

L'immobilier résidentiel locatif, rente pour les particuliers ou vache à lait pour l'Etat ?

L'immobilier résidentiel constitue le 1er investissement des particuliers, loin devant les produits d'épargne investis dans les entreprises, généralement considérés comme plus risqués. Il est largement assujéti, de son acquisition à sa transmission, à différents impôts, taxes et prélèvements obligatoires.

Dans ces conditions, on parle souvent de « rente immobilière » pour le particulier pour justifier la taxation, mais qu'en est-il exactement ?

A. Un bien de consommation et une classe d'actifs à part entière

L'immobilier demeure l'investissement préféré des ménages

Pour de nombreux ménages, le logement constitue la principale forme d'épargne. Les ménages peuvent, à ce titre, consommer des services de logement tout en se constituant un patrimoine. Aussi, l'immobilier résidentiel constitue à la fois un bien de consommation (logement) et une classe d'actifs¹.

Dans les pays de la zone euro, la résidence principale compte pour 49.5 % du total des actifs, et constitue le type d'actif le plus important pour 52.5 % des ménages.

Données clé du logement en France

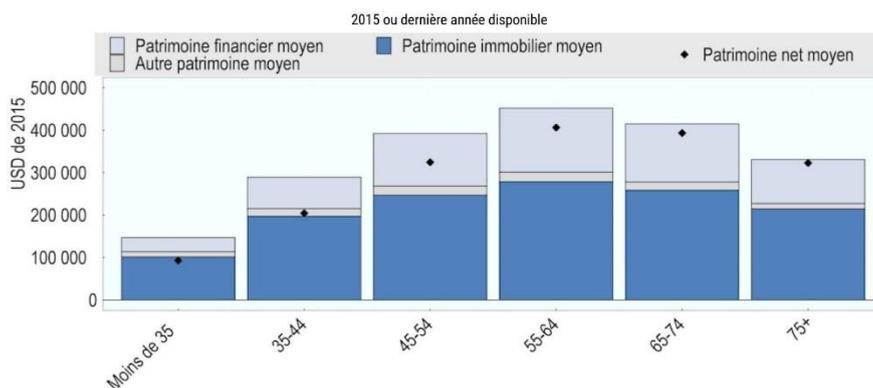


Source : Compte du logement 2022

En France, l'immobilier constitue le 1er investissement et représente 55% de l'actif des ménages. Compte tenu des durées d'investissement, la proportion d'immobilier dans les patrimoines évolue avec l'âge.

¹Rapport OCDE « Impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE » du 16/10/2021

Composition du patrimoine selon les tranches d'âge, moyenne pour 28 pays de l'OCDE



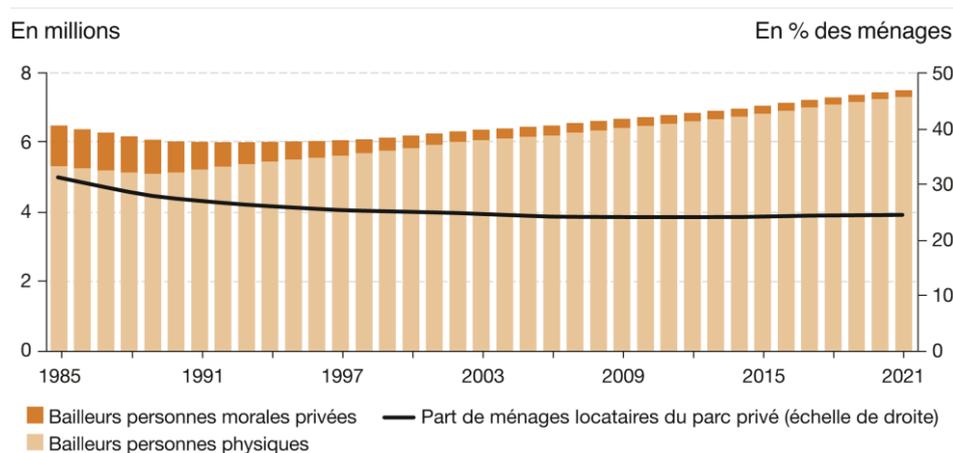
Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses

Les ménages détiennent l'essentiel du parc immobilier résidentiel privé

Le parc immobilier résidentiel français comptait 30,2 millions de résidences principales en 2020, occupées à 40% par des locataires et à 58% par leur propriétaire. Parmi celles-ci, le parc locatif totalisait 12,1 millions de logements, dont près de 43% sont détenus par les bailleurs sociaux et 57% par des investisseurs privés².

