \tau(w + R - \tau_p) \times [R - \tau_p] - \tau_p. \quad (6)$$

Cette définition alternative amène plusieurs commentaires. Premièrement, en France, le montant de la taxe foncière est calculé sur la base de valeurs locatives obsolètes, ce qui génère d'importantes subventions pour les propriétaires occupants et les loueurs propriétaires de logements sous-évalués et chers. Deuxièmement, dans la mesure où la taxe foncière n'est pas progressive en France (Carbonnier, 2019 ; André & Meslin, 2021), la subvention augmente avec le revenu et pourrait même devenir négative pour les propriétaires à faible revenu. De plus, la taxe foncière doit être acquittée quel que soit le niveau d'endettement. En outre, la taxe foncière est utilisée pour financer les biens publics locaux, essentiels au développement des zones résidentielles où les logements continuent de dégager

des plus-values immobilières, et l'impôt sur le revenu est le principal outil de redistribution au niveau national. Cette définition alternative de la subvention est relativement proche des transferts estimés dans le scénario 4 dans lequel on estime la variation de l'imposition dans l'hypothèse où un impôt sur les loyers imputés remplacerait la taxe foncière<sup>5</sup>.

Pour résumer, un propriétaire recevra une subvention positive s'il se trouve dans une tranche d'imposition sur le revenu relativement élevée, de telle sorte que la taxe foncière est inférieure au traitement fiscal du loyer imputé (équivalent au revenu de l'investissement alternatif). Le biais qui en résulte pour un ménage à revenu moyen/élevé devrait être important puisque les rendements du logement et des autres investissements sont assez similaires (Jordà *et al.*, 2019). De ce fait, la seule imposition des loyers imputés se fait à travers la taxe foncière qui représente une imposition moyenne de 8 % alors que le taux moyen d'imposition des revenus du capital productif (i.e. hors logement) est de l'ordre de 30 %<sup>6</sup>.

Dans cet article, nous étudions si la non-imposition des loyers imputés pourrait être traitée comme un crédit d'impôt, tel que défini à l'équation 5, et si, à ce titre, elle peut être comptabilisée comme une dépense publique, de la même façon que d'autres incitations fiscales mises en place pour promouvoir l'accession à la propriété en France. Par exemple, la possibilité offerte entre 2007 et 2009 de déduire les intérêts payés sur un emprunt pour l'achat d'une résidence principale est considérée comme une dépense publique et représentait en 2010 une dépense fiscale de 7 milliards d'euros. Dans le cadre de référence retenu par Goode (1960) ou Figari *et al.* (2017), la situation de référence à partir de laquelle les dépenses fiscales devraient être évaluées est une situation dans laquelle le traitement fiscal ne varie pas en fonction du statut d'occupation. Nous illustrons une telle situation dans le tableau 1, qui prend en compte les deux principales politiques généralement mises en œuvre pour promouvoir l'accession à la propriété<sup>7</sup>.

4. Cela pourrait également correspondre à une situation dans laquelle l'investissement alternatif dégagerait un rendement  $rA = R - \tau_p$ .

5. La variation de l'imposition serait  $\Delta \text{Impôt} = \tau(w + R) \times [R] - \tau(w) \times [w] - \tau_p$ .

6. Le taux d'imposition du capital productif était d'environ 58 % en 2013 (Artus *et al.*, 2013) tandis que l'impôt sur les loyers imputés était d'environ 8 %. Depuis la réforme de 2017, la plupart des revenus du capital sont imposés au taux forfaitaire unique de 30 %.

7. Ici, nous omettons les autres subventions qui influencent le choix du mode d'occupation, comme le logement social, les allocations logement ou les prêts bonifiés, car elles sont comptabilisées en dépenses publiques. Nous reviendrons sur cette question plus tard.

Tableau 1 – Définition de l'environnement neutre

	Déduction des paiements d'intérêts pour les prêts immobiliers	Non-déduction des paiements d'intérêts pour les prêts immobiliers
Imposition du loyer imputé	Environnement neutre	Non favorable aux propriétaires occupants
Non-imposition du loyer imputé	Très favorable aux propriétaires occupants	Favorable aux propriétaires occupants

La politique fiscale française est favorable aux propriétaires occupants et a brièvement été très favorable (dans les années 1990, ainsi qu'après la loi TEPA susmentionnée). Cependant, de nombreux autres pays offrent également un traitement fiscal favorable ou très favorable aux propriétaires (Kholodilin *et al.*, 2023), en particulier les États-Unis (Sommer *et al.*, 2013) et le Royaume-Uni (voir Figari *et al.* (2017) pour une analyse de plusieurs pays européens). On peut se demander si un contexte dans lequel, d'une part, les paiements d'intérêts ne pourraient pas être déduits et, d'autre part, les loyers imputés seraient imposés, constituerait un environnement neutre. Toutefois, compte tenu du fait qu'un loueur peut également déduire ses paiements d'intérêts du loyer qu'il déclare, nous considérons que les paiements d'intérêts devraient être déductibles<sup>8</sup>. Dans un marché concurrentiel, les hausses de prix pourraient supprimer la subvention. Toutefois, ces ajustements pourraient être limités par les frictions inhérentes aux marchés du logement (Wheaton, 1990 ; Desgranges & Wasmer, 2000) et par des coûts de transaction importants (Bérard & Trannoy, 2018). Pour finir, nous supposons, dans le cadre de nos principaux scénarios, que les loyers imputés ne sont pas assujettis aux cotisations sociales, dans la mesure où, contrairement à l'impôt sur le revenu, l'assiette fiscale de ces cotisations n'a jamais inclus les loyers imputés<sup>9</sup>.

### 3. Évaluation de la subvention dont bénéficient les propriétaires occupants avec le modèle TAXIPP

#### 3.1. Le modèle TAXIPP

La plupart des travaux universitaires antérieurs simulent une réintégration des loyers imputés dans la base fiscale afin d'évaluer son potentiel redistributif. Notre approche est légèrement différente dans la mesure où notre objectif principal ne consiste pas à évaluer l'effet potentiel de l'imposition des loyers imputés. Nous cherchons avant tout à évaluer les transferts entre les ménages résultant de cette exonération fiscale et à les comparer avec les autres politiques socio-fiscales destinées à soutenir la consommation de logement en France. Pour résumer, nous regardons la non-imposition

des loyers imputés comme une subvention qui devrait être comptabilisée dans les dépenses publiques comme une allocation logement ou les crédits d'impôts destinés à soutenir l'investissement locatif. Par la suite, nous analysons la mesure dans laquelle cette subvention affecte différemment les ménages selon leur revenu et leur âge.

Pour cette raison, nous créons une situation contrefactuelle en reproduisant un traitement fiscal neutre des loyers imputés à l'aide du simulateur fiscal de Landais *et al.* (2011), TAXIPP, un modèle de micro-simulation des cotisations sociales obligatoires qui, contrairement à l'approche standard de micro-simulation, accorde une importance particulière à l'imputation des revenus élevés et au calibrage du modèle à partir des comptes nationaux. Le simulateur combine un code Stata (qui permet de calculer la contribution fiscale des ménages à partir d'informations relatives à leurs revenus) et un jeu de données représentatives de la population française. Le code est une traduction du code fiscal français de 2010. Le jeu de données, qui comprend plus de 800 000 observations de ménages fiscaux, a été construit grâce à un tirage aléatoire reproduisant les tendances de la population<sup>10</sup>. Si deux ménages fiscaux appartiennent au même ménage, le simulateur l'indique. Il fournit des informations sur le revenu à l'aide des données du Fichier échantillonné de l'impôt sur le revenu, ainsi que d'enquêtes nationales sur le logement, la population active et la richesse qui font correspondre ces observations à des ménages similaires. Ces deux éléments permettent de simuler les réformes fiscales et d'estimer les recettes fiscales supplémentaires et leurs conséquences redistributives de manière flexible, en incluant les dimensions qui sont imposées dès le début (par exemple le revenu du travail) et d'autres dimensions qui ne le sont pas (par exemple le loyer imputé).

8. Dans un contexte dynamique, la capacité à déduire les paiements d'intérêts soulève d'autres questions, qui sont traitées à la section 4.5.

9. Si l'on tient compte des cotisations sociales, la subvention serait la suivante :  $subvention = \tau(w+R-\tau_r) \times [R-\tau_r] + [\tau(w + 0.932 \times R - \tau_r) - \tau(w)] \times w + 0.172 \times (R - \tau_r)$ .

10. Un membre d'un ménage physique (vivant dans le même logement) peut appartenir à plusieurs ménages fiscaux, par exemple lorsque les personnes ne sont pas pacsées ou mariées.

Cette dernière dimension est un atout majeur de TAXIPP. Avec d'autres simulateurs fiscaux, comme INES, les variables disponibles ne couvrent pas les loyers imputés ou les taxes foncières, qui sont les principales variables de notre étude. De plus, la taille de l'échantillon est plus importante dans le modèle TAXIPP. Cependant, TAXIPP a ses limites comme par exemple le fait que tous les propriétaires remboursent les intérêts d'un emprunt. Pour contourner ce problème, nous recalculons la répartition des intérêts des emprunts<sup>11</sup>.

### 3.2. Calcul du loyer imputé net

Le loyer imputé est la valeur que les propriétaires retirent de l'occupation de leur propre logement. Goode (1960) définit le loyer imputé net comme la valeur locative d'un logement au prix du marché, de laquelle sont déduits la taxe foncière, la dépréciation, les frais de réparation, l'entretien et les paiements d'intérêts sur emprunt. Sur la base des comptes du logement français, les loyers imputés bruts représentent jusqu'à 7 % du revenu national net et 70 % du revenu locatif dans le secteur privé. Landais *et al.* (2011) ont calculé le loyer imputé brut de chaque ménage à l'aide de modèles de régression hédonique suivant les procédures standard appliquées dans les comptes nationaux français. Ces modèles de régression hédoniste estiment le loyer en fonction des caractéristiques du logement (localisation [départements et types d'unités urbaines], surface, nombre de pièces et qualité globale). Nous utilisons ensuite plusieurs scénarios décrits dans le tableau 2 pour calculer le loyer imputé net à l'aide de divers paramètres, comme le taux de dépréciation du capital, les paiements d'intérêts sur prêt hypothécaire et la taxe foncière. Dans le premier scénario, nous utilisons les paramètres de base de Landais *et al.* (2011). Toutefois, nous modifions légèrement leur approche en estimant les paiements d'intérêts sur prêt hypothécaire selon les principes des

comptes nationaux distributifs, pour une plus grande exactitude. Ainsi, nous faisons une différence entre les propriétaires devant rembourser un prêt hypothécaire sur leur résidence principale et les propriétaires de plein droit (c'est-à-dire ceux qui ont fini de rembourser leur prêt).

Nous nous appuyons sur l'enquête Patrimoine des ménages 2010 pour nous concentrer sur les propriétaires devant rembourser un prêt hypothécaire et définir des groupes en fonction de deux dimensions : les tranches d'âge et le revenu financier. Deuxièmement, pour chaque groupe, nous calculons la part des intérêts totaux remboursés par le groupe. Nous identifions ensuite les mêmes groupes dans TAXIPP et déduisons les montants des paiements d'intérêts de chaque ménage à l'aide du montant moyen remboursé par le groupe. Pour finir, nous répartissons ces paiements d'intérêts entre les unités fiscales de chaque ménage. Nous utilisons également les taxes foncières imputées fournies par Landais *et al.* (2011) pour les ménages physiques, que nous attribuons à chaque ménage fiscal. Lorsque la dépréciation et les paiements d'intérêts sont supérieurs aux loyers imputés (4.5 % de l'échantillon), l'assiette fiscale est fixée à 0. Notre étude est limitée par le fait que les informations disponibles sur les régressions hédoniques effectuées sont peu nombreuses. Notamment, la sélection entre les maisons louées et occupées par leurs propriétaires pourrait engendrer un biais, et nos résultats pourraient être affectés si les régressions introduisaient un biais systématique entre les tranches d'âge ou de revenu. Dans les figures I et II, nous effectuons le même exercice avec des données agrégées pour comparer l'assiette fiscale du simulateur

11. Les paiements ont été déterminés par décile et par tranche d'âge à l'aide de l'enquête Patrimoine, ce qui a permis de répartir le crédit d'impôt de façon plus précise et de prendre en compte la dimension du cycle de vie des remboursements du prêt. Des informations plus détaillées sont fournies ci-dessous.

Tableau 2 – Les scénarios retenus pour le calcul du loyer imputé net

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Base des comptes nationaux	2005	2010	2010	2005
Taux de dépréciation (% du loyer)	18	28	28	18
Paiements d'intérêts sur emprunt (%)	imputés	imputés	70	imputés
Taxe foncière (%)	déclarée	déclarée	8	supprimée
Loyer imputé net/brut – propriétaire de plein droit (%)	82 – Taxe foncière imputée	72 – Taxe foncière imputée	64	82
Loyer imputé net/brut – propriétaire accédant (%)	12 – Taxe foncière imputée	5.4 – Taxe foncière imputée	0	12
Total des loyers imputés nets (en milliards d'euros)	70.60	59.07	55.19	83.31

Note : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

avec les comptes nationaux. Il est rassurant de constater que les loyers nets agrégés sont très proches de la somme de l'assiette fiscale des micro-données. Le total des loyers imputés nets se maintient entre 53 et 73 milliards d'euros, ce qui représente environ 4 % du revenu national net, comme dans les données agrégées.

