



Trop de fiscalité sur la propriété attendue à la personne

par

Jean-Philippe Delsol



Jean-Philippe Delsol est docteur en droit et licencié ès-lettres. Il travaille comme avocat fiscaliste et préside l'IREF (Institut de Recherches Économiques et Fiscales). Il est l'auteur de nombreux ouvrages dont le dernier paru en 2019, *Éloge de l'inégalité*, chez Manitoba/Les Belles Lettres.



Avec la disparition de l'ISF, la propriété mobilière a bénéficié en France d'une baisse sensible de la pression fiscale depuis 2018. Mais la propriété reste surimposée en France, particulièrement la propriété foncière. Plus généralement la propriété fait l'objet de réglementations couteuses et toujours plus contraignantes en même temps qu'elle ne cesse d'être indûment suspectée de maux imaginaires. Pourtant la propriété est essentielle à l'homme, non seulement à son économie, mais aussi à son humanité.

La propriété est surimposée en France

Dans l'ensemble les prélèvements français sur le capital et ses revenus demeurent parmi les plus élevés du monde, comme les dépenses publiques et notamment les dépenses de protection sociale (33% du PIB).

Certes, depuis le début du mandat de M. Macron, en 2017, les prélèvements sur le capital mobilier ont été réduits avec l'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30% sur les revenus de l'épargne et la suppression de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Mais celui-ci a été remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui n'existe nulle part ailleurs dans l'Union européenne sauf en Espagne où il a été malencontreusement rétabli, et qui est perçu aux mêmes taux, de 0,5 à 1,5%, que ceux de l'ancien ISF, lorsque l'inflation était à 10% et les rendements à 14% ! Il s'agit de punir les propriétaires considérés indûment comme des rentiers. On a pourtant besoin d'investisseurs dans l'immobilier autant qu'on en a besoin dans l'agriculture et dans l'industrie et les services.

L'immobilier est d'autant plus pénalisé que l'impôt sur les revenus immobiliers a encore augmenté avec la hausse de 1.7 points de CSG supplémentaire et le refus d'étendre le PFU de 30% aux revenus immobiliers. Les revenus fonciers peuvent désormais être imposés au taux de 66,2%, ce qui est manifestement confiscatoire.

Nos droits de succession et donation sont aussi à des taux très élevés, jusqu'à 45% en ligne directe au-delà de 1 805 677€, avec des franchises



très basses, limitées à 100 000€. Par comparaison, les dons et successions entre ascendants et descendants directs sont exonérés de droit au Canada, au Luxembourg, en Suède (depuis 2004), en Russie, en Autriche... En Italie, ils sont nuls jusqu'à 1M€ et de 4% au-delà. En Allemagne ils sont nuls jusqu'à 400 000€ et ne sont que de 30% au-delà de 26M€.

Sur l'immobilier pèsent encore les taxes foncières qui ne sont pas anormales en soi pour que les contribuables participent aux dépenses locales. Mais les bases de ces impôts, non révisées depuis 50 ans, sont injustes et incohérentes.

La France, championne des prélèvements

De ce fait la France continue d'être le pays européen qui taxe le plus la propriété. En 2019, le taux implicite, ou effectif, d'imposition sur le capital (revenus et stocks) était en France le plus élevé d'Europe selon les travaux de la Commission européenne¹. Il s'élevait ainsi à 54,2 % en France, contre 31,5 % au Royaume-Uni, 31,2 % en Allemagne et 24,7 % en Espagne. En outre, toujours selon cette étude, ce taux aurait légèrement augmenté en France en 2019 (+ 0,2 point), après avoir diminué en 2018. Selon le troisième rapport du comité d'évaluation des réformes de la fiscalité du capital, sorti en octobre 2021, les chiffres sont éloquents² :

- Les prélèvements sur la propriété des ménages³ représentent plus de 4,5% en France contre à peine plus de 1% en Allemagne. Ils regroupent notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties (environ 35 milliards d'euros), les droits d'enregistrement

¹ *Tendances de la fiscalité dans l'Union européenne, 2021.*
<https://bit.ly/3yAGqQJ>.

