Institut Français d'Économie
SciencesPo

Blog ?? 2026

Fiscalité de la propriété foncière, fiscalité idéale ?

Guillaume Allégre & Montserrat Botey

Publié le 17 novembre 2026

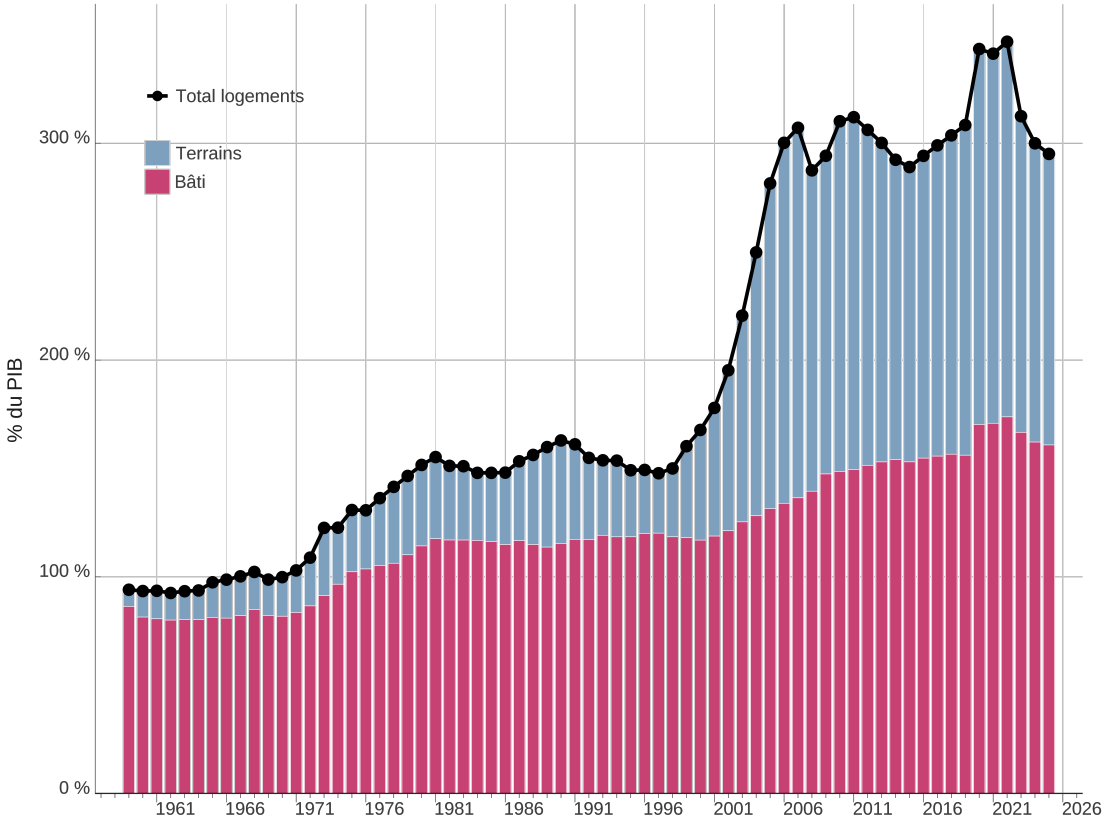
Un dossier sur la fiscalité foncière est paru dans la Revue de l'OFCE (n° 194, avril 2026) à la suite d'une journée d'études organisée le 13 juin 2024 à l'OFCE. Ce billet de blog est une recension des différentes contributions

Un dossier sur la fiscalité foncière est paru dans la Revue de l'OFCE (n° 194, avril 2026) (2026) à la suite d'une journée d'études organisée le 13 juin 2024 à l'OFCE. Ce billet de blog est une recension des différentes contributions

La question budgétaire est devenue la question politique centrale : l'Institut français d'économie (IFE) | OFCE chiffre l'ajustement budgétaire à réaliser pour stabiliser la dette à 2,7 points de PIB, soit environ 82 milliards (Timbeau, 2026). Le foncier, dont la valeur est en hausse depuis 30 ans, y compris en % du PIB, ne constituerait-il pas une assiette fiscale pertinente ? En 2024, l'immobilier représente 61 % du patrimoine brut des ménages et 70% de leur patrimoine net d'emprunt (Insee, 2025). La dynamique du patrimoine est tirée par la revalorisation des prix de l'immobilier. Pourtant, alors que le débat sur la taxation des patrimoines se concentre sur les plus grandes fortunes et sur l'héritage, le foncier reste dans l'ombre. Peut-on transformer cette envolée en assiette fiscale ?