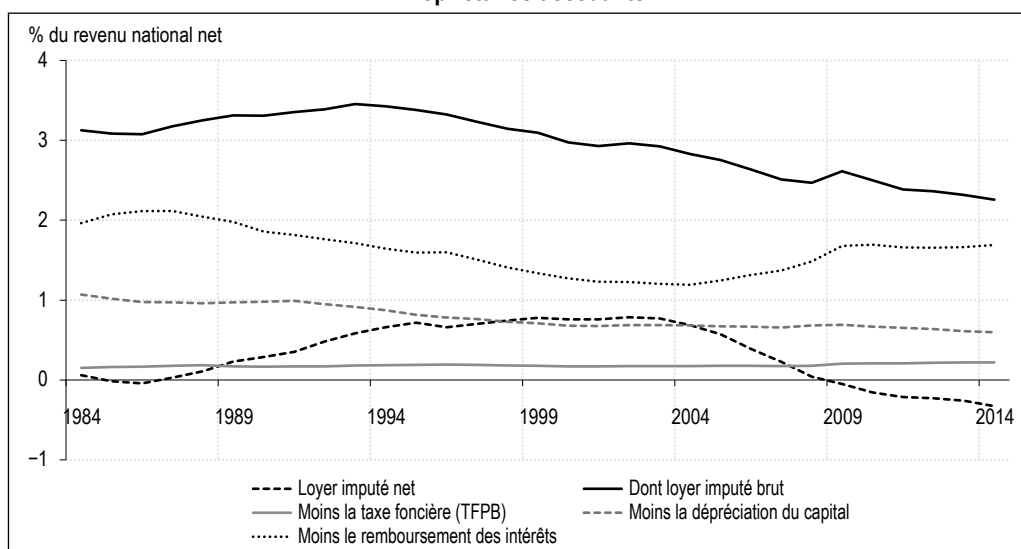
Les autres scénarios sont utilisés aux fins de tests de robustesse. Dans le scénario 2, nous tenons compte du changement intervenu dans les comptes nationaux et du rôle particulier joué par l'hypothèse de la dépréciation du capital lors du passage de la base 2005 à la base 2010. En effet, la base 2010 a adopté un taux de dépréciation beaucoup plus élevé pour le capital logement, lequel a augmenté de 10 points de pourcentage entre 2000 et 2010. Ainsi, en comparant l'écart entre les scénarios 1 et 2, on peut tenir compte de l'influence de différentes hypothèses sur la dépréciation du capital. Dans le troisième scénario, nous avons remplacé la taxe foncière déclarée et les paiements d'intérêts sur emprunt imputés par des parts constantes du loyer brut, plutôt que d'utiliser ceux imputés dans le jeu de données initial. Selon nous, cette approche permet d'évaluer la robustesse de nos résultats lorsque nous ne nous appuyons ni sur nos imputations pour les paiements d'intérêts ni sur la taxe foncière déclarée, dont le barème de calcul est en cours d'actualisation, tout en restant cohérents avec les comptes nationaux agrégés, comme indiqué aux figures I et II. Tous ces scénarios donnent des résultats relativement similaires : le changement le plus important au

niveau de l'assiette fiscale provient des hypothèses de dépréciation du capital, avec un écart d'environ 10 milliards d'euros entre les deux scénarios extrêmes (scénarios 1 et 3).

Pour finir, le quatrième scénario adopte une approche différente et tente d'évaluer ce que serait le revenu fiscal si un impôt sur les loyers imputés des propriétaires occupants venait à remplacer l'actuelle taxe foncière locale. Compte tenu du fait que la taxe foncière repose sur une valeur locative obsolète (Chapelle *et al.*, 2020), et afin de limiter la hausse potentielle de l'impôt, nous proposons de la remplacer par un impôt sur les loyers imputés. Ainsi, nous utilisons les mêmes paramètres que dans le scénario 1, mais supposons que la taxe foncière locale est supprimée pour les propriétaires. Nous supposons également que la taxe foncière est maintenue pour les propriétés locatives, les logements vacants et les résidences secondaires, assurant ainsi des revenus stables pour les collectivités locales. En outre, les pertes fiscales liées à la taxe foncière pourraient être compensées en octroyant aux collectivités locales une partie des recettes provenant de l'impôt sur le revenu. Ce scénario permet de déterminer si le remplacement d'un impôt par un autre auprès des propriétaires est susceptible de se traduire par un gain fiscal net ou une perte fiscale nette pour l'État, sans tenir compte des réactions comportementales des ménages.

Dans la figure III, nous illustrons la répartition des loyers imputés nets moyens par décile de revenu imposable pour tous les ménages, pour les

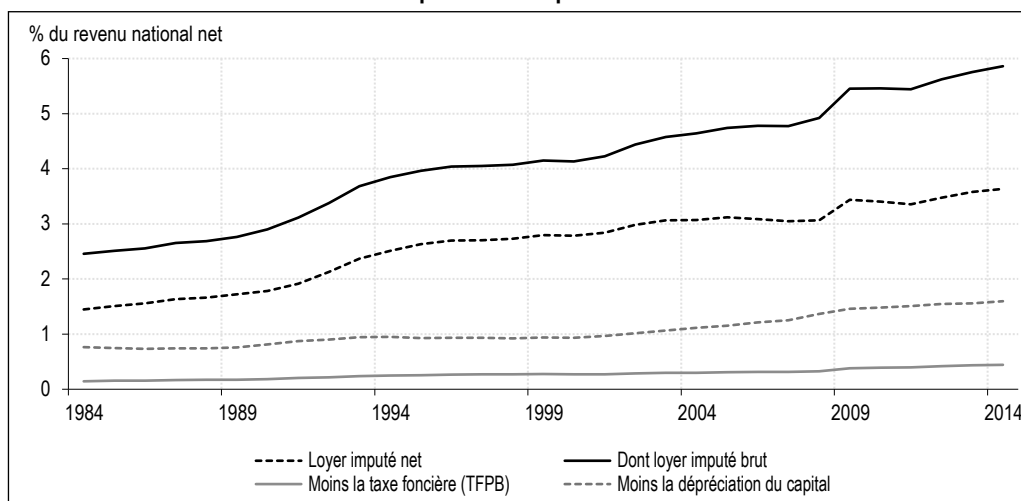
Figure I – Loyers imputés bruts/nets et taxe foncière pour les propriétaires occupants. Propriétaires accédants



Note : les loyers imputés nets des propriétaires accédants (ligne noire en pointillés) sont décomposés en quatre éléments : les loyers imputés bruts, la dépréciation du capital, le remboursement des intérêts et la taxe foncière.  
Source : calculs des auteurs à partir des comptes du logement 2014 de la France.



Figure II – Loyers imputés bruts/nets et taxe foncière pour les propriétaires occupants.  
Propriétaires de plein droit



Note : les loyers imputés nets des propriétaires de plein droit (ligne noire en pointillés) sont décomposés en trois éléments : les loyers imputés bruts, la dépréciation du capital et la taxe foncière.

Source : calcul des auteurs à partir des comptes du logement 2014 de la France.

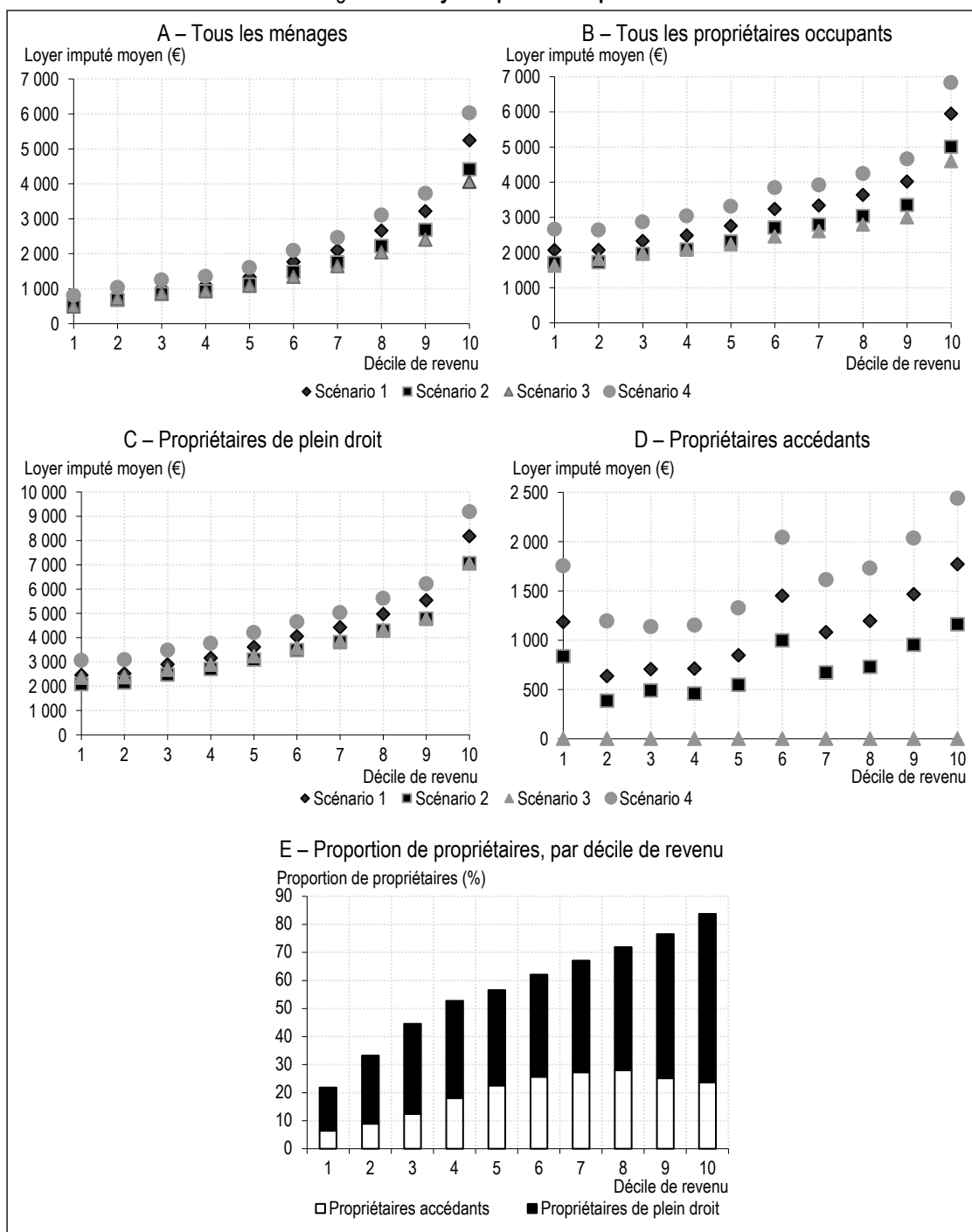
propriétaires avec un prêt hypothécaire et pour les propriétaires de plein droit. En examinant les ménages dans leur ensemble, on constate que la base imposable augmente considérablement avec le revenu, ce qui s'explique facilement par deux phénomènes. Tout d'abord, la part des propriétaires est plus élevée dans les déciles supérieurs ayant une base imposable plus importante. De plus, les ménages plus riches présentent une consommation de logement plus élevée et, par conséquent, des loyers imputés plus élevés. Le panel C indique que ce sont les particuliers du dixième décile le plus riche, qui sont propriétaires de plein droit, qui perçoivent les loyers imputés nets les plus élevés. Pour ces ménages, le loyer imputé net moyen se situe entre 7 000 et 9 000 euros par an, lequel diminue fortement à mesure que les revenus diminuent. En effet, le neuvième décile ne perçoit en moyenne qu'entre 5 000 et 6 000 euros, et le premier décile, entre 2 000 et 3 000 euros. L'écart entre les propriétaires accédants et les propriétaires de plein droit est frappant si l'on compare les panels C et D, car le loyer imputé net diminue considérablement dès lors que l'on prend en compte le remboursement des taux d'intérêt. Dans le dixième décile de revenu, les propriétaires accédants perçoivent en moyenne environ 1 800 euros dans le scénario 1, contre environ 2 500 si l'on supprime la taxe foncière dans le scénario 4, qui ne représente qu'environ 25 % de la subvention perçue par les propriétaires de plein droit dont les revenus sont similaires.