Privilégiant le rendement et la facilité de gestion, les investisseurs institutionnels se sont progressivement détournés de l'immobilier résidentiel en France, de sorte qu'ils ne représentent plus aujourd'hui qu'une très faible part (de l'ordre de 2%)³ du parc locatif total. En d'autres termes, le parc locatif privé repose désormais essentiellement sur des particuliers...

Répartition du parc résidentiel privé



Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021 (Champ : France entière)

Si, selon l'INSEE, environ la moitié des logements du parc privé en location est détenue par une faible fraction (1 million) des ménages français, l'autre moitié du parc locatif est détenu par des individus qui ne sont pas des multi-propriétaires fortunés.

² Observatoire des loyers - décembre 2021 - marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public

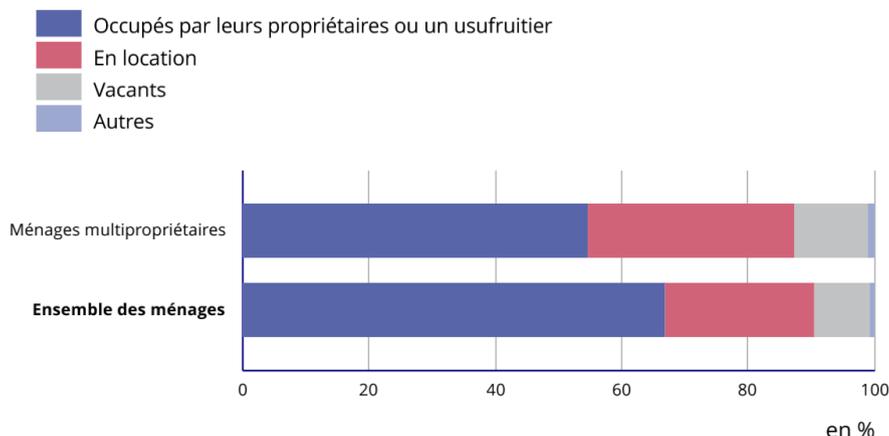
³ Rapport d'information n° 180 (2017-2018) de Mme Dominique ESTROSI SASSONE, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 19 décembre 2017

En effet, la plupart des acquéreurs de biens immobiliers (62%) les destine à la location et, parmi ces bailleurs, 57% ont recours à l'emprunt pour financer leur investissement⁴.

Cependant, moins de la moitié des ménages multipropriétaires détiennent au moins un logement en location, contre 13 % pour l'ensemble des ménages. En effet, 54,8 % des logements possédés par des ménages multipropriétaires sont occupés par leurs propriétaires ou usufruitiers. De plus, selon l'INSEE, trois ménages multipropriétaires sur dix détiennent au moins une résidence secondaire.

⁴ Direction Etudes & Prospective – Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

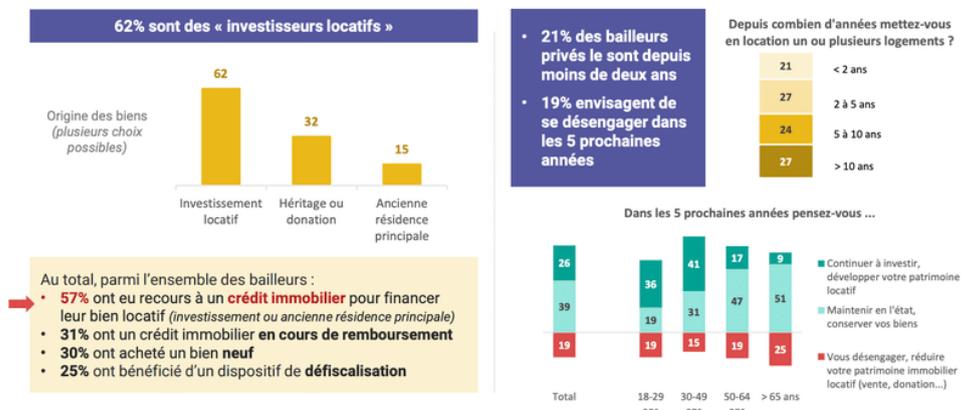
Répartition des logements possédés par les ménages français selon leur usage



Source : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2017 ; DGFIP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 ; Registre du commerce et des sociétés

Concernant l’immobilier locatif, l’INSEE souligne que les ménages détenant au moins 5 logements (soit un million de ménages) détiennent 50 % des logements en location possédés par les particuliers, alors qu’ils ne représentent que 3,5 % des ménages (étant entendu que la majeure partie du parc locatif résidentiel est détenu par les institutionnels et les bailleurs sociaux).