² <https://bit.ly/3287bzY>.

³ Nous respectons ici la classification de l'administration qui classe dans la fiscalité sur le capital des ménages la CVAE et la taxe foncière des entreprises parce que les ménages *in fine* sont propriétaires des entreprises.



(17 milliards), les droits de mutation à titre gratuit (15 milliards), la CVAE (15 milliards), la taxe d'habitation (14 milliards), la cotisation foncière des entreprises (7 milliards) et l'IFI (2 milliards).

- Les prélèvements sur le revenu du capital des ménages représentent 1,85% du PIB en France contre moins de 0,7% en Allemagne. Ils regroupent notamment la part de la CSG et de la CRDS sur les revenus du capital (environ 21 milliards d'euros en 2019), la part de l'impôt sur le revenu sur les revenus du capital (13 milliards), et le prélèvement de solidarité sur les revenus du capital (10 milliards).
- Les prélèvements sur le stock de capital, soit notamment sur la propriété des entreprises hors CVAE, ainsi que la part sur le capital de la taxe d'habitation (8,5 milliards d'euros), la contribution sociale de solidarité des sociétés (4 milliards) ... représentent 4,2% en France contre 1,4% en Allemagne.
- La part cumulée des prélèvements sur le capital des ménages et des entreprises françaises dans le PIB reste plus de deux points au-dessus de la moyenne européenne en 2019, à 11 % contre 8,4 % au sein de l'UE et moins de 7% en Allemagne. Ces prélèvements comprennent l'ensemble des prélèvements sur les revenus du capital des entreprises (environ 73 milliards d'euros en 2019) et des ménages (45 milliards), et des indépendants (45 milliards), ainsi que sur le stock de capital (103 milliards).

Pourtant, moins d'impôt favorise la croissance et... l'impôt

Nous devrions retenir les enseignements de l'adoption du forfait mobilier et de la suppression de l'ISF :

- La limitation de la taxation des revenus mobiliers à 30% a été compensée par une forte progression des dividendes déclarés par les ménages au titre de 2018 (23 milliards d'euros, après 14 milliards en 2017), qui s'est confirmée en 2019 (augmentation



supplémentaire de l'ordre de 1 milliard) et en 2020 (stabilité par rapport à 2019). Les recettes de l'Etat n'en ont donc pas souffert⁴.

- Le remplacement de l'ISF par l'IFI a réduit le nombre d'exilés fiscaux et favorisé le retour de quelques-uns d'entre eux. Le nombre de redevables à l'IFI ayant quitté le territoire durant l'année 2018 s'établit à 163 alors qu'il a été de l'ordre de 700 à 900 dans les années noires des mandats Sarkozy et Hollande. D'autant que, par ailleurs, la trajectoire des retours de contribuables français fortunés est à la hausse. Chacune des deux années 2016 et 2017, il a été enregistré une centaine de retours de contribuables devenus assujettis à l'ISF ou à l'IFI, selon les cas, au 1^{er} janvier de l'année suivante. En 2018 et 2019, pour la première fois depuis le début des années 2000, le nombre de retours de redevables excède celui du nombre de départs (340 versus 280 en 2019). Certes, ces chiffres peuvent mélanger des choux et des carottes car dans ceux qui partent et qui reviennent, il y a aussi ceux qui le font dans le cadre de leur situation professionnelle, personnelle ou familiale indépendamment de tout mobile fiscal. Mais les chiffres sont néanmoins suffisamment significatifs pour que la conclusion puisse en être tirée que c'est bien l'Effet Laffer qui a fonctionné. D'autant que le remplacement de l'ISF par l'IFI devait coûter 3,2 milliards au budget de l'État. Mais les recettes de l'IFI ont été supérieures aux prévisions. Au lieu de 850 millions de recettes d'IFI attendues en 2018, le produit en a été de 1,2 Md€