De plus, la répartition des loyers imputés par tranche d'âge révèle une forte inégalité intergénérationnelle, comme l'illustre le panel A de la

figure IV. Ils sont notamment répartis de façon inégale entre les générations. Ainsi, les revenus des loyers imputés non imposés sont indéniablement plus importants pour les personnes plus âgées, avec en moyenne 194 euros pour les 18-29 ans contre 3 713 euros et 3 316 euros respectivement pour les 60-74 ans et les 75 ans et plus. Ces tendances s'expliquent facilement si l'on examine le panel B. En effet, les ménages de 18-29 ans et de 30-44 ans qui sont propriétaires sont peu nombreux (13 % et 50 %, respectivement) et, parmi ceux qui sont propriétaires de leur logement, la grande majorité ont un emprunt en cours. Cependant, le taux de propriétaires est relativement élevé chez les groupes les plus âgés (plus de 60 %), et la plupart des propriétaires plus âgés sont des propriétaires de plein droit.

Pour finir, même si les données ne permettent pas de connaître la localisation avec précision, il est également intéressant de comparer les loyers imputés entre les différentes régions de France. Nos données ne permettent de comparer que trois grandes zones : la zone urbaine de Paris (zone 1), les grandes zones urbaines de plus de 200 000 habitants hors celle de Paris (zone 2) et le reste de la France métropolitaine (zone 3). La figure A1-IV en annexe présente les loyers imputés moyens par zone. Pour les propriétaires, les loyers imputés sont plus élevés à Paris et dans les grandes zones urbaines que dans le reste du pays. Toutefois, si l'on considère l'ensemble des ménages, les loyers imputés des zones les moins urbaines sont en moyenne supérieurs à ceux des zones urbaines de plus de 200 000 habitants, car le taux de propriétaires est plus élevé en milieu rural.

Figure III – Loyer imputé net imposable



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

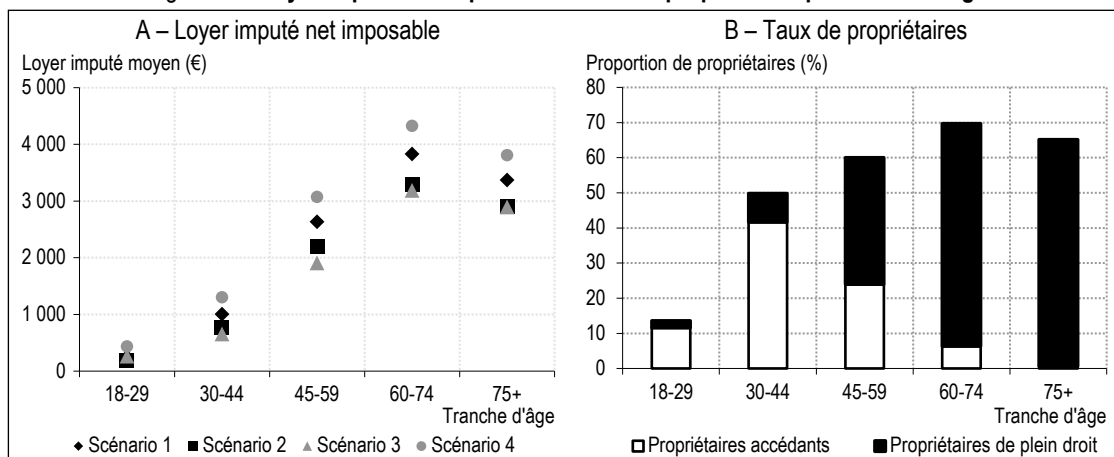
## 4. Résultats

### 4.1. La non-imposition des loyers imputés est la subvention la plus importante pour les propriétaires occupants

Nous présentons d'abord nos estimations de la subvention fiscale globale découlant de la non-imposition des loyers imputés. Comme le montre le tableau 3, compte tenu des paramètres de la simulation, la subvention fiscale totale est

comprise entre 9 et 11 milliards d'euros. Cette subvention représente environ 25 % du total des subventions consacrées au logement dans les comptes nationaux français 2010. En effet, comme indiqué dans le tableau A1-2 de l'annexe, qui présente les comptes nationaux du logement 2010 actualisés avec nos résultats, le total des subventions était de 40 milliards d'euros en 2010. Ainsi, la non-imposition des loyers imputés représente le deuxième plus grand dispositif

Figure IV – Loyer imputé net imposable et taux de propriétaires par tranche d'âge



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

en matière de logement après les allocations logement, qui étaient de 17 milliards d'euros. Cette subvention est notamment supérieure à la taxe foncière payée par les propriétaires, qui se chiffrait à environ 10 milliards d'euros en 2010, comme l'illustre le tableau A1-1 de l'annexe.

En conséquence, le remplacement de la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés pour les propriétaires est un dispositif qui s'autofinancerait dans son intégralité.

La non-imposition des loyers imputés semble être la principale subvention pour les propriétaires – et de loin. Elle est suivie par la déduction des taux d'intérêt des prêts, une mesure introduite entre 2007 et 2009 (dispositif fiscal « Travail, emploi, pouvoir d'achat » – TEPA) dont les conséquences budgétaires se font encore sentir, plusieurs années après son abrogation. Les mesures de soutien visant à favoriser l'accès à la propriété sont sous-estimées dans la mesure où la non-imposition des loyers imputés n'est pas prise en compte dans les comptes nationaux. Nous remarquons que la prise en compte de la non-imposition des loyers imputés modifie radicalement la répartition des subventions entre les modes d'occupation des logements. Si les comptes nationaux actuels indiquent que la grande majorité des aides au logement concernent le secteur locatif, cette tendance n'est plus valable si l'on tient compte de la non-imposition des

loyers imputés. En effet, le total des subventions versées aux propriétaires occupants est quasiment doublé et est très proche des subventions existant pour les locataires (environ 23 milliards d'euros pour les propriétaires contre 26 milliards d'euros pour les locataires).

En comparant ces résultats à ceux de Figari *et al.* (2017), dans le cas de l'imposition des loyers imputés, les recettes fiscales supplémentaires resteraient relativement modérées, car l'impôt sur le revenu ne représente que moins de 10 % des recettes publiques en France (Guillot & André, 2014) et est complété par des cotisations sociales telles que la contribution sociale générale (CSG) et la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS), qui sont des impôts sur le revenu supplémentaires assortis d'un taux d'imposition unique de 17,2 %. L'inclusion des loyers imputés nets dans l'assiette fiscale des cotisations sociales générerait notamment des recettes fiscales supplémentaires comprises entre 9 et 12 milliards d'euros, ce qui doublerait plus ou moins l'impact de la réforme. Dans le présent article, nous nous sommes concentrés sur l'impact redistributif découlant de l'impôt sur le revenu.

Il est à noter que ces estimations et les profils redistributifs ne tiennent pas compte des potentielles réactions comportementales des ménages et des effets d'équilibre général. Nous traitons ces questions à la section 4.4.

Tableau 3 – Estimation de la subvention fiscale due à la non-imposition des loyers imputés

	Sans loyers imputés	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Total des recettes fiscales (en milliards d'euros)	53.54	65.60	63.57	62.92	67.75
Subvention estimée (en milliards d'euros)	-	12.06	10.03	9.38	14.21

Note : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

Dans le tableau A1-3 de l'annexe, nous présentons également les caractéristiques de notre échantillon de ménages fiscaux. Il ressort de nos estimations qu'environ 1.8 million de ménages – principalement dans les troisième, quatrième et cinquième déciles – deviendraient imposables si les loyers imputés étaient inclus dans l'assiette fiscale. Néanmoins, en moyenne, le montant de l'impôt sur le revenu de ces groupes serait inférieur à 300 euros.

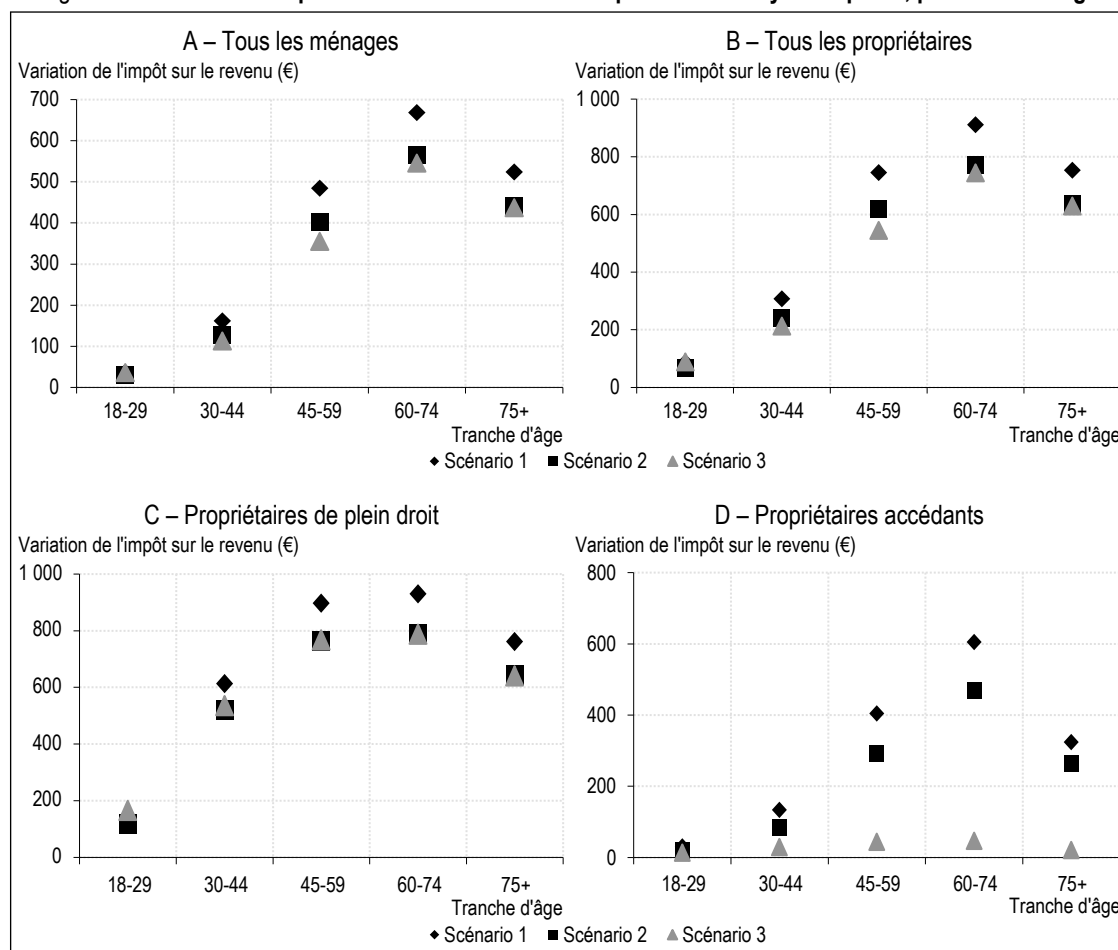
## 4.2. La non-imposition des loyers imputés profite principalement aux ménages les plus âgés

La figure V présente la subvention moyenne par tranche d'âge. Les résultats globaux soulignent que les groupes de personnes plus âgées (60-74 ans et 75 ans et plus) sont les principaux bénéficiaires de la non-imposition du loyer imputé. La subvention suit de près les tendances du loyer imputé net perçu par chaque génération et le taux d'accession à la propriété par tranche d'âge. On peut observer que les ménages plus jeunes, c'est-à-dire âgés de 18 à 29 ans, ne

reçoivent qu'une subvention résiduelle inférieure à 20 euros par an, et que ceux âgés de 30 à 44 ans reçoivent environ 100 euros (figure V). En effet, ces générations sont principalement des locataires ou des propriétaires accédants et, pour cette raison, leur impôt sur les loyers imputés nets serait soit nul soit très faible. La subvention moyenne augmente ensuite très rapidement pour les ménages plus âgés, dont le taux d'accession à la propriété est plus élevé et qui sont plus susceptibles d'être des propriétaires de plein droit. Les ménages âgés de 45 à 59 ans ou de 75 et plus reçoivent une subvention annuelle comprise entre 400 et 550 euros, tandis que ceux âgés de 60 à 74 ans reçoivent la subvention la plus élevée à 600 euros.

Ces tendances sont confirmées si nous répartissons les propriétaires entre propriétaires de plein droit et propriétaires accédants. Par exemple, la subvention moyenne est nettement plus élevée pour les propriétaires de plein droit dans les tranches 45-59 ans et 60-74 ans, qui économisent en moyenne environ 850 euros sur leur impôt sur le revenu. Ce montant se limiterait à 40-90 euros

Figure V – Subvention implicite actuelle due à la non-imposition des loyers imputés, par tranche d'âge



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

pour les propriétaires accédants dans les mêmes cohortes d'âge. Inversement, les ménages de moins de 30 ans propriétaires accédants, ce qui est le cas de la plupart des ménages fiscaux de cette tranche d'âge (figure IV, panel B), économisent en moyenne environ 15 euros par an, contre environ 180 euros pour les propriétaires de plein droit (moins de 0.5 % du total des propriétaires de plein droit dans toutes les tranches d'âge).