Profil des bailleurs – marché locatif résidentiel



Source : Dir. Etudes & Prospective - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

Source : Direction Etudes & Prospective – Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

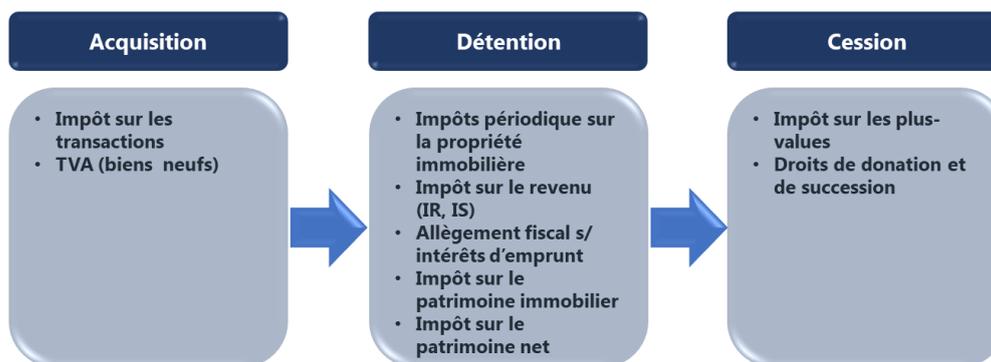
Les SCI constituent un outil incontournable de gestion du patrimoine locatif : 12 % des logements en location sont détenus via une SCI contre 1 % des résidences principales et secondaires et 10 % des ménages multipropriétaires possèdent au moins un logement via une SCI.

Les SCI regroupent en moyenne 2,2 biens immobiliers (0,6 maison et 1,6 appartement), pour un total de 1,4 million de logements.

B. Une imposition à tous les stades du cycle de vie de l’investissement immobilier dans la plupart des pays de l’OCDE

Dans la zone OCDE, un éventail de prélèvements sont généralement appliqués aux différents stades de l’investissement dans l’immobilier résidentiel.

Imposition des actifs immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie



Source : OCDE, 2018

La fiscalité de l'immobilier présente des caractéristiques communes à tous les pays de l'OCDE :

1- Application d'un impôt sur les transactions au moment de l'acquisition.

L'acquisition d'un actif immobilier donne lieu au prélèvement d'un impôt sur les transactions dans 79% des pays membres de l'OCDE, le plus souvent calculé à un taux forfaitaire (76% des cas). La TVA se substitue habituellement à cet impôt pour les constructions neuves et les primo-accédants bénéficient parfois d'exonérations partielles ou totales, sous conditions. En France, les transactions immobilières entraînent effectivement l'application de droits de mutation, sauf en cas de cession d'un bien neuf dans les 5 ans de son achèvement, assujettie à TVA.

2- Les plus-values réalisées lors de la cession d'un bien immobilier sont imposées différemment si ce bien constitue la résidence principale du vendeur.

La majorité des pays de l'OCDE (76%) prévoient une exonération fiscale totale des plus-values réalisées sur la vente de la résidence principale ou, à défaut, des avantages fiscaux sous condition de détention minimum ou de réinvestissement. Les plus-values de cession d'autres biens immobiliers sont imposées dans la plupart des Etats membres, mais peuvent bénéficier d'avantages fiscaux sous condition de détention minimum ou de réinvestissement. Ainsi, les plus-values générées par la vente d'une résidence secondaire (logement locatif, maison de vacances, pied-à-terre en ville...) sont le plus souvent imposées, même si les périodes de détention prolongées peuvent donner lieu à des abattements. En France, la vente de la résidence principale est en principe exonérée d'impôt sur les plus-values. En revanche, la plus-value de cession d'une résidence secondaire ou d'un bien en investissement locatif est assujettie à la fois à l'impôt sur le revenu, au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux, au taux de 17.2 %, après déduction de certains frais et application d'abattements pour la durée de détention.

3- Application d'impôts périodiques sur la propriété immobilière pendant la détention du bien.

Tous les pays de l'OCDE appliquent des impôts périodiques sur la propriété immobilière. De manière générale, ceux-ci sont acquittés par les propriétaires et prélevés à la fois sur le terrain et les constructions (parfois avec des taux différenciés et, le plus souvent, sans progressivité). Dans la grande majorité des Etats considérés, l'impôt à acquitter dépend de la valeur de marché estimée du bien, laquelle, dans la pratique, peut différer considérablement de sa valeur de marché réelle. C'est aussi le cas en France, où les propriétaires supportent des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties et, jusqu'à récemment, les occupants étaient redevables d'une taxe d'habitation. Ces prélèvements sont calculés sur la base de valeurs locatives cadastrales anciennes dont la réévaluation est en cours à ce jour.

