

**Ce rapport a été établi sous la seule responsabilité de ses auteurs.
Il n'engage pas le Conseil des prélèvements obligatoires.**

RAPPORT PARTICULIER N°2

Prélèvements obligatoires sur le patrimoine des ménages en comparaison internationale

Marie-Apolline Barbara, auditrice à la Cour des comptes

Jeanne Mazière, inspectrice des finances

Décembre 2025

SYNTHÈSE

Le capital des ménages est un enjeu de premier plan tant du point de vue de l'économie que des systèmes fiscaux des pays de l'OCDE, dans lesquels il représente en effet une part croissante de la richesse nationale. Plusieurs indicateurs permettent d'appréhender cette tendance : les ratios richesse/revenu dans les pays développés sont passés de 200 % à 300 % en 1970 à 400 à 600 % en 2010, d'après les travaux de Thomas Piketty et Gabriel Zucman¹. Cette évolution est également visible à l'échelle des ménages, *via* l'appréhension de la richesse nette par rapport à leur revenu disponible. Ce ratio est en hausse sur le long-terme : à titre d'exemple, entre 2000 et 2021, il a cru de 299 points de pourcentage en [Suède](#), de 242 points de pourcentage aux [Pays-Bas](#), de 172 points de pourcentage en [France](#) et de 58 points de pourcentage au [Royaume-Uni](#).

Parallèlement, le capital privé se concentre depuis la fin du 20^e siècle, alimenté notamment par l'aggravation des inégalités de revenus. Les plus riches épargnent davantage, et investissent leur épargne dans des actifs plus risqués et au rendement plus élevé dont ils tirent des revenus plus importants qui se rajoutent à leur capital initial, creusant les écarts entre petits et gros patrimoines : c'est l'effet « boule de neige » de l'accumulation du capital. Les héritages perpétuent les inégalités entre les générations, contribuant également de plus en plus à la concentration des richesses. La part de patrimoine net détenue par le 1 % le plus riche est passée de 25 % dans les années 1970 aux [États-Unis](#), à 35 % en 2023. En [Europe occidentale](#), la croissance des inégalités est plus modérée : la part de richesse détenue par le 1 % le plus riche a augmenté de 22 % en 1995 à 25 % en 2023.

L'imposition du capital au titre de sa détention, de ses mutations et des revenus qui en sont tirés, varie fortement au sein des pays de l'OCDE, mais son poids dans l'ensemble des prélèvements obligatoires demeure globalement plutôt marginal.

Il s'agit essentiellement d'une fiscalité récurrente sur la propriété immobilière, qui recouvre à la fois des taxes foncières et des droits de mutation à titre onéreux, et se heurte dans certains pays, dont la [France](#), à d'importants problèmes de définition d'assiette engendrés par le recours à des valeurs cadastrales obsolètes. **Les transmissions de patrimoine par héritage ou donation font l'objet d'une fiscalité limitée**, abolie depuis la fin des années 1990 dans un grand nombre d'États, ou largement mitée, dans ceux qui la maintiennent, par des dispositifs favorables aux proches parents et à certains types de capital (professionnel notamment).

Les revenus du capital sont abordés au sein des pays de l'OCDE comme une capacité contributive constitutive d'une base taxable. Néanmoins, les revenus du capital ont également une fonction économique essentielle en tant que manifestation de l'épargne et de l'investissement et bénéficient à ce titre d'une **imposition souvent proportionnelle et systématiquement plus faible que les revenus du travail**, y compris dans les cas minoritaires dans lesquels les revenus du patrimoine sont imposés selon un barème progressif (dans l'échantillon retenu par les rapporteurs, les [États-Unis](#), le [Royaume-Uni](#) et l'[Espagne](#)). Leur rôle économique spécifique est également visible dans les **nombreux dispositifs fiscaux d'encouragement à l'épargne et à l'investissement**, tels que les dispositifs d'épargne-investissement imposés à un taux très bas comme en [Suède](#) et au [Royaume-Uni](#), le PEA [français](#) ou encore les très nombreux régimes incitatifs à l'épargne retraite.

¹ Thomas Piketty et Gabriel Zucman, Capital is back: wealth-income ratios in rich countries 1700-2010, 2014.