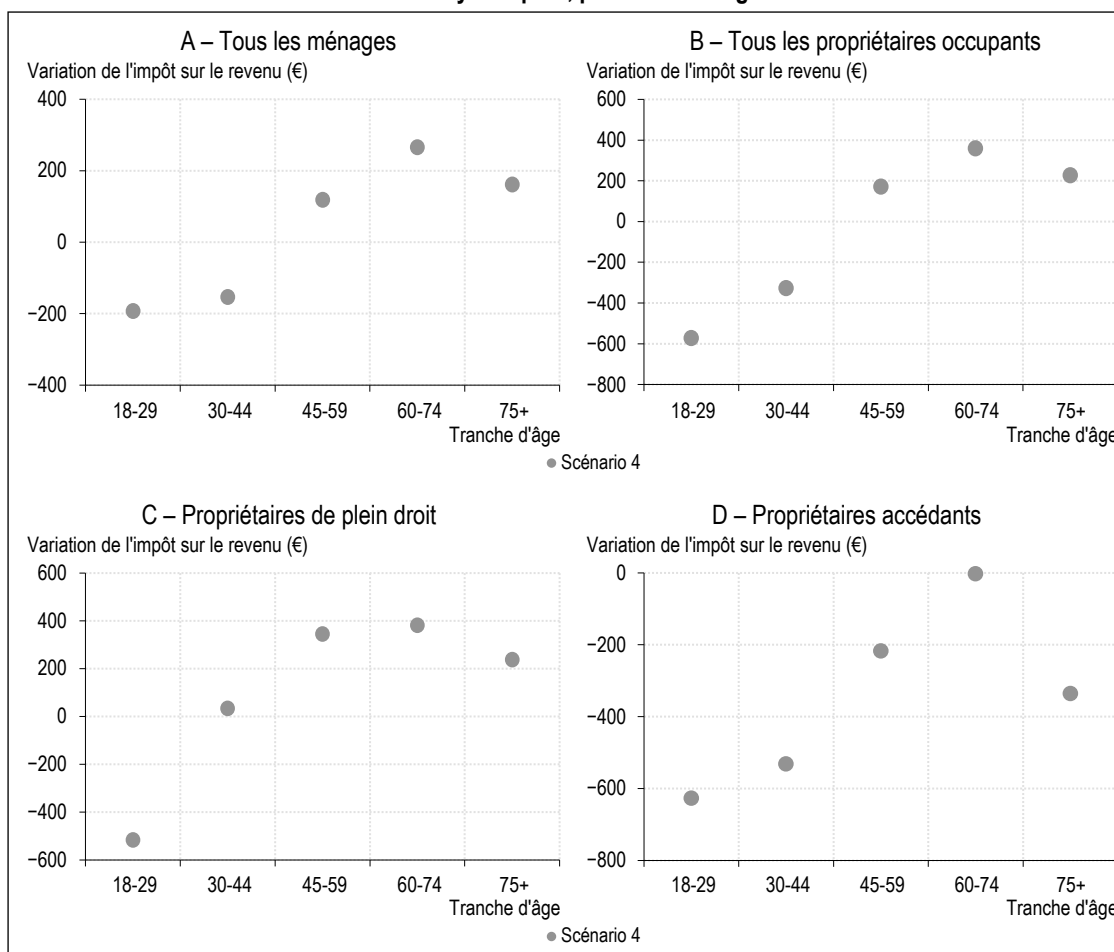
Ces chiffres suggèrent que l'analyse intergénérationnelle est un enjeu majeur qui mérite une attention particulière lorsqu'on envisage la possibilité de supprimer cette subvention cachée.

La non-imposition des loyers imputés profitant principalement aux ménages plus âgés, elle pourrait exacerber les inégalités sur le marché du logement, pour deux raisons. Premièrement, elle profite aux ménages âgés qui ont déjà perçu de fortes plus-values dans les années 2000 et dont le patrimoine est important, tandis que les autres politiques relatives au logement semblent

entraver l'accès à la propriété des ménages jeunes et plus pauvres. Ainsi, elle renforce les inégalités entre les générations. Deuxièmement, compte tenu du rôle croissant des dons entre vifs dans l'accès à la propriété, les inégalités intergénérationnelles ont également de lourdes conséquences sur les inégalités intragénérationnelles. Dans ce contexte, on peut s'interroger sur la pertinence d'une subvention qui, au bout du compte, avantage les ménages ayant bénéficié d'un don entre vifs de la part de leurs proches pour accéder à la propriété. Les inégalités en matière de logement ne doivent pas être négligées, car les difficultés rencontrées par les jeunes aux revenus modestes sur le marché du logement peuvent avoir des conséquences néfastes sur leur capacité à trouver un emploi (Eyméoud & Wasmer, 2016).

La figure VI illustre comment le remplacement de la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés pour les propriétaires est susceptible d'affecter les différentes tranches d'âge. Comme l'on peut s'y attendre, une telle subvention

Figure VI – Variation de l'imposition en cas de remplacement de la taxe foncière par un impôt sur le loyer imputé, par tranche d'âge



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

profiterait aux plus jeunes et aux propriétaires accédants, car les plus jeunes ont les plus gros passifs financiers et se situent dans les tranches de revenu les plus faibles. En moyenne, les jeunes ménages bénéficieraient d'une réduction d'impôt d'environ 200 euros, tandis que les ménages plus âgés subiraient une hausse d'impôt de plus de 150 euros. La réforme profiterait considérablement aux propriétaires accédants, car ils bénéficieraient d'une baisse de 600 euros de leur niveau d'imposition. Une réforme de ce type constituerait un transfert important depuis les ménages âgés vers les ménages les plus jeunes à court terme et pourrait être une réponse appropriée au creusement des inégalités de richesse découlant de la flambée des prix du logement. En effet, si l'on examine l'évolution du patrimoine net par tranche d'âge, comme l'illustre la figure VII, on observe que les générations les plus âgées ont surtout bénéficié de l'appréciation de leur patrimoine immobilier, tandis que le patrimoine des ménages plus jeunes n'a quasiment pas évolué.

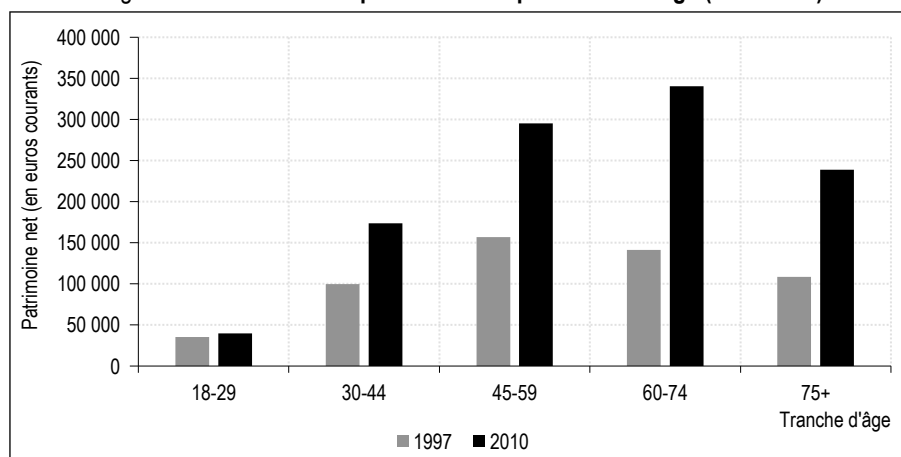
### 4.3. Les propriétaires de plein droit des déciles supérieurs sont les principaux bénéficiaires

La figure VIII montre la répartition de la subvention par décile de revenu. De toute évidence, la non-imposition des loyers imputés profite principalement aux ménages dont les revenus sont élevés. Deux facteurs peuvent expliquer cette tendance. Premièrement, comme nous l'avons déjà évoqué, les ménages plus riches sont pour la plupart propriétaires, ont une plus grande consommation de logement et sont moins dépendants d'un financement par emprunt. Ainsi, leur loyer implicite est beaucoup plus élevé, comme le montre la figure III.

Deuxièmement, il est important de rappeler que 50 % des ménages fiscaux français ne paient aucun impôt sur le revenu dans la mesure où leur revenu total est inférieur au seuil d'imposition. Ces données remettent en question la capacité d'une subvention de ce type à renforcer le taux d'accession à la propriété, car elle profite principalement aux ménages les plus riches qui sont déjà propriétaires. En effet, pour faire augmenter le taux de propriétaires, il faudrait introduire des dispositifs axés principalement sur les ménages plus pauvres, qui constituent la grande majorité des locataires.

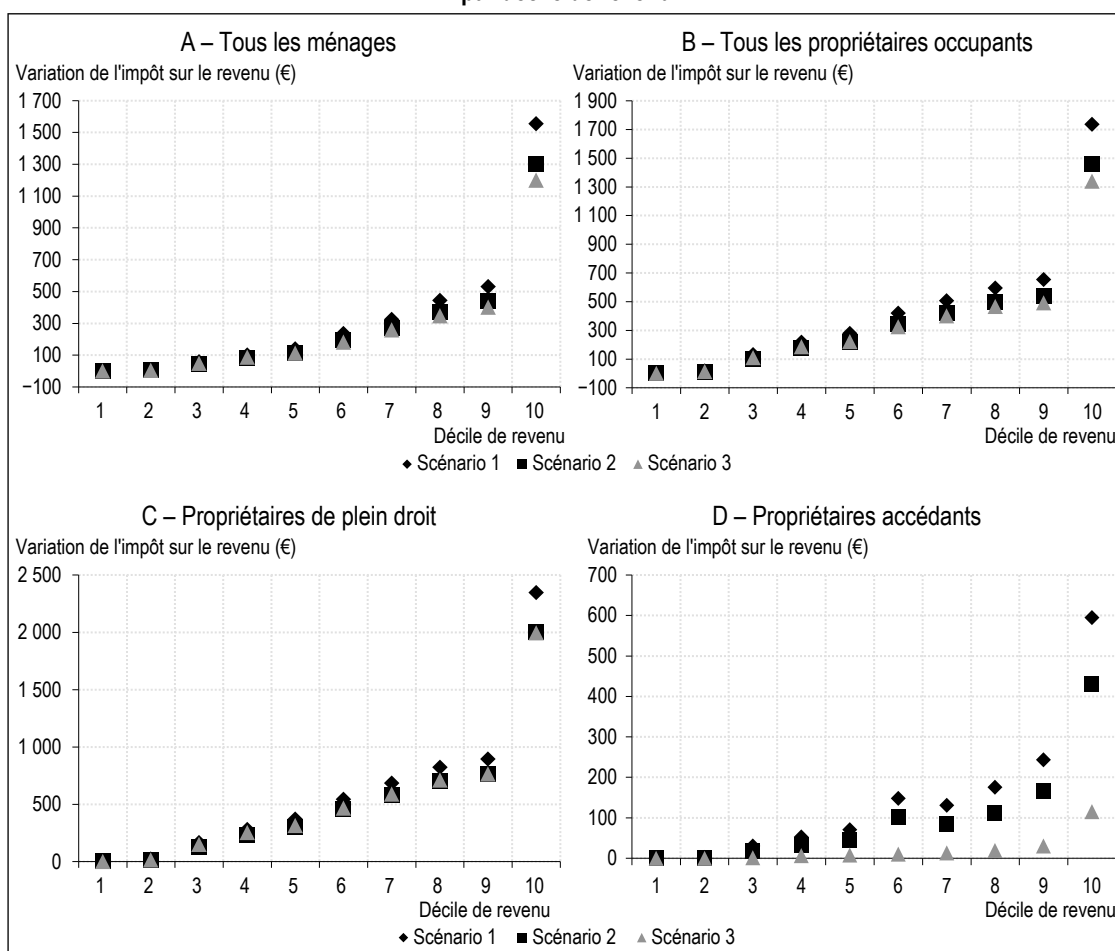
Comme l'on pouvait s'y attendre, la subvention concerne principalement les propriétaires de plein droit, qui reçoivent une subvention implicite de 2 000 euros dans le décile de revenu supérieur, mais de seulement 500 à 800 euros dans les septième, huitième et neuvième déciles les plus riches. Enfin, la subvention perçue par les déciles inférieurs est de moins de 500 euros et est quasiment nulle pour les deux premiers déciles. S'agissant des propriétaires accédants, la subvention annuelle reçue dans le décile de revenu supérieur se situe légèrement au-dessus de 100 euros. En conséquence, les propriétaires de plein droit des déciles de revenu supérieurs reçoivent la majeure partie de l'avantage, tandis que les propriétaires accédants ne reçoivent quasiment pas de subvention. Nous fournissons le profil redistributif de la subvention en annexe. Dans le tableau A2, nous estimons les taux marginaux d'imposition qui augmentent pour chaque décile de revenu. De plus, la figure A2 reproduit la figure VIII qui illustre la variation de l'imposition en pourcentage du revenu. Le profil reste le même, à l'exception du neuvième décile dans lequel l'impôt est moins important que dans le huitième décile. Enfin, dans la

Figure VII – Évolution du patrimoine net par tranche d'âge (1997-2010)



Source : calculs des auteurs à partir des enquêtes Patrimoine de l'Insee, 1997 et 2010.