4- Les biens occupés par leur propriétaire et les biens locatifs font l'objet d'une nette distinction

sur le plan fiscal. Les revenus locatifs sont imposés à l'impôt sur le revenu, dans la grande majorité des pays de l'OCDE (89,5%). En revanche seuls quatre pays (le Danemark, la Grèce, les Pays-Bas et la Suisse) imposent les « loyers imputés » de la résidence principale (c'est-à-dire le revenu en nature perçu par les propriétaires occupant leur logement). La France se distingue des autres pays membres par la multiplicité des régimes d'incitation fiscale à l'investissement immobilier. A ce jour, pas moins de 5 régimes fiscaux de faveur différents sont susceptibles de s'appliquer à un investissement immobilier.

- 5- L'allégement fiscal relatif aux intérêts d'emprunt est largement pratiqué. L'allégement relatif aux intérêts d'emprunt est plus répandu en ce qui concerne les biens locatifs (abattement fiscal ou crédit d'impôt dans 68,5% des cas) que les résidences principales (abattement fiscal ou crédit d'impôt dans 56,6% des cas). En France, Les intérêts d'emprunt ayant servi à financer l'investissement locatif sont déductibles des revenus fonciers mais ils ne sont pas imputables sur les autres catégories de revenus. En outre, l'investissement locatif est facilité par la mise en place de dispositifs d'incitation fiscale touchant à la fois les bailleurs (voir tableau ci-dessous) et certains véhicules d'investissement dédiés à l'immobilier (SCPI, OPCI, Société immobilière d'investissement cotée ou « SIIC »).

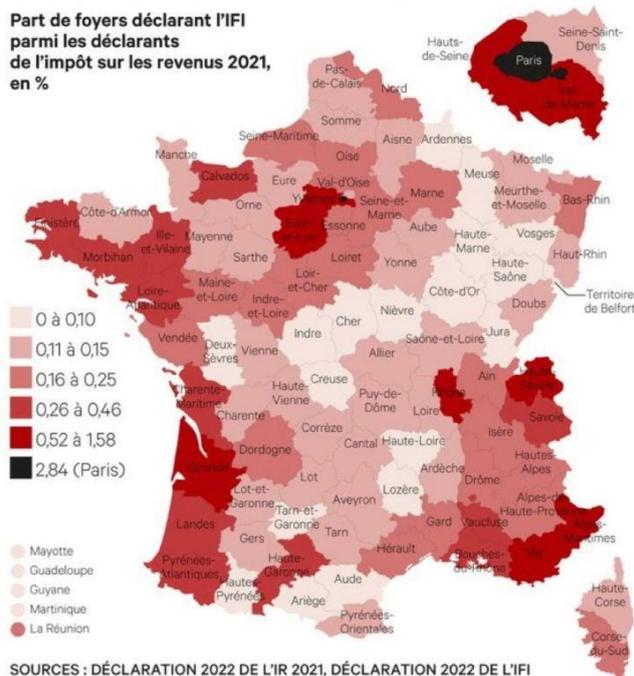
Principaux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement dans l'immobilier résidentiel

Loi Pinel et Pinel ancien / Loi De Normandie :	Investissement dans un bien immobilier neuf ou ancien avec travaux de rénovation. ⇒ Réduction d'impôt allant jusqu'à <u>21 %</u> du prix de revient du bien en contrepartie d'un <u>engagement de location de 6 à 12 ans</u> , à des locataires sous <u>conditions de ressources</u> et en respectant un <u>plafond de loyers</u> NB : Le dispositif De Normandie est similaire mais vise un <u>plus grand nombre de villes</u>
Loi Censi-Bouvard	Investissez dans un logement neuf, en location meublée, implanté dans une résidence avec services. ⇒ Réduction d'impôt de 11 % sur le prix de revient du bien et récupération de la TVA en contrepartie d'une location obligatoire de 9 ans.
Loi Malraux :	Achat d'un immeuble à rénover en intégralité, qui sera ensuite loué en location nue <u>pendant 9 ans</u> . ⇒ Défiscalisation de <u>22 ou 30 %</u> du montant des travaux, dans une limite de 400 000 euros sur 4 ans (la réduction d'impôt n'entre pas dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales).
Loi Girardin social	Investissement <u>à fonds perdus</u> dans un logement social d'outre-mer, qui est conservé 5 ans en location. ⇒ Réduction d'impôt supérieure à l'investissement de départ.