0.1 En % du PIB

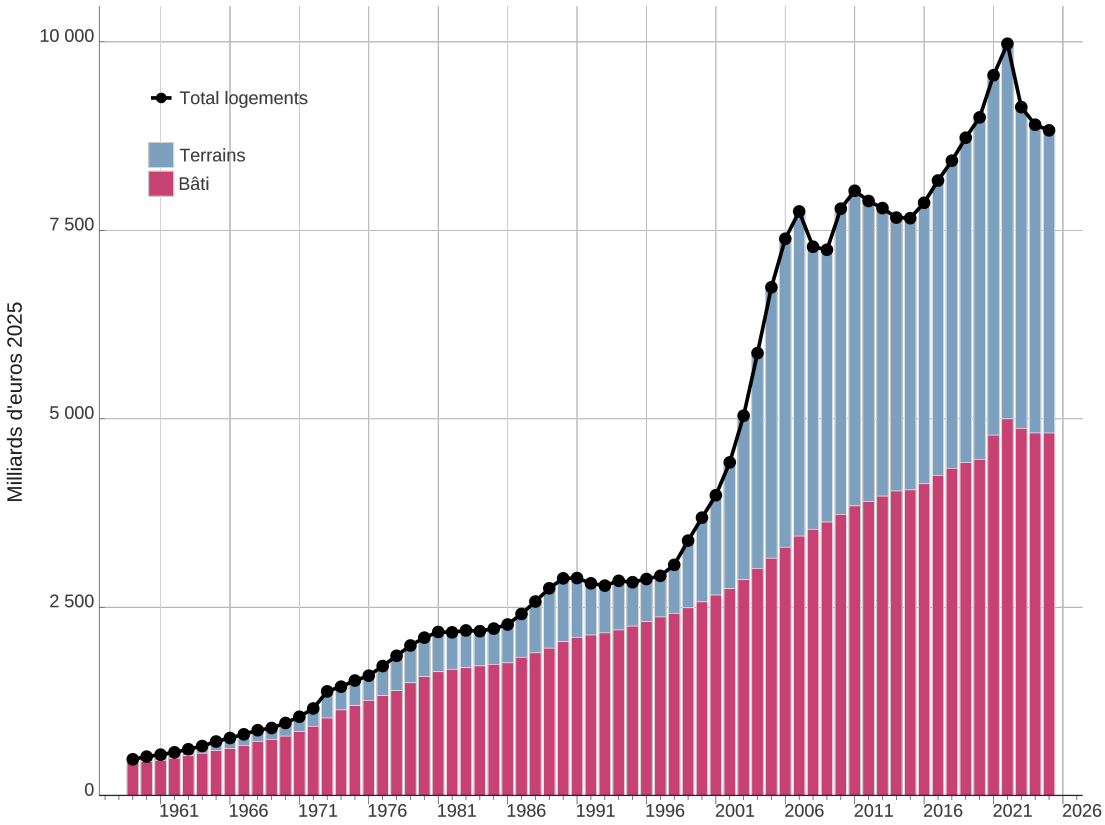
Graphique 1 : Patrimoine immobilier des ménages, en % du PIB



Note : Valeur des logements détenus par les ménages (S14), en distinguant la valeur du bâti et des terrains, rapportée au PIB en valeur.
Sources : Insee, comptes nationaux de patrimoine, calculs IFE-OFCE, calculs OFCE.