Au regard du creusement des inégalités de richesse et du caractère actuellement peu redistributif de l'imposition du patrimoine, des appels en provenance du monde politique et universitaire et de certains multimillionnaires eux-mêmes **se font entendre en faveur d'une fiscalité qui réduise la concentration des revenus et des richesses au sommet de la distribution.** Parmi les pistes évoquées figure la proposition de **développer l'imposition des plus-values latentes.** Si cette solution peut présenter des avantages certains en termes de progressivité, elle imposerait de revoir en profondeur le système fiscal afin d'éviter des phénomènes de double taxation et de limiter les difficultés de liquidités rencontrées par les contribuables. Les exemples étrangers, dont les [Pays-Bas](#) et l'[Espagne](#), tenus de revenir sur leurs régimes d'imposition des gains notionnels, illustrent cette difficulté. L'idée d'un **impôt annuel sur la fortune ciblant les ultra-riches** a été popularisée notamment par des économistes comme Thomas Piketty, Emmanuel Saez et Gabriel Zucman. Elle s'inscrit à rebours de la tendance à l'extinction des impôts sur le patrimoine net global dans les pays de l'OCDE, qu'on ne trouve plus désormais qu'[Espagne](#), en [Norvège](#) et en [Suisse](#) – ainsi que, dans une moindre mesure, en [France](#) sur les seuls actifs immobiliers.

En tout état de cause, l'efficacité de telles réformes, dont le *momentum* politique apparaît quelque peu essoufflé, dépendra étroitement de leur architecture. Des mesures de lutte contre l'évitement fiscal coordonnées à l'international seraient notamment indispensables pour limiter les risques de fuite des capitaux et de perte de compétitivité. On pourra noter à cet égard les **progrès récemment accomplis en matière de transparence fiscale internationale** grâce au développement des échanges automatiques de renseignement, qui améliorent grandement la capacité des pays à taxer le patrimoine de manière efficace.

SOMMAIRE

SYNTHÈSE.....	3
SOMMAIRE	5
INTRODUCTION.....	9
PARTIE I : COMPOSITION ET ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DES MÉNAGES ET DE L'IMPORTANCE DE LEUR IMPOSITION DANS LES PAYS DE L'OCDE	11
1. COMPOSITION ET ÉVOLUTION DE LA RICHESSE DES MÉNAGES DANS LES PAYS DE L'OCDE	11
1.1. Le patrimoine des ménages dans la richesse nationale	11
1.2. Principales tendances concernant le capital des ménages	16
1.3. Composition du patrimoine des ménages	18
1.4. Évolution du patrimoine des ménages.....	21
2. LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES DE L'IMPOSITION DU PATRIMOINE	26
3. ÉTAT DES LIEUX DE L'IMPOSITION DU PATRIMOINE DES MÉNAGES.....	31
3.1. L'imposition de la détention et des transmissions du patrimoine	31
3.2. L'imposition des revenus du capital.....	35
PARTIE II : PANORAMA DE LA FISCALITÉ SUR LE PATRIMOINE DES MÉNAGES	39
1. L'IMPOSITION DE LA DÉTENTION ET DES TRANSMISSIONS DU PATRIMOINE .	39
1.1.1. <i>Les impôts fonciers.....</i>	<i>39</i>
1.1.2. <i>Les impôts sur les transactions immobilières.....</i>	<i>47</i>
1.2. Les droits de succession et de donation	53
1.2.1. <i>Les proches parents bénéficient d'exonérations généreuses sur les droits de succession.....</i>	<i>57</i>
1.2.2. <i>Certains types d'actif se voient appliquer des conditions préférentielles...</i>	<i>62</i>
1.2.3. <i>Les donations du vivant tendent à être fiscalement plus avantageuses que les successions.....</i>	<i>70</i>
1.2.4. <i>Les recettes des droits de succession et donation sont faibles dans les pays qui les prélèvent</i>	<i>72</i>
1.3. Les impôts sur le patrimoine net global	79
1.3.1. <i>L'imposition du patrimoine global des ménages est marginale dans les pays de l'OCDE.....</i>	<i>79</i>
1.3.2. <i>Les recettes tirées des impôts sur le patrimoine net global sont généralement faibles.....</i>	<i>81</i>
2. L'IMPOSITION DES REVENUS ET PLUS-VALUES TIRÉS DU PATRIMOINE	84
2.1. Les principales modalités d'appréhension et les principaux constats concernant l'imposition des revenus du capital des ménages	84
2.2. L'imposition des plus-values	88
2.2.1. <i>Imposition des plus-values mobilières.....</i>	<i>88</i>
2.2.2. <i>Le cas particulier des Pays-Bas, en cours de réforme.....</i>	<i>97</i>
2.2.3. <i>Imposition des plus-values immobilières.....</i>	<i>98</i>