- 6- Seuls quelques pays de l'OCDE prélèvent un impôt sur le patrimoine immobilier. L'Espagne, la Norvège et la Suisse prélèvent un impôt périodique (annuel) sur le patrimoine net global au-delà d'un certain seuil. Quelques pays, dont la France et la Corée, prélèvent également des impôts à l'échelon national sur le patrimoine immobilier global au-delà d'un certain seuil. Dans la plupart de ces Etats, les résidences principales bénéficient le plus souvent d'un traitement fiscal préférentiel au titre de cet impôt. En France, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) frappe les patrimoines immobiliers dont la valeur nette excède 1.3 million d'euros. Les biens professionnels sont exclus, et la résidence principale bénéficie d'un abattement de 30 % sur sa valeur vénale. Cet impôt génère seulement 0,7% des recettes fiscales totales (données 2021).

Les foyers ayant déclaré l'impôt sur la fortune immobilière en 2022

Part de foyers déclarant l'IFI parmi les déclarants de l'impôt sur les revenus 2021, en %

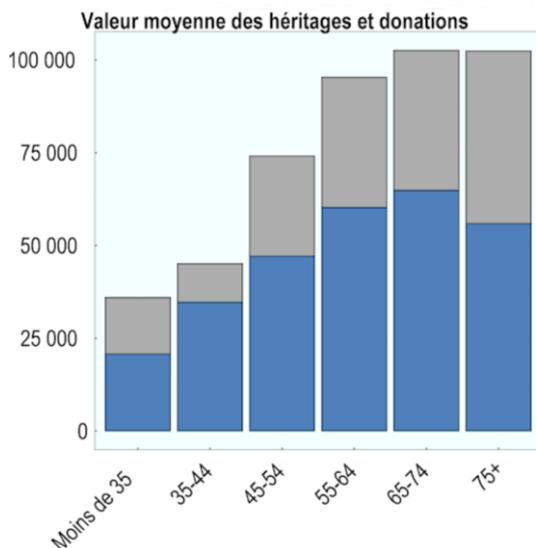


SOURCES : DÉCLARATION 2022 DE L'IR 2021, DÉCLARATION 2022 DE L'IFI AU 1^{ER} JANVIER 2022, DGFIP.

Source : les Echos

- 7- Lorsqu'un bien immobilier est cédé aux héritiers du propriétaire, il peut également être soumis à des droits de succession et de donation. De manière générale, les biens immobiliers à usage résidentiel sont, en règle générale, entièrement inclus dans l'assiette de l'impôt sur les successions dans la plupart des pays de l'OCDE, Par exception, la résidence principale bénéficie d'un traitement de faveur (exonération totale ou partielle ou taux d'imposition réduits), parfois sous conditions, dans la majorité des Etats considérés. C'est le cas en France, où la résidence principale du défunt peut bénéficier d'un abattement de 20 % pour le calcul des droits de succession lorsque le conjoint survivant (ou d'autres membres de la famille) habite le logement entrant dans la succession.

Valeur des successions, par âge, moyenne pour 28 pays de l'OCDE



Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses.

C. Une charge et un rendement fiscal significatifs

Le large éventail d'impôts sur l'immobilier en vigueur dans les pays de l'OCDE empêche d'inventorier toutes les recettes tirées de la fiscalité sur l'immobilier résidentiel. En effet, pour certains impôts, tel l'impôt sur le revenu, les recettes ne peuvent être ventilées entre, d'une part, les impôts liés à l'immobilier (impôts sur les plus-values immobilières et sur les revenus locatifs) et, d'autre part, les impôts sur le revenu qui ne sont pas liés à l'immobilier (salaires, revenus de capitaux mobiliers...).

Aussi, au niveau des pays de l'OCDE, l'analyse ne peut intervenir, faute de données, que concernant la partie de la fiscalité immobilière constituée par les impôts sur le patrimoine alors qu'ils ne représentent qu'une faible partie des recettes fiscales pour les Etats considérés (environ 6 % du total des recettes fiscales).