Figure VIII – Subvention implicite actuelle due à la non-imposition des loyers imputés, par décile de revenu



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

figure A1-II de l'annexe, nous examinons également le cas où les loyers imputés pourraient être assujettis à des cotisations sociales à un taux forfaitaire de 17.2 %. Le profil reste le même, tandis que les recettes fiscales de chaque décile sont susceptibles d'augmenter. Compte tenu de l'application d'un taux forfaitaire, un plus grand nombre de ménages des déciles inférieurs subiraient une hausse d'impôt.

La figure IX illustre la redistribution entre déciles après le remplacement de la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés. Il est à noter qu'une réforme de ce type profiterait principalement aux cinq premiers déciles de revenu, qui verraient leur impôt diminuer de 200 euros (500 euros pour les propriétaires des deux premiers déciles). La réforme serait neutre pour les déciles 6 à 9, tandis que les impôts du dixième décile augmenteraient de 800 euros (1 000 euros pour les propriétaires). Cette réforme subventionnerait les ménages dont le taux de propriétaires occupants est le plus bas et imposerait les ménages dont les revenus et

le taux de propriétaires occupants sont les plus élevés. Enfin, comme l'illustre la figure A1-III de l'annexe, aucun ménage des deux déciles inférieurs ne subirait de hausse d'impôt, tandis que 70 % des ménages des déciles supérieurs verraient leur impôt augmenter.

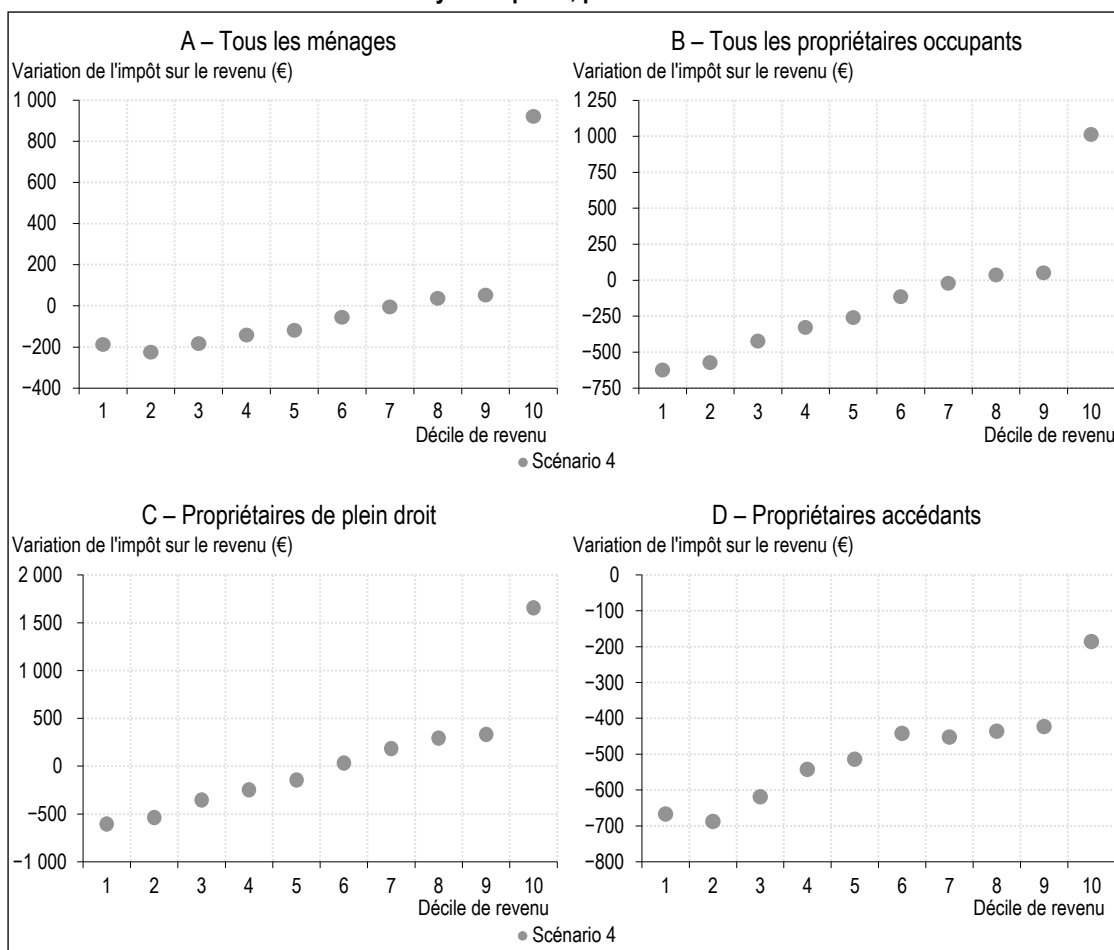
Ces données se révèlent particulièrement intéressantes dans la mesure où le taux de propriétaires occupants des déciles des revenus les plus faibles est en forte baisse. En 1984, 43.6 % des personnes du premier décile étaient propriétaires de leur logement, contre seulement 24.2 % en 2013. En revanche, le taux de propriétaires occupants du décile des revenus les plus élevés a augmenté de façon spectaculaire, passant de 74.5 % en 1984 à 89.9 % en 2013. Si l'on ignore l'effet d'équilibre général, on peut espérer qu'une telle réforme contribuera à améliorer l'accès des ménages les plus pauvres à la propriété et à atténuer, tout au moins en partie, le poids du logement pour ces ménages. Avec une imposition progressive tenant compte de la situation de chaque ménage, ce remplacement pourrait s'avérer plus utile que

d'autres politiques visant à favoriser l'accès à la propriété pour les ménages à revenu faible ou moyen. En effet, les autres politiques mises en place pour réduire le coût de l'accès à la propriété, comme les prêts bonifiés, se sont révélées relativement inefficaces, avec une incidence positive sur les prix des logements (Labonne & Welter-Nicol, 2015) et, dans une large mesure, un effet d'aubaine pour les propriétaires potentiels (Gobillon & Le Blanc, 2008). On pourrait s'attendre à ce qu'un tel régime fiscal profite principalement aux ménages à faible revenu en réduisant leur charge fiscale et en érodant la volonté de payer des ménages situés dans les tranches supérieures de l'impôt sur le revenu. Nous ne savons pas si une réforme de ce type pourrait faire diminuer les prix du logement, dans la mesure où elle encourage le financement de l'accès à la propriété par endettement. Néanmoins, sous réserve que la réforme atténue les avantages de l'accès à la propriété pour le décile de revenu supérieur, on peut espérer que ce régime fiscal ait la capacité d'améliorer la

position des ménages à revenu faible ou moyen sur le marché du logement.

Pour finir, à la figure X, nous présentons les profils redistributifs des trois principales politiques en matière de logement : les allocations logement, les logements sociaux (dont les avantages ont été évalués par Trevien (2014)) et la non-imposition des loyers imputés. Il est à noter que la non-imposition des loyers imputés annule le profil redistributif des deux autres politiques. Si les deux premiers déciles reçoivent le transfert annuel le plus important (3 200 euros et 2 200 euros respectivement), le troisième décile de revenu reçoit autant que le dixième (environ 1 500 euros). La classe moyenne (déciles 4 à 9) reçoit environ 500 euros. Alors que les aides au logement, en particulier les allocations logement, sont souvent présentées comme le principal outil de redistribution du système fiscal français, il est à noter que ce constat tend à s'atténuer si l'on tient compte de la non-imposition des loyers imputés, puisque le décile de revenu supérieur semble bénéficier des dispositifs fiscaux dans une bien plus large mesure que les déciles 4 à 9.

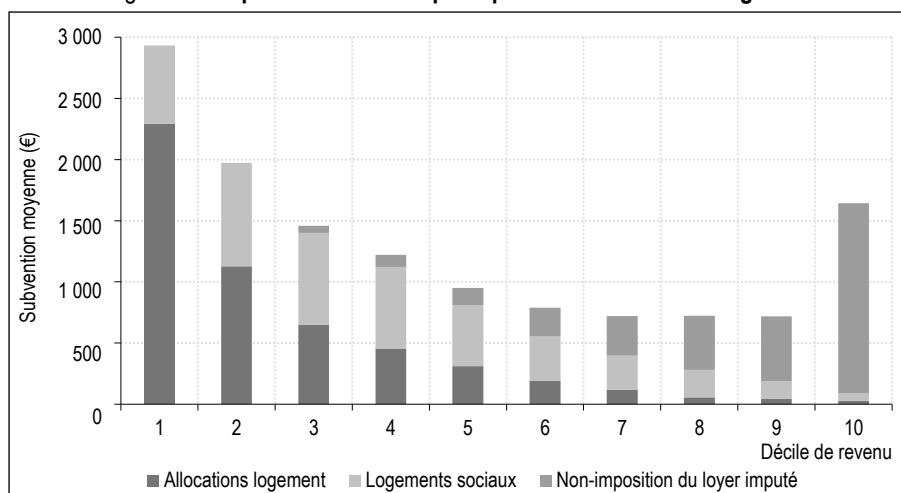
Figure IX – Variation de l'imposition en cas de remplacement de la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés, par décile de revenu



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.



Figure X – Répartition des trois principales subventions au logement



Source : calculs des auteurs à partir de Trevien (2014) et de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux 2010.

#### 4.4. Potentiels effets d'équilibre général de l'imposition des loyers imputés

Dans le présent article, nous avons adopté un cadre statique sans ajustement du comportement de l'agent et sans effet d'équilibre général pour estimer la subvention implicite reçue par les propriétaires. Cette approche est courante dans la littérature pour estimer les économies d'impôt (Poterba & Sinai, 2008 ; Figari *et al.*, 2017), mais ne tient pas compte des effets d'une telle politique. Compte tenu des coûts de transaction élevés en vigueur sur le marché immobilier et du faible taux de mobilité des propriétaires, on pourrait penser que les économies d'impôt estimées seraient relativement proches des recettes fiscales réelles en cas de rétablissement de l'impôt sur les loyers imputés, au cours des premières années. À court terme, le remplacement de la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés est susceptible de générer une certaine redistribution depuis les générations les plus âgées vers les générations les plus jeunes. Les études tentant d'estimer l'effet d'équilibre général de la non-imposition des loyers imputés sont peu nombreuses. Néanmoins, nous pouvons citer Skinner (1996), dont le modèle à générations imbriquées estime le coût d'efficacité du traitement fiscal préférentiel du logement. Si le modèle exclut la dimension du choix du mode d'occupation et n'a pas d'hétérogénéité dans les revenus, les implications du traitement fiscal préférentiel du logement en termes d'efficacité complètent nos estimations, en mettant en avant le rôle des plus-values. Dans ce cadre, un traitement fiscal préférentiel du logement génère une hausse des prix des logements et, par conséquent, une plus-value inattendue pour les propriétaires actuels au détriment des

générations futures, qui sont confrontées à des prix plus élevés pour les mêmes logements. Cette description semble extrêmement proche de ce qu'illustre la figure VII. L'impact fiscal pourrait amplifier les inégalités intergénérationnelles que nous avons soulignées. En outre, Skinner (1996) va au-delà du simple impact redistributif d'un tel régime fiscal et constate que le coût d'efficacité d'un transfert intergénérationnel de ce type est élevé. Dans une perspective d'équilibre général, la baisse des prix du logement résultant de l'imposition des loyers imputés devrait améliorer l'efficacité économique.

Dans une perspective d'équité, nous avons souligné que la non-imposition des loyers imputés profite principalement aux ménages les plus riches. Le rétablissement de l'impôt sur les loyers imputés en remplacement de la taxe foncière devrait accroître le coût d'usage des ménages les plus riches et faire diminuer celui des ménages aux revenus modestes. Ainsi, l'effet redistributif net d'une telle réforme, si l'on tient compte de l'impact fiscal, est difficile à prévoir. Premièrement, les propriétaires dont l'endettement est faible pourraient essayer de l'augmenter afin de réduire leur loyer imputé net, ce qui réduirait le profil redistributif de la non-imposition des loyers imputés d'une façon semblable à celle illustrée dans la littérature sur la déduction des intérêts de prêts hypothécaires (Maki, 1996 ; Dunsky & Follain, 2000 ; Hendershott & Pryce, 2006 ; Gervais & Pandey, 2008 ; Cole *et al.*, 2011). Deuxièmement, les prix et les loyers peuvent varier à moyen terme. Si l'on peut s'attendre à une baisse des prix de l'immobilier pour les ménages des tranches de revenu les plus élevées, il est également possible que les prix capitalisent la subvention

reçue par les ménages à faible revenu (Hilber & Turner, 2014). L'effet net dépendrait alors de la façon dont parviendraient à se connecter les marchés – segmentés – du logement (Piazzesi *et al.*, 2015). Certaines études, comme Fack (2005), constatent que les allocations logement tendent à être capitalisées dans le loyer payé par les ménages à faible revenu, contrairement aux ménages non concernés par la politique. Cette tendance pourrait se vérifier tout particulièrement dans les régions où l'offre de logements est inélastique (Eriksen & Ross, 2015). Ainsi l'impact redistributif que nous avons estimé en remplaçant la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés pourrait se révéler inférieur à ce qu'il pourrait être dans la pratique, puisque les prix peuvent varier selon les différents segments du marché. Les ménages à revenu élevé vivant dans un segment cher pourraient également subir une moins-value, tandis que les ménages à faible revenu vivant dans des quartiers moins chers pourraient observer une baisse du taux de capitalisation.