2.3. L'imposition des dividendes.....	101
2.4. L'imposition des intérêts	103
2.5. Des régimes fiscaux favorables visant à encourager l'investissement sont applicables à l'ensemble des revenus du capital.....	104
2.6. Le cas particulier de l'imposition des loyers	105
3. LE RÔLE PARTICULIER DE L'ASSURANCE RETRAITE	106
3.1. Le poids de la retraite par capitalisation est variable selon les pays	106
3.2. L'épargne retraite par capitalisation fait systématiquement l'objet d'un traitement fiscal favorable	108
PARTIE III : ENJEUX TRANSVERSAUX	113
1. L'ÉVITEMENT FISCAL	113
1.1. Les comportements de fraude et d'optimisation des particuliers.....	113
1.1.1. <i>L'imposition des revenus et plus-values du capital offre un terrain fertile à l'optimisation fiscale</i>	<i>114</i>
1.1.2. <i>La fraude aux taxes sur les transactions immobilières est répandue</i>	<i>115</i>
1.1.3. <i>Les pratiques d'optimisation fiscale des donations et des successions existent mais restent limitées.....</i>	<i>115</i>
1.1.4. <i>La fraude à l'imposition de la fortune apparaît significative.....</i>	<i>118</i>
1.2. Les leviers de lutte contre la fraude et l'évitement de la fiscalité	121
2. IMPÔTS SUR LE PATRIMOINE ET INÉGALITÉS.....	125
2.1. Les inégalités de patrimoine dans les pays de l'OCDE.....	125
2.1.1. <i>Le patrimoine se concentre au sommet de la distribution dans de nombreux pays.....</i>	<i>126</i>
2.1.2. <i>La concentration du patrimoine s'est accrue depuis la fin du 20^e siècle.</i>	<i>127</i>
2.1.3. <i>La composition du patrimoine varie significativement selon la richesse des ménages</i>	<i>129</i>
2.1.4. <i>La hausse des inégalités de revenus alimente les inégalités de patrimoine</i>	<i>132</i>
2.1.5. <i>Les revenus du capital sont particulièrement concentrés en haut de la distribution des revenus</i>	<i>135</i>
2.1.6. <i>La richesse héritée est très inégalement répartie</i>	<i>136</i>
2.2. L'incidence des impôts sur les revenus du capital et sur le patrimoine sur les inégalités.....	139
2.2.1. <i>Les effets redistributifs des impôts sur les revenus du capital.....</i>	<i>140</i>
2.2.2. <i>Les effets redistributifs des impôts sur le patrimoine détenu et transmis</i>	<i>141</i>

2.3. L'imposition des particuliers très fortunés.....	146
2.4. L'imposition des plus-values latentes	153
ANNEXE 1 – BIBLIOGRAPHIE.....	157
ANNEXE 2 – RÉGIMES D'IMPOSITION RÉCURRENTE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PAYS DE L'OCDE.....	158
ANNEXE 3 – RÉGIMES D'IMPOSITION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LES PAYS MEMBRES DE L'OCDE	174
ANNEXE 4 – RÉGIMES D'IMPOSITION DES DONATIONS <i>INTER VIVOS</i> DANS LES PAYS DE L'OCDE	180
ANNEXE 5 – RÉGIMES D'IMPOSITION DU PATRIMOINE NET GLOBAL DANS LES PAYS DE L'OCDE	185
ANNEXE 6 – RÉGIMES D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES MOBILIÈRES DANS LES PAYS DE L'OCDE	188
ANNEXE 7 – RÉGIMES D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DANS LES PAYS DE L'OCDE.....	190
ANNEXE 8 – RÉGIMES D'IMPOSITION DES DIVIDENDES DANS LES PAYS DE L'OCDE	192
ANNEXE 9 – RÉGIMES D'IMPOSITION DES INTÉRÊTS DANS LES PAYS DE L'OCDE.	194