0.2 En euros constants

Graphique 2 : Patrimoine immobilier des ménages, en milliards d'euros constants



Note : Valeur des logements détenus par les ménages (S14), en distinguant la valeur du bâti et des terrains, en milliards d'euros constants de 2025 (déflateur du PIB).
Sources : Insee, comptes nationaux de patrimoine, calculs IFE-OFCE, calculs OFCE.

Imposer le foncier est souvent présenté comme une fiscalité idéale. Le foncier est immobile ; il ne risque pas d'exil fiscal ; la propriété est corrélée au revenu. L'argument remonte a minima à Henry George (1879). A défaut de nationaliser, imposer le foncier serait donc une évidence. « Oui, mais comment ? », s'interrogent Alain Trannoy et Étienne Wasmer dans *Le grand retour de la terre dans les patrimoines* (2022). Ils concluent à une taxation du foncier non bâti à sa valeur courante de marché (le non bati est la valeur de la terre en dehors des constructions qui se trouvent dessus). Pourquoi une politique publique en apparence si incontestable, proposée depuis 150 ans, n'est-elle pas appliquée ? La question est peut-être plus complexe en pratique que le plaidoyer simple le laisse penser.

1 Capacité contributive, bénéfice, compensation

On peut dégager trois raisons d'imposer la propriété foncière au-delà des revenus qu'elle procure.

- D'abord, la propriété augmente la **capacité contributive** : à revenus imposables égaux, les propriétaires auraient une capacité supérieure (car ils profitent de l'usage de la propriété au-delà des revenus monétaires qu'elle procure).
- Ensuite, selon un **principe de bénéfice**, les propriétaires bénéficient de biens publics locaux ou nationaux. Ils bénéficient de la sécurité des biens et peuvent louer plus cher un logement situé à côté d'un service public, ou en profiter eux-même.
- Enfin, ils devraient **compenser** les non-propriétaires de la privatisation du foncier : la propriété privée des uns peut être considérée comme une privation de liberté pour les autres. La propriété privée des uns réduit l'espace de liberté des autres.

Sur les 66 milliards d'impôts reposant sur la propriété foncière des ménages (Conseil des prélèvements obligatoires, 2023), les impôts assis sur les revenus (loyers et plus-values) ne représentent que 10,5 milliards, soit 16 %. Le principe de capacité contributive semble ainsi peu peser.

Les droits de mutation à titre onéreux (« frais de notaire ») manquent de justification : une mutation ne crée pas de revenus, n'augmente pas vraiment le bénéfice de la propriété, et cette fiscalité freine la mobilité. La raison pour laquelle les pouvoirs publics imposent les mutations réside dans leur relative facilité à taxer (c'est un moment visible, chiffré, impliquant la présence de liquidité. Taxer les mutations était peut-être justifié sous l'Ancien Régime, mais en présence de meilleures assiettes, une taxation moderne du foncier devrait s'en passer.

La taxe foncière peut être justifiée par le principe de bénéfice. Cependant, elle s'appuie sur des valeurs locatives cadastrales obsolètes, reflétant le marché locatif de 1970. Ce système est aujourd'hui peu équitable car les valeurs ont évolué depuis ; mais l'avantage est que les ménages peuvent facilement anticiper l'impôt.

Le système fiscal a une assiette manquante : les « loyers imputés », c'est-à-dire le loyer économisé par les propriétaires occupants (**contribution de Botey et Chapelle**). Un propriétaire muté qui loue son logement et en loue un autre paiera davantage d'impôt sans que son pouvoir d'achat ait augmenté : il n'y a pas de neutralité fiscale. Une autre assiette manquante correspond aux plus-values réelles, exonérées sur la résidence principale, et effacées lors des donations et successions (**Allègre**).

2 Que faire ? Des réponses plurielles, parfois contradictoires

La Revue de l'OFCE publie le compte rendu de la journée d'études « Fiscalité de la propriété foncière » (2026). Les propositions présentées sont parfois complémentaires, parfois contradictoires.