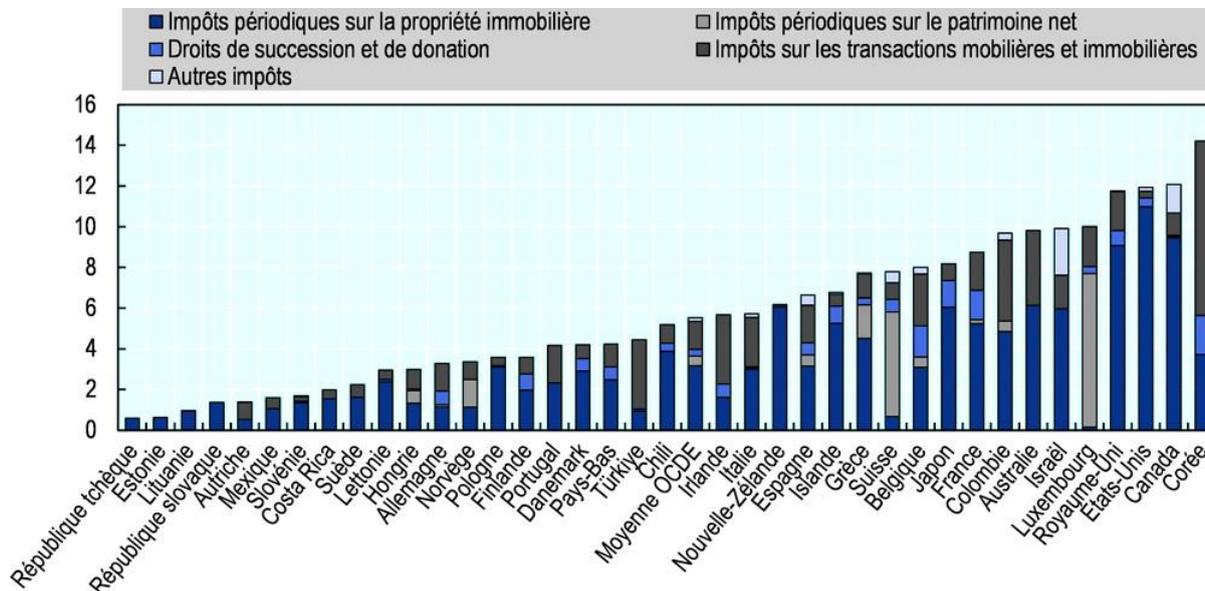
Dans la majorité des cas, au sein de ces impôts sur le patrimoine, les principales sources de recettes sont les impôts périodiques sur la propriété immobilière (environ 62%) et les impôts sur les transactions immobilières (27%). Les droits de succession et de donation représentent généralement une faible part du total des recettes des impôts totaux sur le patrimoine.

*

*

*

Part des recettes provenant des impôts sur le patrimoine dans le total des recettes fiscales en 2020



En France, des données statistiques ont été publiées récemment, qui révèlent que les recettes fiscales liées au logement représentent près de 30% des recettes fiscales totales.

Montant des prélèvements fiscaux relatifs au logement

Montant des prélèvements fiscaux relatifs au logement

Montants en M€	2021	
Taxe foncière sur les propriétés bâties	24 063	26,6%
Droits de mutation à titre onéreux bruts	16 366	18,1%
TVA sur consommations liées au logement (énergie, charges)	13 225	14,6%
Impositions sur les revenus immobiliers *	7 959	8,8%
TVA sur logements neufs	6 969	7,7%
Autres taxes sur les produits liés au logement (taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance)	5 565	6,1%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	4 787	5,3%
Taxes sur les charges	2 405	2,7%
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	2 398	2,6%
Impôt sur la fortune immobilière	2 217	2,4%
TVA sur autres frais	2 043	2,3%
Taxes d'urbanisme	1 126	1,2%
TVA sur terrains (non récupérée)	947	1,0%
Contribution de sécurité immobilière	349	0,4%
Taxe sur les logements vacants	115	0,1%

Montant des prélèvements fiscaux relatifs au logement 90 534 100%
Recettes fiscales nettes totales 295 700 n/a

Part des prélèvements fiscaux relatifs au logement dans les recettes

* CRL, IR, IS, CSG, CRDS, prélèvements sociaux, prélèvements sur les profits immobiliers des personnes domiciliées hors de France
 Source : Rapport du compte du logement 2021 du 19/09/2022 et loi de règlement du budget et d'approbation des comptes de l'année 2021

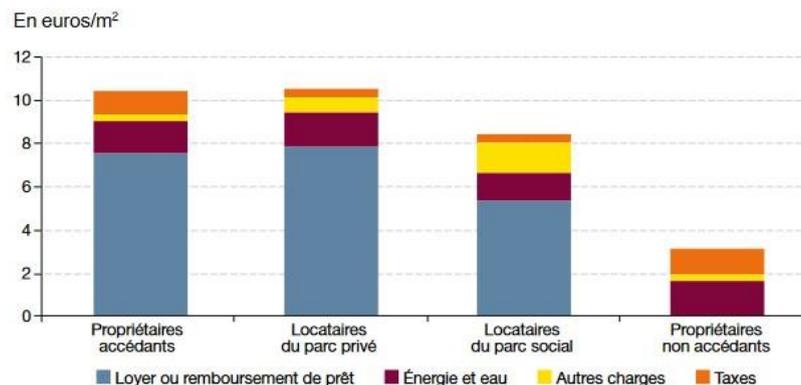
Cette analyse ne comprend toutefois pas les prélèvements sociaux (notamment le prélèvement forfaitaire de 17,2% sur les plus-values et, plus généralement, la CSG CRDS) qui représentent aussi un montant significatif.