INTRODUCTION

Par lettre du 12 novembre 2024, le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) a chargé les rapporteuses d'effectuer un parangonnage international du poids et de la structure de la fiscalité du patrimoine des ménages. Il était en outre demandé d'apporter un éclairage sur les inégalités de richesse en France et dans les principaux pays développés, en évoquant notamment les enjeux de l'imposition des très grandes fortunes. Il était également souhaité que le rapport étudie les incitations fiscales mises en place pour orienter l'épargne vers le financement de l'économie ou des retraites.

Cette commande s'inscrit dans le contexte d'une importance croissante du patrimoine des ménages dans les pays de l'OCDE et d'une réforme d'ampleur sur ce champ en 2018 en France, avec la mise en place du prélèvement forfaitaire unique (PFU) et la transformation de l'impôt sur la fortune (ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Deux modalités d'imposition du patrimoine sont distinguées : d'une part, celle qui porte sur le « stock », autrement dit sur la détention et les mutations à titre gratuit ou onéreux de patrimoine, et d'autre part, celle qui porte sur le « flux », autrement dit les revenus et plus-values qui en sont tirés. La fiscalité sur la détention et les transmissions du patrimoine recouvre essentiellement les impôts sur la propriété immobilière (impôts fonciers et prélèvements sur les transactions), les droits de succession et de donation, et enfin les impôts sur la fortune, aussi appelés impôts sur le patrimoine net global². L'imposition des revenus du patrimoine couvre les bases taxables constituées des plus-values mobilières et immobilières, les dividendes, les intérêts, ainsi que les loyers tirés des logements mis en location.

Ce rapport de comparaisons internationales a vocation à alimenter les autres rapports particuliers et le rapport général, en fournissant des exemples de pratiques étrangères, tout en insistant sur les grandes tendances communes aux pays de l'OCDE, et en particulier au sein d'un échantillon de neuf pays constitué par les rapporteuses (Royaume-Uni, Irlande, Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas, Suède, Belgique, États-Unis).

Cet exercice de parangonnage international fait l'objet d'un développement en trois temps. Un état des lieux de la composition et de l'évolution de la richesse des ménages dans les pays de l'OCDE, ainsi que de l'importance de sa taxation, est dressé en partie I. Les différents régimes d'imposition de la détention, des transmissions et des revenus et plus-values du patrimoine sont ensuite décrits et comparés dans la partie II. Enfin, la partie III revient sur deux principaux enjeux transversaux de cette fiscalité sur le capital des ménages : l'évitement de l'impôt et ses interactions avec les inégalités.

Afin de maintenir autant que possible la lisibilité et la concision du rapport, les rapporteuses ont fait le choix de reporter en annexes un certain nombre de détails sur les systèmes d'imposition sur le patrimoine dans les pays de l'OCDE.

Pour réaliser cette mission, en sus de l'exploitation des données ouvertes et des publications académiques et institutionnelles sur la fiscalité du patrimoine, des questionnaires ont été adressés au réseau de la direction générale du Trésor et de la direction générale des finances publiques dans les ambassades des neuf pays de l'échantillon, et des entretiens ont été menés, en particulier avec des représentants de l'OCDE.

² L'impôt sur le patrimoine net global (ou « impôt sur la fortune ») consiste en une taxation annuelle de la valeur nette de l'ensemble des actifs détenus par un contribuable au-delà d'un certain seuil. Il se distingue des autres impôts récurrents sur la propriété immobilière en ce que le passif est généralement déduit, et du fait que l'assiette repose sur un spectre plus large d'actifs.

Partie I : Composition et évolution du patrimoine des ménages et de l'importance de leur imposition dans les pays de l'OCDE

1. Composition et évolution de la richesse des ménages dans les pays de l'OCDE

Dans les pays de l'OCDE, le patrimoine des ménages est principalement constitué de biens immobiliers, représentant en moyenne plus de la moitié des actifs détenus, essentiellement au titre de la résidence principale. Les droits à pension, bien que souvent illiquides, constituent également une part importante de la richesse, notamment dans les pays dotés de systèmes de retraite publics ou professionnels solides. Les actifs financiers — actions, obligations, comptes d'épargne — sont significatifs, mais leur détention est fortement concentrée chez les ménages les plus aisés.