⁴ A l'inverse d'ailleurs, il avait été établi une forte baisse des dividendes versés notamment aux personnes physiques lors de la réforme de 2013 qui avait rehaussé sensiblement les taux d'imposition des dividendes. En 2013, à comportements inchangés, la suppression du Prélèvement Forfaitaire Libérateur, PFL, et la mise au barème des dividendes aurait dû engendrer un gain de recettes pour les finances publiques autour de 425 millions d'euros. Mais la suppression du PFL a en fait entraîné une contraction de la base fiscale, soit une réduction de 70% des dividendes, conduisant à une perte sèche pour les finances publiques entre 1,1 et 2,1 milliards d'euros.



en 2018 et de 1,6 Md € en 2019. Certes, c'est moins que ce que rapportait l'ISF (4,1 Md€ en 2017), mais si on prend en compte les avantages indirects (emplois, revenus, investissements...) liés à l'arrêt de l'exil fiscal, voire au retour des exilés fiscaux, c'est un gain annuel de long terme sans doute très supérieur.

Globalement, les impositions sur le capital sont nuisibles. La taxation indirecte du capital par l'impôt sur les sociétés pèse non seulement sur les bénéficiaires imposables mais aussi sur l'investissement des entreprises et sur leur demande de travail (avec des effets sur les salaires ou sur l'emploi). L'impôt qui frappe le capital des ménages entrave leurs investissements et leur épargne.

La liberté de posséder est un moteur du monde

Plus encore, une taxation excessive du patrimoine attente aux aspirations et besoins naturels des hommes. La propriété donne de l'assurance, de l'autonomie, de la liberté, une protection sur l'avenir. Elle ancre les familles dans leurs territoires, leurs métiers... Elle incite à la créativité, à l'innovation, au progrès humain. Mais c'est sans doute tout ce que les thuriféraires de l'imposition du capital veulent détruire⁵.

Depuis Démocrite et Aristote, il est reconnu par toutes les personnes sensées que la propriété privée est le meilleur moyen d'intéresser les hommes à leur production et de les inciter à être plus efficaces et plus attentifs à leurs biens. Saint Thomas a repris cet argument utilitariste en observant, dans la continuité d'Aristote, que la propriété procure 1° une administration meilleure des biens ; 2° un ordre plus grand et mieux observé ; enfin, 3° la paix mieux assurée entre les hommes⁶. La propriété est donc ferment du développement, de paix et de sécurité. Hernando

⁵ Je fais notamment référence dans cette dernière partie à ce que j'ai déjà écrit dans mon ouvrage *La justice fiscale ou l'abus de bien commun* publié en 2016 chez Desclée de Brouwer.

⁶ Somme Théologique IIa-IIae, question 66, article 1. <https://bit.ly/3GPHVNY>.



de Soto, économiste péruvien reconnu, a expérimenté que le meilleur moyen de faire sortir les pays en développement de la pauvreté est de faciliter l'accès des populations à la propriété, fusse-t-elle la propriété de leur baraque de taule dans un bidonville. Car cela leur permet aussi immédiatement d'avoir quelque chose à donner en garantie pour emprunter et pour entreprendre⁷. Il a démontré que les États-Unis eux-mêmes n'avaient réellement amorcé leur développement que lorsque le droit de propriété y a été mieux établi au cours du XIX^e siècle.

D'ailleurs, ce sont les peuples qui ont reconnu la liberté et la propriété comme son corollaire, comme Athènes ou Rome, où les titulaires de charges publiques étaient d'abord des propriétaires fonciers, puis comme l'Occident moderne ensuite, qui ont permis le progrès du monde. La Chine, l'Égypte ou Sparte, où la propriété restait entre les mains de l'État et n'était que concédée aux individus, n'ont pas réussi leur révolution économique. L'Angleterre s'est développée lorsqu'elle permit, par le mouvement des enclosures, que les propriétaires exercent leurs droits de pleine souveraineté sur leurs terres. En 1600 la moitié des terres arables était encore en jouissance collective avant que le mouvement des enclosures déjà engagé au siècle précédent⁸ ne s'accroisse pour qu'en 1750 cette proportion tombe au quart et qu'en 1830 la plupart des terres soient définitivement encloses.