\* \*  
\*

Dans le présent article, nous avons documenté comment la non-imposition des loyers imputés représente une dépense fiscale significative, dont les principaux bénéficiaires sont les propriétaires occupants les plus riches et propriétaires de plein droit. Les loyers imputés représentent, comme on le voit dans les comptes nationaux français, la deuxième aide au logement par son montant (après les allocations logement). Par ailleurs, nous estimons que la hausse des prix du logement enregistrée dans les années 2000, qui a creusé l'écart de richesse entre les générations plus âgées et plus jeunes, devrait rouvrir le débat sur la possibilité de rétablir un impôt foncier par le biais de l'imposition des loyers imputés.

Selon nos calculs, en utilisant le modèle TAXIPP et en rétablissant l'imposition des loyers imputés

dans l'assiette de l'impôt sur le revenu, comme c'était le cas avant 1965, nous constatons que la suppression d'une subvention qui profite principalement aux déciles de revenu supérieurs ne devrait pas affecter les propriétaires accédants et, en conséquence, ne devrait pas nuire à l'accès à la propriété. De plus, d'autres simulations portent sur un scénario dans lequel la taxe foncière actuelle serait remplacée par un impôt sur les loyers imputés. Nos résultats indiquent que ce changement de fiscalité ferait diminuer l'impôt actuel pour les quatre déciles de revenus les plus modestes et constituerait une politique alternative beaucoup plus viable qui augmenterait les impôts des autres déciles dans une moindre mesure. Les changements survenus depuis 2010 tendent à renforcer nos conclusions : la baisse des taux d'intérêt enregistrée jusqu'en 2020 pourrait accroître les recettes fiscales potentielles tirées du rétablissement de l'impôt sur les loyers imputés, tandis que le relèvement de la tranche supérieure de l'impôt sur le revenu, qui est passée de 41 % à 45 % en 2013, a probablement accru davantage la taille relative de la subvention reçue par les ménages les plus riches.

Pour finir, dans le cadre d'un débat plus large sur les inégalités intergénérationnelles, il pourrait être utile d'examiner l'imposition des loyers imputés pour améliorer l'équité intergénérationnelle et intragénérationnelle. Dans la pratique, un nouvel ensemble de politiques incluant le rétablissement de l'imposition des loyers imputés pourrait, dans une certaine mesure, mettre fin à une subvention qui favorise les ménages les plus riches, ceux-ci ayant bénéficié dans les années 2000 de plus-values sans précédent qui ont créé des inégalités intergénérationnelles, perpétuées par des dons entre vifs ou des héritages transférés à des proches, creusant les inégalités intragénérationnelles en France, comme Bonnet *et al.* (2016) l'expliquent. De plus, sachant que les inégalités intergénérationnelles et intragénérationnelles augmentent dans le monde, cette évaluation a une portée allant au-delà du seul contexte français. □

---

## BIBLIOGRAPHIE

**André, M. & Meslin, O. (2021).** Et pour quelques appartements de plus : Étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière. Insee, *Documents de travail* N° 2021-04. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5893223>

**Artus, P., Bozio, A. & García-Peñalosa, C. (2013).** Fiscalité des revenus du capital. *Notes du conseil d'analyse économique*, 9, 1–12. <https://doi.org/10.3917/ncae.009.0001>

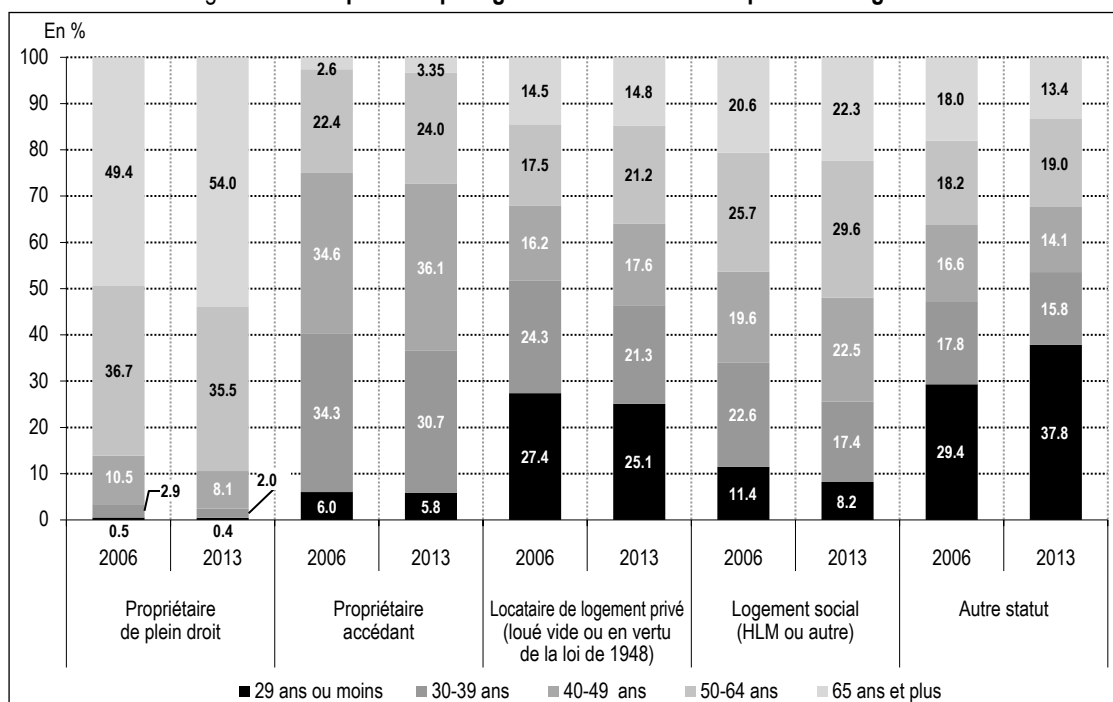
- Bérard, G. & Trannoy, A. (2018).** The impact of the 2014 increase in the real estate transfer taxes on the french housing market. *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, 500-501-502, 179–200. <https://doi.org/10.24187/ecostat.2018.500t.1951>
- Bérard, G. & Trannoy, A. (2019).** Un impôt immobilier tout en un : rendement, progressivité et faisabilité. *Revue de l'OFCE*, 161, 177–224. <https://doi.org/10.3917/reof.161.0177>
- Bonnet, C., Garbinti, B. & Sébastien, G. (2016).** Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis 40 ans. *Études et Résultats* N° 961, 1–4. <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/publications/etudes-et-resultats/acces-la-propriete-les-inegalites-sac-croissent-depuis-quarante-ans>
- Bonnet, O., Chapelle, G., Trannoy, A. & Wasmer, E. (2021).** Land is back, it should be taxed, it can be taxed. *European Economic Review*, 134, 103696. <https://doi.org/10.1016/j.euroecorev.2021.103696>
- Bourassa, S. C. & Hendershott, P. H. (1994).** On the equity effects of taxing imputed rent: Evidence from Australia. *Housing Policy Debate*, 5(1), 73–95. <https://doi.org/10.1080/10511482.1994.9521152>
- Carbonnier, C. (2019).** The Distributional Impact of Local Taxation on Households in France. *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, 507-508, 31–52. <https://doi.org/10.24187/ecostat.2019.507d.1977>
- Chambers, M., Garriga, C. & Schlagenhauf, D. E. (2009).** Housing policy and the progressivity of income taxation. *Journal of Monetary Economics*, 56(8), 1116–1134. [http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0304-3932\(09\)00142-1](http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0304-3932(09)00142-1)
- Chapelle, G., Fabre, B. & Lallemand, C. (2020).** Révision des valeurs locatives sur les locaux d'habitation : une évaluation sur grandes agglomérations. Rapport IPP N° 29. <https://www.ipp.eu/publication/decembre-2020-revision-valeurs-locatives-locaux-d-habitation-une-evaluation-sur-grandes-agglomerations/>
- Cole, A. J., Gee, G. & Turner, N. (2011).** The distributional and revenue consequences of reforming the mortgage interest deduction. *National Tax Journal*, 64(4), 977–1000. <https://doi.org/10.17310/ntj.2011.4.04>
- Desgranges, G., & Wasmer, É. (2000).** Appariements sur le marché du logement. *Annales d'Économie et de Statistique*, 58, 253–287. <https://doi.org/10.2307/20076236>
- Driant, J.-C. & Jacquot, A. (2005).** Loyers imputés et inégalités de niveau de vie. *Economie & Statistique*, 381-382, 177–206. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1376585?sommaire=1376587>
- Dunsky, R. M. & Follain, J. R. (2000).** Tax-induced portfolio reshuffling: The case of the mortgage interest deduction. *Real Estate Economics*, 28(4), 683–718. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00816>
- Eriksen, M. D. & Ross, A. (2015).** Housing Vouchers and the Price of Rental Housing. *American Economic Journal: Economic Policy*, 7(3), 154–176. <https://doi.org/10.1257/pol.20130064>
- Eyméoud, J.-B. & Wasmer, E. (2016).** Vers une société de mobilité : les jeunes, l'emploi et le logement. Presses de Sciences Po. <https://www.pressesciencespo.fr/fr/livre/?GCOI=27246100614630>
- Fack, G. (2005).** Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002). *Economie et Statistique*, 381-382, 17–40. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1376573?sommaire=1376587>
- Figari, F., Paulus, A., Sutherland, H., Tsakoglou, P., Verbist, G. & Zantomio, F. (2017).** Removing Homeownership Bias in Taxation: The Distributional Effects of Including Net Imputed Rent in Taxable Income. *Fiscal Studies*, 38(4), 525–557. <https://doi.org/10.1111/1475-5890.12105>
- Garbinti, B., Goupille-Lebret, J. & Piketty, T. (2020).** Accounting for Wealth-Inequality Dynamics: Methods, Estimates, and Simulations for France. *Journal of the European Economic Association*, 19(1), 620–663. <https://doi.org/10.1093/jeea/jvaa025>
- Gervais, M. & Pandey, M. (2008).** Who Cares about Mortgage Interest Deductibility? *Canadian Public Policy / Analyse de Politiques*, 34(1), 1–23. <https://doi.org/10.3138/cpp.34.1.001>
- Glaeser, E. L. & Shapiro, J. M. (2003).** The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction. *Tax Policy and the Economy*, 17, 37–82. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/tp.17.20140504>
- Gobillon, L. & Le Blanc, D. (2008).** Economic effects of upfront subsidies to ownership: The case of the Prêt à Taux Zéro in France. *Journal of Housing Economics*, 17(1), 1–33. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2007.06.003>
- Goode, R. (1960).** Imputed Rent of Owner-Occupied Dwellings Under the Income Tax. *The Journal of Finance*, 15(4), 504–530. <https://doi.org/10.2307/2325629>
- Gruber, J., Jensen, A. & Kleven, H. (2021).** Do People Respond to the Mortgage Interest Deduction? Quasi-experimental Evidence from Denmark. *American Economic Journal: Economic Policy*, 13(2), 273–303. <https://doi.org/10.1257/pol.20170366>
- Guillot, M. & André, M. (2014).** 1914-2014: One hundred years of income tax in France. *IPP Policy Brief* N° 12, 1–5. <https://www.ipp.eu/wp-content/uploads/2014/09/n12-notesIPP-july2014.pdf>