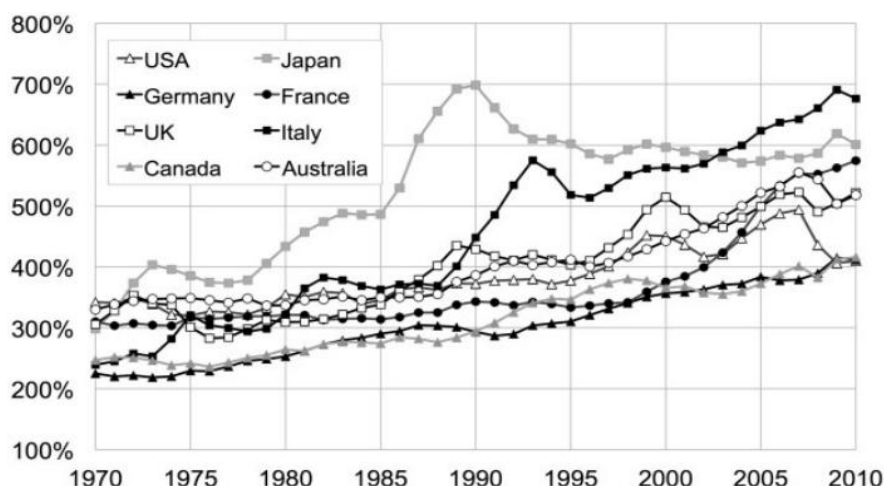
1.1. *Le patrimoine des ménages dans la richesse nationale*

Si l'OCDE et la Commission européenne publient des données sur le montant du capital détenu par ménage (cf. partie I.1.2 à I.1.4), peu de données agrégées récentes présentent le poids du capital des ménages en tant que composante de la richesse nationale.

Néanmoins, l'augmentation du capital des ménages expliquer une part significative de l'augmentation de la richesse des pays de l'OCDE.

De nombreuses études économiques ont confirmé cette tendance : dans un article fondateur de 2014³, Thomas Piketty et Gabriel Zucman mettent en évidence la croissance des ratios richesse/revenu dans les pays développés au cours des dernières décennies, passant de 200 % à 300 % en 1970 à 400 à 600 % en 2010 (graphique 1). Selon leur analyse, cette tendance s'explique tout d'abord par un mouvement de long terme de prix relatifs des actifs, caractérisé par une hausse à partir des années 1980, après une période de baisse jusqu'aux années 1970 (en raison de politiques publiques peu favorables à l'accumulation de patrimoine par les ménages, progressivement annulées à partir des années 1980). Cette tendance s'explique par ailleurs par le ralentissement de la croissance de la productivité et de la population.

³ Thomas Piketty et Gabriel Zucman, Capital is back: wealth-income ratios in rich countries 1700-2010, 2014.

Graphique 1 : Ratios de richesse privée sur revenu national entre 1970–2000

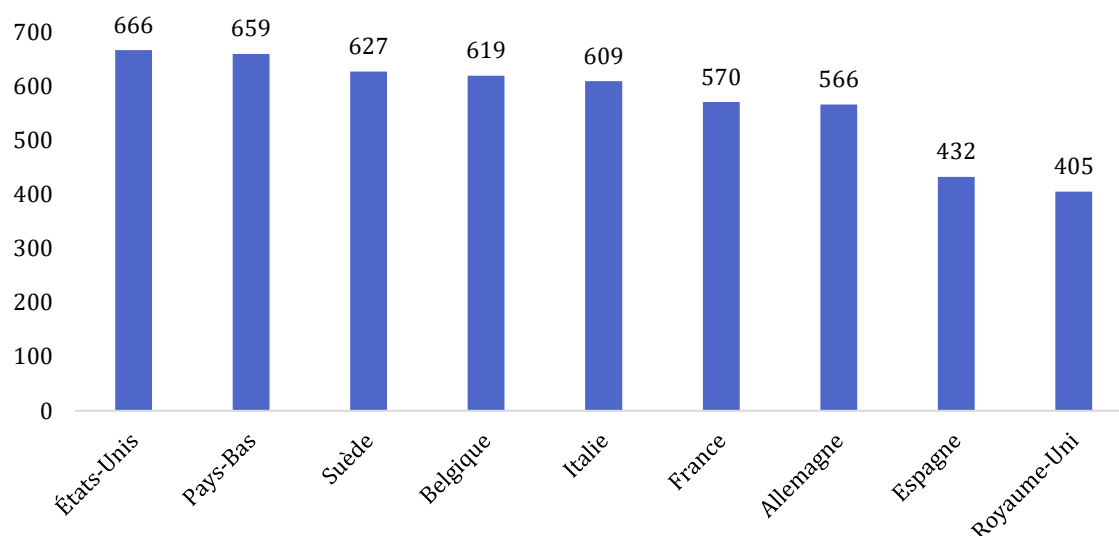
Source: Thomas Piketty et Gabriel Zucman, Capital is back: wealth-income ratios in rich countries 1700-2010, 2014.
Note: La richesse privée est ici entendue comme les actifs non financiers et les actifs financiers, desquels sont soustraits les passifs financiers des ménages et du secteur non-marchand.