La propriété est naturelle à l'homme

Mais la propriété n'est pas efficace par hasard. Elle l'est parce qu'elle est naturelle à l'homme, répond à ses besoins fondamentaux. La liberté de posséder est une dimension indispensable à la croissance de l'être et de sa communauté. Parce que l'Homme n'est pas qu'un animal amplifié. Il est une personne appelée à s'interroger sur ses fins dernières et en

⁷ *Le Mystère du capital : Pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs ?* Flammarion, 2005.

⁸ On peut même faire remonter les prémisses du mouvement des enclosures au *Statute of Merton* de 1235, peu après la *Magna Carta* (1215). Une coïncidence ?



rechercher la réalisation. Il est un être responsable de lui et de son environnement. Mais il lui faut la liberté pour poursuivre ses fins et pour exercer sa responsabilité. Et avec la liberté, il se montre capable de s'ouvrir à l'échange, d'idées et de produits, à l'initiative et à la création. Sauf que la liberté sans propriété est amputée de son assise. La liberté a besoin de la propriété pour disposer des moyens de son exercice. Il faut être propriétaire pour échanger, commercer. En outre, l'exploitant qui possède sa terre, ses outils, sa clientèle pense à plus long terme, investit plus volontiers que celui qui n'en est que le locataire, parce que son affaire est un peu de lui-même tant il y a investi d'efforts personnels, d'espoirs et de découragements, de déceptions et de satisfactions... C'est pourquoi la remise en cause de la propriété est plus qu'une atteinte à la propriété, c'est une atteinte à la personne humaine.

« Dans la force du mot, disait Bastiat, l'homme naît propriétaire, parce qu'il naît avec des besoins dont la satisfaction est indispensable à la vie, avec des organes et des facultés dont l'exercice est indispensable à la satisfaction de ces besoins. Les facultés ne sont que le prolongement de la personne ; la propriété n'est que le prolongement des facultés. Séparer l'homme de ses facultés, c'est le faire mourir ; séparer l'homme du produit de ses facultés, c'est encore le faire mourir⁹. »

La propriété co-existe à l'homme, elle est constitutive de sa nature en ce sens que l'homme est déjà propriétaire de lui-même, c'est-à-dire aussi responsable de lui-même ; en ce sens aussi que la propriété est l'outil de sa liberté, de son indépendance. « La vraie liberté, écrivait Montaigne, c'est pouvoir toute chose sur soi. »

Si la propriété n'est pas reconnue, si elle est bafouée, c'est l'homme lui-même qui n'est pas reconnu, qui est atteint dans sa complète identité, dans sa pleine dignité. Les régimes totalitaires en sont le sombre témoignage qui dénuaient tout homme de toute propriété pour le rendre servile, dépendant du Léviathan comme les esclaves d'autrefois qui n'avaient droit à aucune propriété pour éviter toute émancipation. Dans les pays où il n'y a pas de propriété reconnue, la liberté est toujours en

⁹ « PROPRIÉTÉ ET LOI » article inséré au n° du 15 mai 1848 du *Journal des Economistes*.



péris, toujours fragile sinon muselée. C'est Pierre-Joseph Proudhon, celui dont l'histoire n'a retenu indument que la phrase célèbre qu'il avait emprunté dans sa jeunesse au Girondin révolutionnaire Brissot de Varville, « La propriété, c'est le vol », c'est lui donc qui défend le mieux cet ancrage de la liberté dans la propriété. La propriété est le contrepoids naturel, nécessaire de la puissance politique : « Où trouver une puissance capable de contrebalancer cette puissance formidable de l'Etat ? Il n'y en a pas d'autre que la propriété »¹⁰.

Parce que la propriété libère, elle donne de l'assurance, de la responsabilité, de l'autonomie. La famille qui a pu acquérir son logement est doublement rassurée : de pouvoir vivre ses vieux jours et de pouvoir transmettre quelque chose à sa descendance. C'est ce qui justifie d'abord que le droit de propriété soit fondamentalement rattaché aux droits de l'homme. La déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789 qualifie, dans son article 17, le droit de propriété d'inviolable et sacré : « Les propriétés étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

L'héritier est un peu soi-même

C'est pourquoi il faut défendre la propriété, non seulement celle qui représente la richesse gagnée, mais aussi celle qui est le fruit de la richesse reçue. Ceux qui sont seulement nés avec une petite cuillère en argent dans la bouche, ne faut-il pas les surtaxer ? Pourquoi pas même tout leur prendre puisque cette richesse n'apparaît pas aussi légitime que celle qui a été construite à la sueur du front ? Et pourtant, la réponse n'est pas aussi simple. Parce que toute atteinte à la propriété est une entorse aux droits de l'homme propriétaire. C'est d'ailleurs l'enjeu de tout impôt sur le capital, au-delà même des impôts de succession.