- Haig, R. M. (1921).** The Concept of Income—Economic and Legal Aspects. In: R. M. Haig, ed., *The Federal Income Tax*.
- Hanson, A. (2012a).** The Incidence of the Mortgage Interest Deduction: Evidence from the Market for Home Purchase Loans. *Public Finance Review*, 40(3), 339–359. <https://doi.org/10.1177/1091142111422432>
- Hanson, A. (2012b).** Size of Home, Homeownership, and the Mortgage Interest Deduction. *Journal of Housing Economics*, 21(3), 195–210. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2012.06.001>
- Hendershott, P. H. & Pryce, G. (2006).** The Sensitivity of Homeowner Leverage to the Deductibility of Home Mortgage Interest. *Journal of Urban Economics*, 60(1), 50–68. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.01.003>
- Hilber, C. A. & Turner, T. M. (2014).** The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Homeownership Decisions. *Review of Economics and Statistics*, 96(4), 618–637. [https://doi.org/10.1162/REST\\_a\\_00427](https://doi.org/10.1162/REST_a_00427)
- Jordà, O., Knoll, K., Kuvshinov, D., Schularick, M. & Taylor, A. M. (2019).** The Rate of Return on Everything, 1870–2015. *The Quarterly Journal of Economics*, 134(3), 1225–1298. <https://doi.org/10.1093/qje/qjz012>
- Kholodilin, K., Kohl, S., Korzhenevych, A. & Pfeiffer, L. (2023).** The Hidden Homeownership Welfare State: An International Long-Term Perspective on the Tax Treatment of Homeowners. *Journal of Public Policy*, 43(1), 86–114. <https://doi.org/10.1017/S0143814X2200023X>
- Labonne, C. & Welter-Nicol, C. (2015).** Cheap Credit, Unaffordable Houses ? Banque de France, *Débats économiques et financiers* N°20. <https://acpr.banque-france.fr/cheap-credit-unaffordable-houses>
- Landais, C., Piketty, T. & Saez, E. (2011).** Pour une révolution fiscale : Un impôt sur le revenu pour le XXI<sup>e</sup> siècle. Le Seuil.
- Laferrère, A., Pouliquen, E. & Rougerie, C. (2017).** *Les conditions de logement en France*, édition 2017. Insee. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377>
- Maki, D. M. (1996).** Portfolio Shuffling and Tax Reform. *National Tax Journal*, 49(3), 317–329. <https://www.jstor.org/stable/41789208>
- Modigliani, F. & Miller, M. H. (1958).** The cost of capital, corporation finance and the theory of investment. *The American Economic Review*, 48(3), 261–297. <https://www.jstor.org/stable/1809766>
- Piazzesi, M., Schneider, M. & Stroebel, J. (2015).** Segmented Housing Search. NBER, *Working Paper* N° 20823. <https://www.nber.org/papers/w20823>
- Piketty, T. (2014).** *Capital in the Twenty-First Century*. Translated by Arthur Goldhammer. Cambridge, Massachusetts: Belknap Press of Harvard University Press. <https://doi.org/10.1017/S0047279415000616>
- Poterba, J. & Sinai, T. (2008).** Tax expenditures for owner-occupied housing: Deductions for property taxes and mortgage interest and the exclusion of imputed rental income. *American Economic Review*, 98(2), 84–89. <https://doi.org/10.1257/aer.98.2.84>
- Saarimaa, T. (2011).** Imputed Rental Income, Taxation and Income Distribution in Finland. *Urban Studies*, 48(8), 1695–1714. <https://doi.org/10.1177/0042098010377474>
- Simons, H. C. (1938).** *Personal income taxation: The definition of income as a problem of fiscal policy*. University of Chicago Press. [https://econpapers.repec.org/article/cupapsrev/v\\_3a32\\_3ay\\_3a1938\\_3ai\\_3a03\\_3ap\\_3a557-559\\_5f03.htm](https://econpapers.repec.org/article/cupapsrev/v_3a32_3ay_3a1938_3ai_3a03_3ap_3a557-559_5f03.htm)
- Skinner, J. (1996).** The dynamic efficiency cost of not taxing housing. *Journal of Public Economics*, 59(3), 397–417. [https://doi.org/10.1016/0047-2727\(95\)01509-4](https://doi.org/10.1016/0047-2727(95)01509-4)
- Sommer, K., Sullivan, P. & Verbrugge, R. (2013).** The equilibrium effect of fundamentals on house prices and rents. *Journal of Monetary Economics*, 60(7), 854–870. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2013.04.017>
- Trannoy, A. & Wasmer, É. (2022).** *Le grand retour de la terre dans les patrimoines : et pourquoi c'est une bonne nouvelle !* Odile Jacob. [https://www.odilejacob.fr/catalogue/sciences-humaines/economie-et-finance/grand-retour-de-la-terre-dans-les-patrimoines\\_9782415000998.php](https://www.odilejacob.fr/catalogue/sciences-humaines/economie-et-finance/grand-retour-de-la-terre-dans-les-patrimoines_9782415000998.php)
- Trevien, C. (2014).** Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? *Economie et Statistique*, 471, 33–64. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1377926?sommaire=1377932>
- Wheaton, W. C. (1990).** Vacancy, search, and prices in a housing market matching model. *Journal of Political Economy*, 98(6), 1270–1292. <https://doi.org/10.1086/261734>
- Yates, J. (1994).** Imputed rent and income distribution. *Review of Income and Wealth*, 40(1), 43–66. <https://doi.org/10.1111/j.1475-4991.1994.tb00044.x>

ANNEXE 1

GRAPHIQUES ET TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Figure A1-I – Répartition par âge selon le statut d'occupation du logement



Note : une barre représente la répartition par tranche d'âge de l'ensemble des personnes de même statut d'occupation du logement à une date donnée (2006 ou 2013).

Source : calculs des auteurs à partir des enquêtes Logement 2006 et 2013.

Tableau A1-1 – Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) portant sur les logements, par type de propriétaire

Contributeurs	Montant de la TFPB (en milliards d'euros)	Pourcentage
Propriétaires accédants	3.392	19.8
Propriétaires de plein droit	6.767	39.5
Propriétaires bailleurs physiques	2.815	16.4
Bailleurs sociaux	2.094	12.2
Autres	2.063	12.0
Total	17.137	100

Source : calculs des auteurs à partir des comptes du logement 2014 de la France.

Tableau A1-2 – Ensemble des aides au logement en 2010

	Propriétaires	Résidences principales				Total (résidences principales)	Résidences secondaires	Résidences provisaires	Total
		Secteur locatif							
		Loueurs du secteur privé	Loueurs de biens sociaux	Autres loueurs	Total (location)				
Subventions aux consommateurs									
Allocations logement	0.948	7.757	5.772	0.760	13.843	14.791	-	1.137	15.928
Autres allocations	0.005	0.095	0.131	0.038	0.264	0.268	-	0	0.268
Subvention fiscale	1.061	-	-	-	0.354	1.141	-	-	1.414
<b>Total</b>	<b>2.013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.460</b>	<b>16.474</b>	<b>-</b>	<b>1.137</b>	<b>17.611</b>
Subventions aux producteurs									
Aides au fonctionnement et subventions à l'invest.	0.134	0.230	1.288	0.497	2.015	2.149	-	0.027	2.176
Prêts bonifiés	2.818	-	-	-	2.833	5.651	1	0	5.652
Subventions fiscales	7.027	-	-	-	4.249	11.276	-	-	11.276
Autres	1.252	0.156	1.936	0.419	2.510	3.762	0.099	0.070	3.931
<b>Total</b>	<b>11.231</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.607</b>	<b>22.838</b>	<b>0.100</b>	<b>0.096</b>	<b>23.034</b>
TOTAL									
<b>Total</b>	<b>13.244</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.067</b>	<b>39.311</b>	<b>0.100</b>	<b>1.233</b>	<b>40.645</b>
Prise en compte de la non-imposition des loyers imputés									
Non-imposition des loyers imputés	9-11	0	0	0	0	9-11	0	0	9-11
Total, y.c. non-imposition des loyers imputés	22.244- 24.244	-	-	-	26.067	48.311- 50.311	0.100	1.233	49.645- 51.645

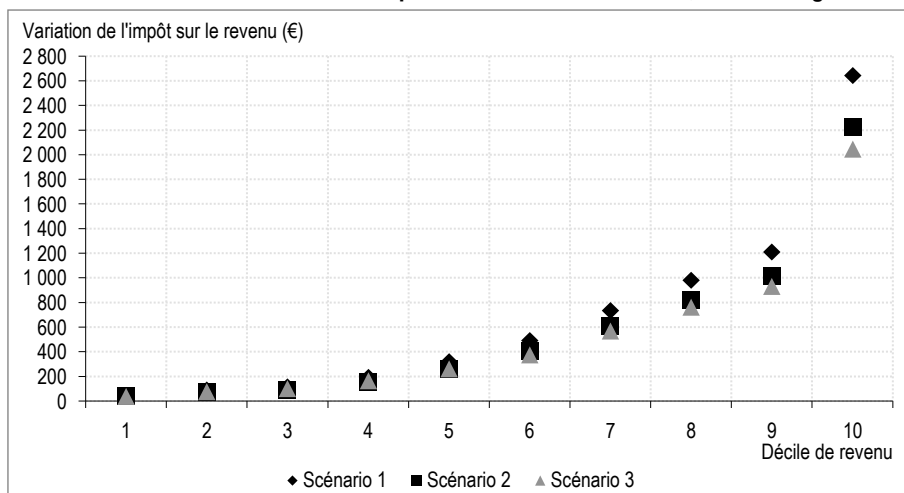
Source : comptes du logement 2010 de la France et calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

Tableau A1-3 – Statistiques descriptives - caractéristiques sociodémographiques des bénéficiaires

	Total	Jamais imposé	Devient imposé	Toujours imposé
Effectif pondéré (en milliers)	35 560	13 024	1 826	20 710
Loyer imputé moyen (€)	2 750.89	1 374.63	5 266.81	3 394.55
Impôt moyen hors impôt sur les loyers imputés (€)	1 505.73	0.00	0.00	2 585.42
Impôt moyen y.c. impôt sur les loyers imputés (€)	1 780.99	0.00	291.69	3 032.34
Économie d'impôt moyenne (€)	275.26	0.00	291.69	446.92
Caractéristiques démographiques				
Mariés (%)	35.88	22.20	34.25	44.63
Femmes (%)	45.27	26.37	31.36	58.39
Âge moyen	48.27	45.39	61.15	48.94
Tranches d'âge				
18-29 (%)	20.98	27.93	10.01	17.57
30-44 (%)	28.33	30.27	14.20	28.35
45-59 (%)	24.28	19.01	18.22	28.13
60-74 (%)	14.51	10.41	26.90	15.99
≥ 75 (%)	11.90	12.38	30.67	9.95
Zone				
Zone 1 – Paris (%)	13.28	9.27	7.24	16.34
Zone 2 – Autres agglomérations (%)	32.83	34.30	28.22	32.31
Zone 3 – Autres (%)	53.89	56.43	64.54	51.34
Déciles de revenu brut				
1	10	27.47	0.01	0.00
2	10	26.67	3.32	0.00
3	10	20.48	25.47	2.04
4	10	10.43	25.82	8.33
5	10	6.73	21.44	11.05
6	10	3.90	14.61	13.43
7	10	2.36	4.13	15.32
8	10	1.20	2.56	16.19
9	10	0.43	1.51	16.77
10	10	0.32	1.13	16.87

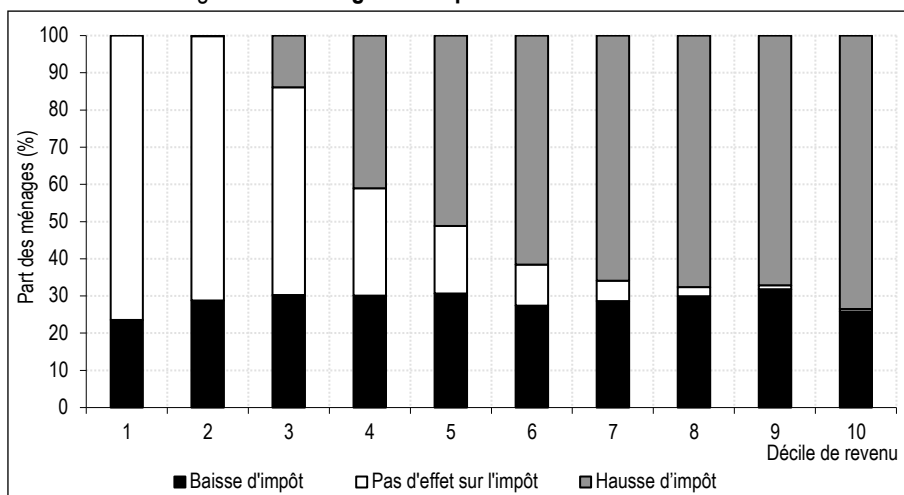
Note : description de l'échantillon de TAXIPP en fonction du statut. La colonne 1 correspond à l'ensemble de l'échantillon, la colonne 2 aux ménages jamais imposés (dans le scénario 1), la colonne 3 aux ménages initialement non soumis à l'impôt sur le revenu et devenant imposable dans le scénario 1, la colonne 4 correspond aux ménages imposables avant et après la prise en compte des loyers imputés dans le scénario 1.  
Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

Figure A1-II – Profil redistributif tenant compte des cotisations sociales, tous ménages confondus