On relève que les impôts périodiques sur la propriété immobilière pendant la détention du bien (taxes

foncières) représentent la première source de recettes fiscales liées à l'immobilier (27%), suivie par les droits de mutations sur les transferts de biens immobiliers (18%) et les impôts sur les revenus immobiliers (IR, IS, etc. pour environ 9%). L'IFI ne représente en revanche que 2,4% du total.

En outre, selon les données de 2013, reprises dans le rapport 2022 des « Chiffres clés du logement », les propriétaires de biens immobiliers supportent une pression fiscale bien plus lourde que les locataires.

Dépense mensuelle en logement par type d'occupant



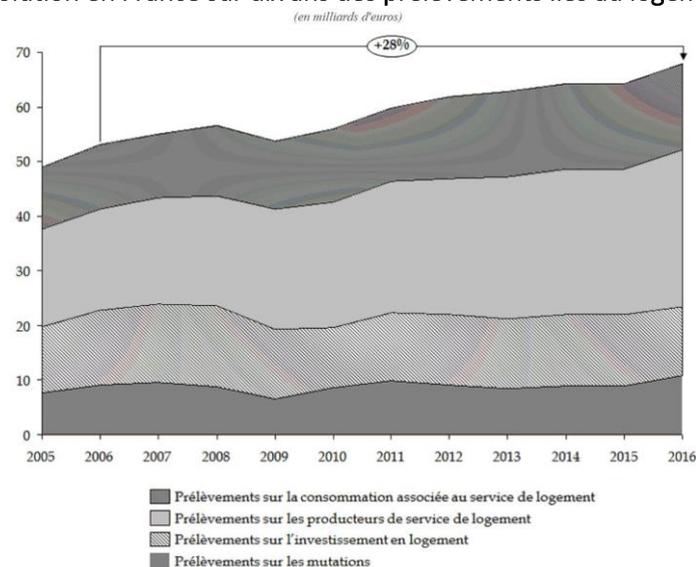
Champ : France entière.

Source : enquête logement 2013

Source : Chiffres clés du logement – Edition 2022 – Ministère de la transition énergétique

Enfin, le Ministère du logement (en 2013) et la Commission des finances du Sénat (en 2017), ont tous deux constaté que les prélèvements fiscaux liés au logement, tout comme l'ensemble des prélèvements obligatoires, sont en constante augmentation depuis 1984.

Évolution en France sur dix ans des prélèvements liés au logement



Source : La « rente immobilière » : mythe et réalités (rapport d'information de la commission des finances du Sénat du 8 novembre 2017)

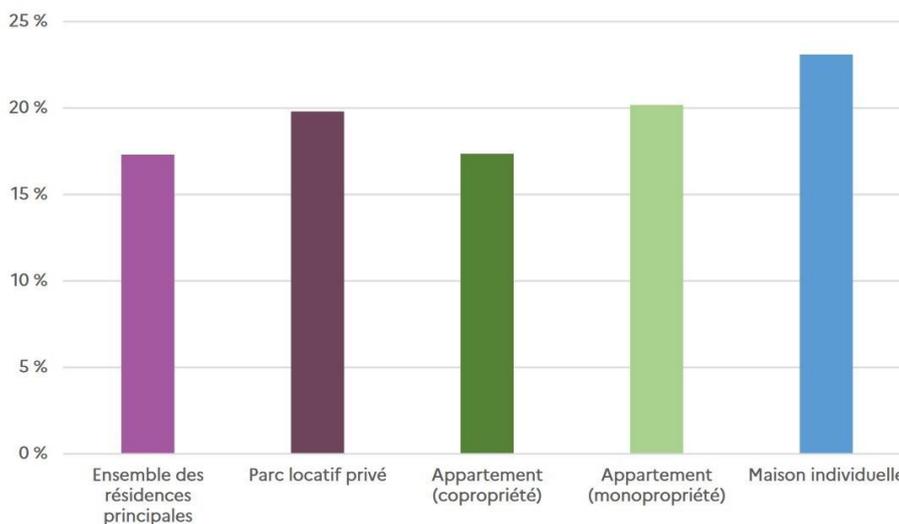
D. Les surcoûts liés à la rénovation énergétique

Le grand chantier de la rénovation énergétique lancé par les lois Energie et Climat » de 2019 et « Climat et résilience » de 2021 interdit progressivement la location et la vente de passoires thermiques.