¹⁰ *Théorie de la propriété*, 1862. Voir des extraits ici : <https://www.panarchy.org/proudhon/propriete.html>



Dans l'énergie que chacun met à accumuler de la richesse, qu'elle soit modeste ou importante, il y a le plus souvent plus que la volonté de jouir de ses biens ou de se protéger de l'avenir. Il y a presque toujours le souhait de transmettre, de vivre par ses héritiers dotés au-delà de soi-même, de faire vivre un patrimoine, son œuvre après soi. Et cette possibilité de transmettre est un puissant moteur dans l'action quotidienne, dans les projets, dans le souci d'économie de chacun sans lequel il n'y aurait pas ou moins d'investissement et donc pas d'économie ou une économie plus faible. Les hommes sont prêts à s'engager plus facilement dans l'aventure que représente tout investissement parce qu'ils savent que même si eux n'en bénéficient pas, ceux qu'ils aiment pourront en profiter.

Les hommes sont finalement moins égoïstes que d'aucuns le disent. Mais leur générosité est à l'égard de leurs enfants un peu comme à l'égard d'eux-mêmes. Peut-on leur reprocher ? Aime-toi toi-même dit la philosophie. Et la Bible recommande d'aimer son prochain comme soi-même. Savoir que les efforts engagés par soi-même ne seront pas perdus est une vive incitation à les poursuivre. C'est dans la nature de l'homme que d'aimer ses enfants et de travailler pour eux. Supprimez l'héritage, vous aurez cassé un des meilleurs mobiles du travail honnête de la vie des hommes. Empêcher la succession ou la pénaliser au point de quasiment l'anéantir est particulièrement dangereux parce que c'est une atteinte aux ressorts mêmes de la vie humaine et de son développement au travers de la mise en cause de la propriété dans son essence.

Conclusion

L'impôt est nécessaire, mais il doit rester simple, raisonnable, juste, proportionnel. Et parce qu'il est nécessaire, il faut, sous ces conditions, admettre certains impôts. En soi d'ailleurs l'impôt sur le capital pourrait avoir quelques vertus s'il se substituait à l'impôt sur le revenu. Tandis que l'impôt sur le revenu, surtout quand il est progressif, pénalise ceux qui réussissent et les entrave dans la création de richesses personnelles autant que collectives, l'impôt sur le capital favorise ceux qui savent en



tirer profit et oblige bientôt à le vendre ceux qui n'y parviennent pas. A cet égard, il pénalise moins la création de valeur que l'impôt sur le revenu. Mais bien entendu le système est vicié lorsqu'il y a de multiples taxations, excessives, sur le capital et sur le revenu. La Suisse est devenue l'un des pays au niveau de vie le plus élevé au monde malgré son impôt sur le capital. Mais celui-ci est limité par la concurrence entre les cantons qui le prélèvent et il est admis parce qu'en contrepartie, les impôts sur les successions, eux-mêmes variables selon les cantons, sont modestes voire nuls en ligne directe dans nombre d'entre eux.

Tous les individus ne sont pas propriétaires d'autre chose que d'eux-mêmes, ce qui est déjà beaucoup et même l'essentiel, mais tous doivent pouvoir dans un état de droit, dans une société libre devenir propriétaires comme un moyen de se réaliser. Parce que la propriété est naturelle à l'homme. L'usage que celui-ci en fait est autre chose et la pensée commune et sensée s'accorde pour considérer que cette propriété n'est justifiée qu'à condition de respecter précisément la nature humaine, l'homme lui-même. Il ne suffit donc pas d'être propriétaire mais d'en assumer la fonction à bon escient.