Le constat de l'importance croissante du capital dans le revenu total est également applicable à l'échelle des ménages. Des données actualisées concernant la richesse nette des ménages au sens de l'OCDE permettent d'approcher l'importance du capital des ménages par rapport à leur revenu disponible, de manière imparfaite cependant. Cet indicateur, exprimé en pourcentage du revenu net disponible, se définit comme la valeur totale de leurs actifs (financiers et non-financiers), diminuée de la valeur totale de leurs engagements en cours (dettes). Il comprend la valeur des logements, le numéraire et les dépôts, les titres de créance, les crédits, les actions et parts de fonds d'investissement, les droits sur les régimes d'assurance, de retraite et de garanties normalisées, les produits financiers dérivés, les options sur titres des salariés, et les autres comptes à payer/à recevoir. Le champ de cet indicateur est donc plus large que le patrimoine des ménages au sens large, car il inclut des valeurs numéraires, mais il permet de l'approcher.

D'après les données de l'OCDE de 2022 concernant les pays de l'échantillon, la richesse nette des ménages (la différence entre la valeur totale de leurs actifs et celle de leurs passifs en cours⁴) **va de 405 % du revenu disponible au Royaume-Uni à 762 % aux États-Unis** (Erreur ! Référence non valide pour un signet.).

⁴ Les actifs comprennent des éléments financiers et non financiers. Néanmoins, seuls les logements sont pris en compte au titre des actifs non financiers dans cet indicateur de l'OCDE. Les actifs et passifs financiers comprennent la monnaie et les dépôts, les titres de créance, les prêts, les actions et parts de fonds d'investissement, les régimes d'assurance, de retraite et de garanties standardisées, les produits dérivés et options sur actions des salariés, ainsi que les autres comptes à recevoir ou à payer.