Le taux de passoires thermique dans le parc locatif privé est de 19,8% (contre 17,3% dans l'ensemble des résidences principales), soit environ 1,6 million de logements. Il s'agit très majoritairement de logements

construits avant 1948 (65%), situées dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants (68%, dont 30% en agglomération parisienne) et chauffés à l'électricité (49%)⁵.

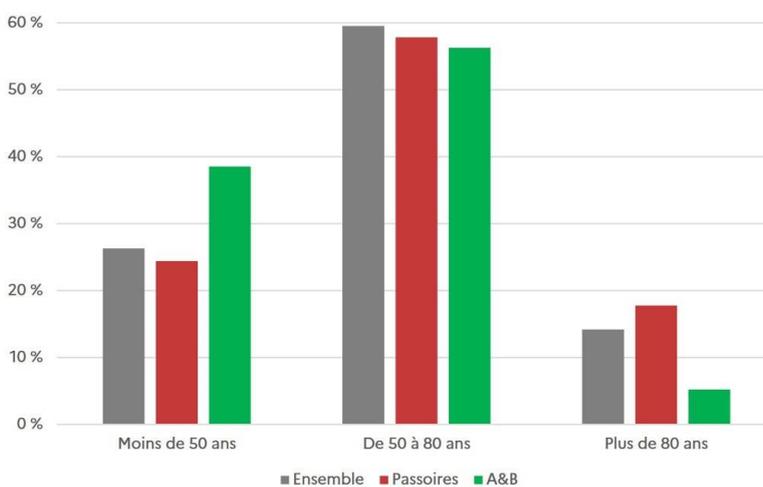
Proportion de passoires du parc locatif privé selon le type de logement (en %)



Note : passoires = logements classés F ou G.—Champ : ensemble du parc locatif privé au 1er janvier 2022, France métropolitaine. - Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Les propriétaires bailleurs de ces logements sont souvent âgés (60% ont entre 50 et 80 ans et 14% d'entre eux ont plus de 80 ans).

Répartition des logements du parc locatif privé en fonction de l'âge des propriétaires bailleurs



Note : passoires = logements classés F ou G ; l'âge est inconnu pour 24 % des propriétaires.

Champ : ensemble du parc locatif privé au 1er janvier 2022, France métropolitaine. Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Pour ces personnes, qui ne sont pas toutes fortunées, les surcoûts lié aux travaux de rénovation énergétique ont un impact significatif sur le rendement locatif...et parfois sur le niveau de vie du petit propriétaire qui a investi pour compléter sa retraite et dont le revenu locatif est absorbé ou fortement obéré par ces travaux obligatoires...

⁵ Source : rapport du SDES – « Les passoires énergétiques du parc locatif privé au 1 er janvier 2022 » – mai 2023

E. Conclusion

Un bien immobilier est sujet à des impositions multiples durant toute sa durée de détention (droits de mutation et prélèvements annexes, taxes foncières, CFE, imposition des revenus fonciers et des plus-values immobilières, IFI, droits de succession...) et présente l'avantage de ne pas être délocalisable. L'immobilier constitue donc une source substantielle de revenus pour les collectivités publiques.

Ces qualités, les enjeux liés au logement et les nombreux emplois (souvent peu qualifiés) générés par le secteur du BTP sont à l'origine du développement régulier de nouveaux dispositifs d'incitation fiscale visant à assurer la dynamique du secteur.

Cependant, il ne fait pas de doute que les nombreuses impositions applicables durant tout le cycle de vie d'un bien immobilier, de son acquisition à sa transmission par voie successorale, contribuent grandement à émietter la propriété et à limiter l'immobilier résidentiel locatif privé.

L'immobilier demeure l'investissement préféré des ménages, qui détiennent l'essentiel du parc immobilier résidentiel. Non délocalisable, la propriété immobilière est soumise à une pression fiscale inégalée et représente une part significative des recettes fiscales en France. Cependant, les charges pesant sur les propriétaires doivent être maîtrisées, la rentabilité étant la condition du maintien de l'investissement des ménages dans le parc immobilier résidentiel, déjà sous tension.

Attention à ne pas tuer la poule aux œufs d'or, qui génère près d'un tiers des recettes fiscales totales chaque année !

* * *