

Pour une taxe progressive sur les plus-values immobilières

LE POINT DE VUE D'HIPPOLYTE D'ALBIS ET EMMANUEL THIBAUT

Le chef de l'Etat est « opposé à la taxation des plus-values sur la résidence principale » invoquant le « rêve d'être propriétaire » et le fait que « quand on est propriétaire la première fois, on vend son logement pour en acheter un plus grand parce qu'il y a un enfant qui arrive dans la famille, et naturellement c'est la plus-value qu'on fait qui permet d'acheter ». N'en déplaise au président de la République, la taxation des plus-values sur la résidence principale est pourtant bien l'instrument adéquat pour obtenir dans notre pays des propriétaires plus mobiles et plus nombreux. Pour cela, une réforme simple s'impose : supprimer la partie des droits de mutation qui correspond à une taxe proportionnelle au montant de la vente et la remplacer par une taxe progressive sur les plus-values immobilières en exonérant celles de moins de 10 % et en taxant à 30 % la part de celles supérieures à 10 %.

Précisons d'emblée que nous proposons de taxer la plus-value réelle, c'est-à-dire diminuée de l'inflation ; l'indice des prix à la construction de l'Insee pouvant servir de base de comparaison pour ne taxer que la hausse de pouvoir d'achat permise par la revente. Concernant les droits de mutation, ils sont actuellement composés d'une taxe collectée par le notaire et de la rémunération de ce dernier, qui peut être rendue forfaitaire. Nous ne suggérons ici que de supprimer la taxe qui représente le plus souvent 5 % du montant de la vente.

Avec la réforme proposée, l'impôt payé lors de la revente d'un bien immobilier devient plus faible qu'avec le système de droits de mutation actuel dès lors que la plus-value réelle reste inférieure à 32 %. Une réforme qui favorise donc la mobilité puisqu'en récompensant les vendeurs faisant de petites plus-values, elle peut inciter à vendre plus rapidement.

Gageons que la plus-value réelle d'un jeune ménage, récemment propriétaire et voulant changer d'appartement pour cause de naissance, sera inférieure à 32 % et lui permettra donc plus facile-

de biens et ne contribue donc pas à doper artificiellement les prix.

Enfin, cette réforme sera socialement plus juste. Les propriétaires qui réaliseront des moins-values, par exemple, ne

Une réforme simple s'impose : supprimer une partie des droits de mutation et les remplacer par une taxe progressive sur les plus-values immobilières en exonérant celles de moins de 10 % et en taxant à 30 % la part de celles supérieures à 10 %.

ment qu'aujourd'hui de racheter un bien plus grand, de meilleure qualité ou situé différemment. En revanche, au regard de l'historique des prix de l'immobilier et du faible taux annuel de mobilité des propriétaires occupants (toujours inférieur à 5 %), il y a fort à parier que ce seuil sera en moyenne largement dépassé, ce qui permettra aux caisses de l'Etat de se remplir davantage qu'actuellement. Une réforme qui, sans diminuer les recettes de l'Etat, sera donc économiquement plus efficace : en jouant automatiquement son rôle de stabilisation des prix de l'immobilier, l'impôt progressif permettra de renforcer la mobilité, ce qui, à terme, peut par exemple fluidifier le marché du travail.

Son instauration favoriserait en réalité doublement les primo-accédants. D'abord car la mobilité qu'elle génèrera augmentera l'offre. Ensuite parce qu'ils n'auront plus à payer d'impôt lors de leur achat ; un cadeau qui, contrairement au prêt à taux zéro renforcé mis en place début 2011, n'augmente pas la demande

seront plus imposés et donc moins pénalisés. Un tel système progressif est aussi plus équitable puisqu'il freinera la spéculation immobilière et permettra une redistribution des ressources de ceux qui ont eu la chance d'être en capacité d'acheter au bon moment vers les autres, arrivés sur le marché immobilier dans une période moins propice.

Economiquement efficace, socialement équitable, bénéfique pour les comptes publics, l'idée d'une taxation des plus-values sur la résidence principale va pourtant être abandonnée sous la pression d'acteurs qui tirent parti de la crise du logement. Entre faire rêver les propriétaires de France et rêver de faire une France de propriétaires, le chef de l'Etat a semble-t-il fait son choix...

Hippolyte d'Albis, professeur à l'université de Montpellier, et Emmanuel Thibault, professeur à l'université de Perpignan, sont chercheurs à l'École d'économie de Toulouse (TSE)