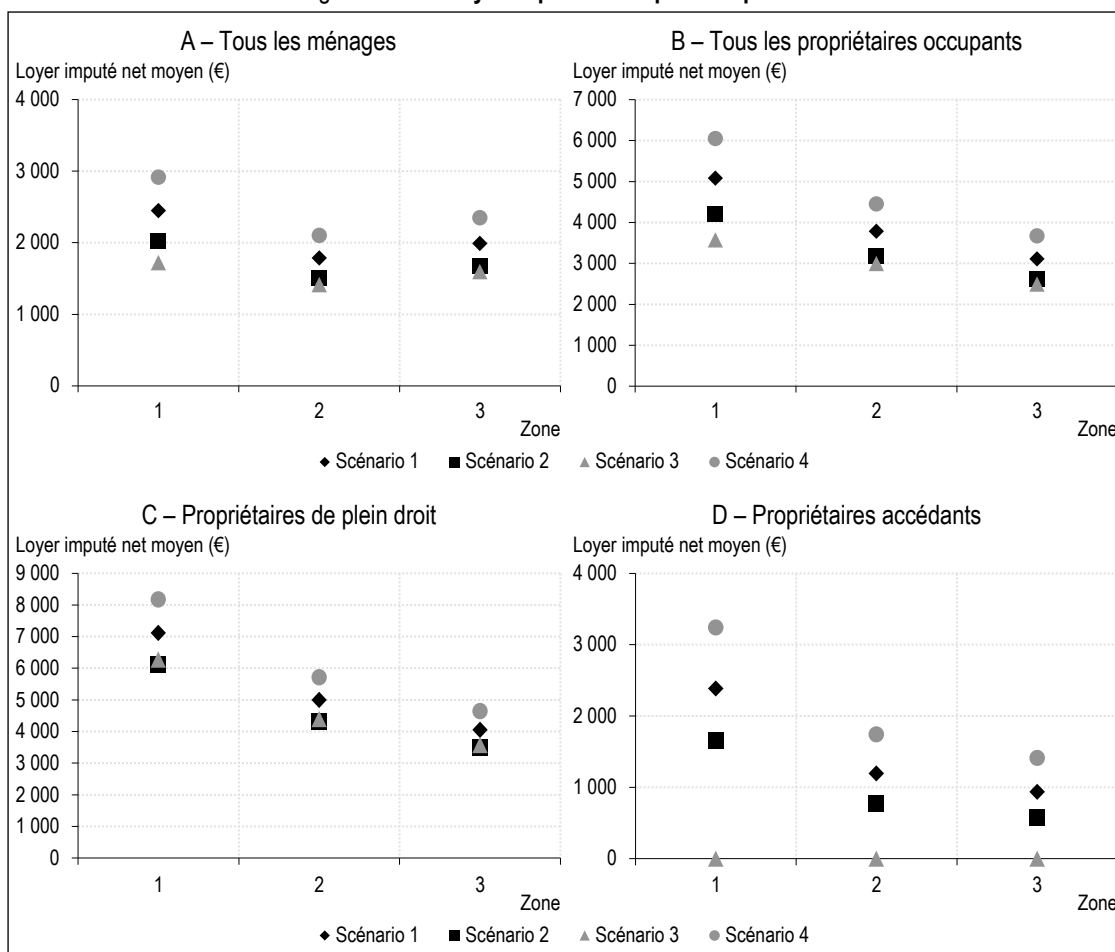
Note : ce graphique reproduit le panel A de la figure VIII, en incluant 17.2 % de cotisations sociales (CSG+CRDS).  
 Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

Figure A1-III – Gagnants et perdants dans le scénario 4



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

Figure A1-IV – Loyer imputé net imposable par zone



Note : les zones 1, 2 et 3 correspondent au zonage élaboré en 1978 pour la mise en place des politiques du logement. La zone 1 correspond à la zone urbaine de Paris. La zone 2 correspond aux autres grandes zones urbaines de plus de 200 000 habitants. La zone 3 correspond au reste du territoire. Voir <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-1-2-3> pour davantage de précisions.

Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.



## ANNEXE 2

## ESTIMATION DU TAUX MARGINAL D'IMPOSITION DU LOYER IMPUTÉ

Comme indiqué à l'équation 5, l'ampleur de la subvention dépend du taux marginal d'imposition sur le revenu des ménages et de leur loyer imputé net. Dans la mesure où le barème de l'impôt sur le revenu est progressif, nous estimons, dans les colonnes 1 et 3 du tableau A2, l'équation suivante :

$$Y_i = \tau_j \times D_{d(i)=j} \times R_i + \varepsilon_i. \quad (\text{A.1})$$

Nous introduisons une interaction entre les indicatrices du décile de revenu ( $D_{d(i)=j}$ ) et le loyer imputé ( $R_i$ ) afin d'obtenir le taux marginal d'imposition de chaque décile de revenu  $j$  ( $\tau_j$ ). Dans la colonne 1,  $Y_i$  est la subvention implicite estimée dans le scénario 1 et définie dans l'équation 5. Dans la colonne 3,  $Y_i$  représente la variation de l'imposition résultant du remplacement de la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés<sup>12</sup>, tel que défini dans le scénario 4. Les colonnes 2 et 4 estiment l'équation suivante :

$$Y_i = \tau \times R_i + \varepsilon_i, \quad (\text{A.2})$$

ce qui nous permet d'obtenir  $\tau$ , qui est le taux marginal d'imposition moyen du loyer imputé pour l'ensemble de l'échantillon de propriétaires. Les variables dépendantes sont les mêmes que dans les colonnes 1 et 3.

Selon les résultats présentés dans le tableau A2, nous observons que, dans le premier scénario, tous les déciles de revenu enregistreraient une augmentation progressive de leur impôt sur le revenu si l'imposition des loyers imputés était rétablie en France tout en conservant le système fiscal actuel. En effet, le premier et le deuxième décile paieraient respectivement 0.01 euro et 0.0248 euro par euro net imposable de loyer imputé, ce qui engendrerait une imposition marginale de 1 % et 2.48 %. En revanche, les classes moyennes des cinquième et sixième déciles paieraient respectivement 0.110 euro et 0.139 euro par euro net imposable, avec des taux marginaux de 11 % et 13.9 %. Enfin, les classes supérieures des neuvième et dixième déciles, paieraient 0.167 euro et 0.346 euro par euro net imposable, ce qui impliquerait un taux marginal d'imposition de 16.7 % pour le neuvième décile et de 34.6 % pour les 10 % de revenus les plus élevés en France. En outre, on observe que, si, dans le scénario 1, on ne fait que régresser sur le loyer imputé net imposable sans contrôler les déciles de revenu, pour chaque euro imposable net de loyer imputé, il y aurait une augmentation de 0.273 euro, soit un taux marginal d'imposition de 27.3 %.

S'agissant du quatrième scénario, qui consiste simultanément à rétablir l'imposition des loyers imputés et à supprimer la taxe foncière pour les propriétaires, la charge fiscale passe d'un impôt régressif local à un impôt progressif national. Au vu des résultats des colonnes 3 et 4 (tableau A2), nous pouvons conclure, simplement en examinant les signes de nos coefficients, que les premiers déciles de revenu bénéficieraient d'une diminution de l'impôt sur le revenu, ce qui favoriserait la redistribution. Les taux marginaux négatifs des 40 % de revenus les plus modestes en France seraient compris entre -12.8 % (premier décile de revenu) et -2.24 % (quatrième décile de revenu). De plus, pour la classe moyenne (à partir des cinquième et sixième déciles), les taux marginaux représenteraient 0.349 % et 3.61 %, soit des niveaux inférieurs à ceux calculés pour le premier scénario. Enfin, pour les déciles de revenu les plus élevés, la suppression de la taxe foncière engendrerait des taux marginaux d'imposition inférieurs à ceux décrits aux colonnes 1 et 3 : 11.3 % pour le neuvième décile et 6.43 % pour le dixième décile. En régressant uniquement la variable dépendante sur le net imposable imputé, le taux marginal global d'imposition est de 23 %. La progressivité est également confirmée lorsque l'on examine la variation de l'imposition en pourcentage du revenu, comme l'illustre la figure A2.

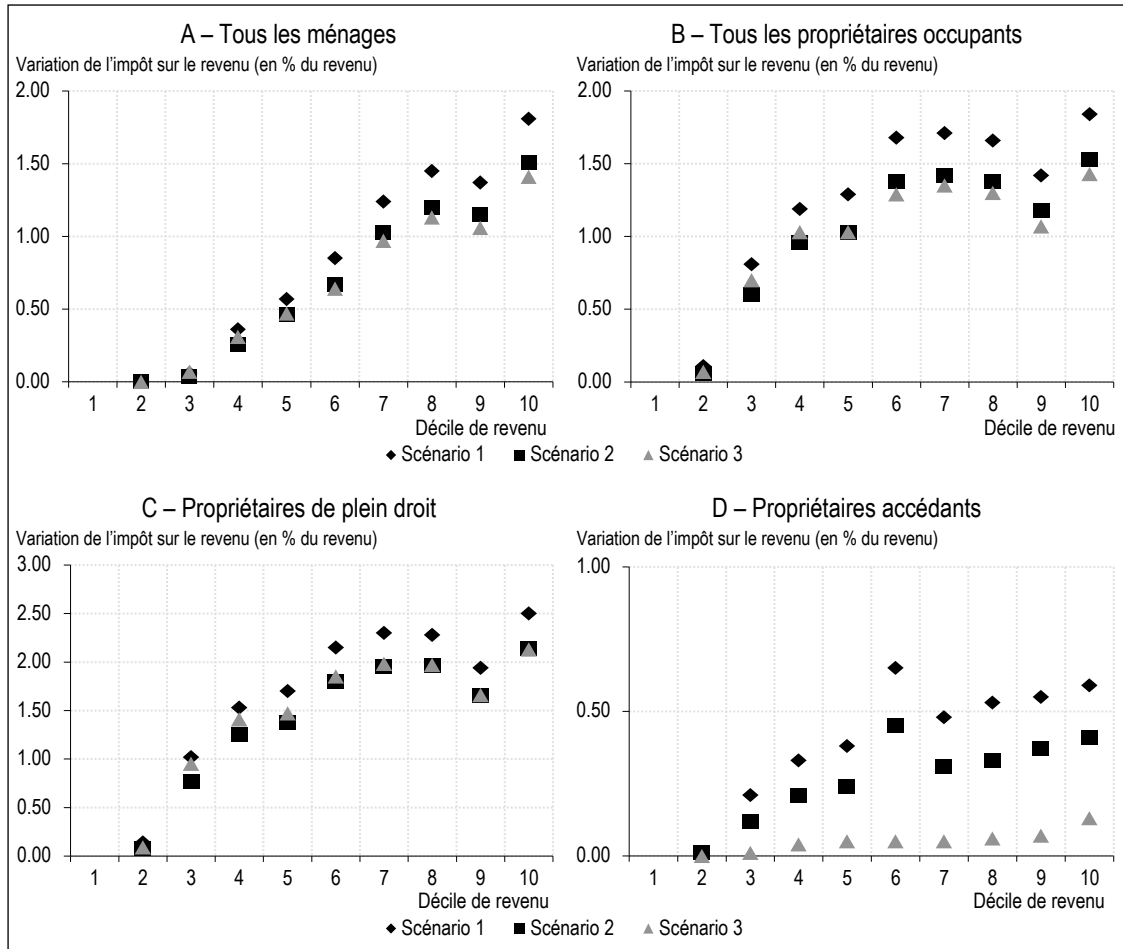
12.  $Y_i = \Delta \text{Impôt} = \tau(w + R) \times R - \tau(w) \times w - \tau_p$ .

Tableau A2 – Taux marginal d'imposition selon le loyer imputé net imposable et le décile de revenu

	Maintien de la taxe foncière		Suppression de la taxe foncière	
	(1)	(2)	(3)	(4)
	Variation de l'imposition			
1 <sup>er</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.0100*** (0.0009)		-0.128*** (0.0013)	
2 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.0248*** (0.0008)		-0.103*** (0.0012)	
3 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.0672*** (0.0007)		-0.0485*** (0.0010)	
4 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.0917*** (0.0007)		-0.0224*** (0.0010)	
5 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.110*** (0.0006)		0.00349*** (0.0009)	
6 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.139*** (0.0005)		0.0361*** (0.0007)	
7 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.160*** (0.0005)		0.0591*** (0.0007)	
8 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.168*** (0.0004)		0.0665*** (0.0006)	
9 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.167*** (0.0003)		0.0643*** (0.0005)	
10 <sup>e</sup> décile de revenu * <i>R</i>	0.346*** (0.0001)		0.230*** (0.0002)	
<i>R</i>		0.273*** (0.0002)		0.160*** (0.0002)
Observations	489 578	489 578	489 578	489 578
<i>R</i> <sup>2</sup>	0.920	0.777	0.697	0.463

Note : *R* correspond au loyer imputé. Dans les colonnes (1) et (2), la variable dépendante est la subvention implicite reçue par un ménage en raison de la non-imposition des loyers imputés calculée dans le scénario 1 avec le système fiscal actuel. Dans les colonnes (3) et (4), la variable dépendante est la variation de l'imposition si l'on remplace la taxe foncière par un impôt sur les loyers imputés, calculé dans le scénario 4. Pour les colonnes (1) et (2), les termes d'interaction représentent les valeurs marginales par décile de revenu, selon *R* en euros. Les écarts-types sont entre parenthèses (\*\*\*:  $p < 0.01$ , \*\*:  $p < 0.05$ , \*:  $p < 0.1$ ).

Figure A2 – Profil redistributif en pourcentage du revenu



Source : calculs des auteurs à partir de TAXIPP (Landais *et al.*, 2011) et de l'enquête Patrimoine de l'Insee 2010.