Dans sa contribution, Anne Laferrère propose d'encourager la propriété occupante en raison de son externalité positive. Elle s'inspire du *leasehold* et du *shared ownership* britanniques, de l'*Inclusionary Housing* américain ou des coopératives new-yorkaises, qui rappellent notre bail réel solidaire.

Montserrat Botey et Guillaume Chapelle considèrent, au contraire, que la non-imposition des loyers imputés, imposés entre 1914 et 1965, constitue un avantage indu : les ménages du dernier décile en tirent plus de 1 000 euros par an. Ils plaident pour leur imposition, à la place de la taxe foncière, au bénéfice des jeunes et des moins aisés.

Côté local, **Pierre Madec** rappelle que la suppression de la taxe d'habitation a profité notamment aux 5 % les plus riches et a réduit l'autonomie fiscale des collectivités, désormais compensées en partie par une fraction de TVA. **Clément Carbonnier** propose d'abandonner les assiettes obsolètes au profit d'un surtaux décidé localement et appliqué aux impôts nationaux (IR, IS, IFI), sur le modèle suisse.

Sur la transmission, **André Masson** part de l'énigme des droits de succession, « bon impôt », pourtant impopulaire. Il propose de les réformer pour orienter l'épargne des seniors vers des placements longs et productifs.

Guillaume Allègre souligne que le patrimoine immobilier net a nettement progressé sans que cela se reflète dans le revenu imposable. La plupart des plus-values sont exonérées (résidence principale, abattement pour durée de détention, effacement lors des donations et successions). Cela s'ajoute à la très faible imposition des donations et successions (5% de l'actif transmis en moyenne), ce qui entraîne une double non-imposition. Il propose d'imposer toutes les plus-values réelles lors des mutations, gratuites ou onéreuses, au moment où des liquidités existent. Taxer ce que rapporte le patrimoine plutôt que son stock répond aussi à l'objection de liquidité opposée à la taxe Zucman.

Enfin, **Vieri Ceriani** décrit l'instabilité de la fiscalité immobilière italienne. L'Italie a imposé les loyers imputés jusqu'en 2000 et les plus-values lors des mutations jusqu'en 1992, avant de les supprimer au gré des promesses électorales. Il conclut qu'une réforme de la fiscalité foncière doit être pensée pour durer.

Un des clivages se fait ainsi entre la recherche de la neutralité fiscale et l'encouragement à l'investissement. Mais ces réponses reflètent moins des différences sur les objectifs finaux que des accents différents mis sur les nombreux aspects de l'efficience et de l'égalité. La question n'est pas tant « comment obtenir l'efficience ? » mais plutôt « quel type d'efficience veut-on viser ? », pas tant « combien d'égalité ? » que « quelle égalité ? » dans un contexte où plusieurs visions du bien et du juste s'expriment. S'il y a un accord pour mieux taxer le revenu (Allègre, Botey et Chapelle, Carbonnier, Ceriani), le désaccord pourrait être le suivant : est-ce qu'il faut voir plutôt la propriété occupante et sa transmission familiale comme apportant une sécurité et un horizon ou bien est-ce qu'il faut plutôt la voir comme retirant quelque chose aux autres ?

3 Références

(2026). « Fiscalité de la propriété foncière », *Revue de l'OFCE*, n° 194.

Conseil des prélèvements obligatoires (2023). « Pour une fiscalité du logement plus cohérente », Conseil des prélèvements obligatoires.

George H. (1879). *Progress and Poverty*, San Francisco.

Insee (2025). « Les montants de patrimoine détenus par les ménages en 2024 », Insee Focus, 371, Insee.

Timbeau X. (2026). « Budget »,.

Trannoy A., Wasmer É. (2022). *Le grand retour de la terre dans les patrimoines: Et pourquoi c'est une bonne nouvelle !*, Odile Jacob, Paris.

Veuillez citer ce travail comme suit :

Guillaume Allégre & Montserrat Botey (2026). « Fiscalité de la propriété foncière, fiscalité idéale ? », *Blog IFE*.

Rédacteurs en chef : Elliot Aurissergues & Paul Malliet