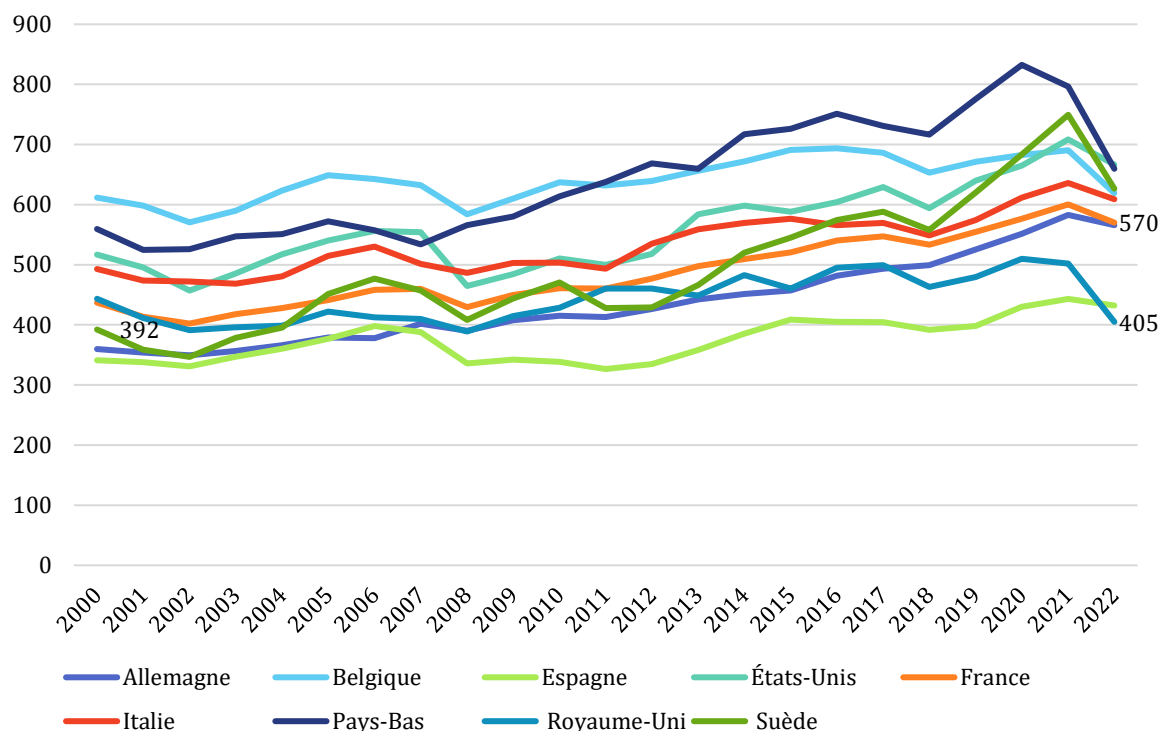
Graphique 2 : Richesse nette des ménages et des institutions sans but lucratif au service des ménages en % de leur revenu disponible net, en 2022



Source : CPO, à partir des données de l'OCDE.

Depuis 2000, ce ratio richesse nette sur revenu disponible est en hausse dans l'ensemble des pays de l'échantillon, traduisant l'importance croissante du capital dans la richesse des ménages, avec une croissance plus marquée dans certains pays : entre 2000 et 2021, il a crû de 299 points de pourcentage en [Suède](#), de 242 points de pourcentage aux [Pays-Bas](#), de 172 points de pourcentage en [France](#) et de 58 points de pourcentage au [Royaume-Uni](#) (Erreur ! Référence non valide pour un signet.**). D'après les données issues du *Global Wealth Report* citées par l'OCDE, l'augmentation de la richesse privée moyenne par adulte dans le monde (8,3 % par an au cours des vingt dernières années) s'explique en grande partie par la croissance du prix des actifs (cf. partie I.1.4).**

**Graphique 3 : Richesse nette des ménages
en % de leur revenu disponible net entre 2000 et 2022**



Source : CPO, à partir des données de l'OCDE.

L'une des conséquences de la croissance plus rapide du patrimoine par rapport aux revenus est la baisse sur le temps long de la part du travail, et donc de la rémunération du travail dans les économies développées, corrélativement à une augmentation de la rémunération du capital. Les travaux de Loukas Karabarbounis et Brent Neiman ont ainsi montré une baisse de la part du travail dans la valeur ajoutée à l'échelle mondiale depuis les années 1980, causée par la baisse du coût des investissements et des gains de productivité qui ont conduit les entreprises à mobiliser progressivement plus de capital au détriment du facteur travail (d'autres effets peuvent également jouer, dont l'effet de la mondialisation sur la concurrence et l'organisation des chaînes de valeur). Parmi les 59 pays disposant d'au moins 15 années de données entre 1975 et 2012, 42 présentent une tendance à la baisse de la part du travail⁵. Ce constat doit cependant être nuancé pour certains pays : des travaux récents de la direction générale du Trésor montrent qu'en France, au cours des trente dernières années, la part des dépenses liées au travail dans la valeur ajoutée des sociétés non-financières est restée stable, autour de deux tiers⁶.

L'importance croissante du capital en stock se traduit également par la croissance des revenus du capital. Les revenus du capital au sens de l'OCDE, qui ne recoupent pas exactement le périmètre des revenus du capital au sens du présent rapport⁷ (ils incluent les loyers, dividendes et intérêts, mais excluent les plus-values en capital) ont crû entre 2012 et 2020. En moyenne, pour les pays figurant dans le graphique 4 et pour lesquels des données sont disponibles pour les années 2012 et 2020, le montant des revenus du capital en monnaie nationale a crû de 77 %.

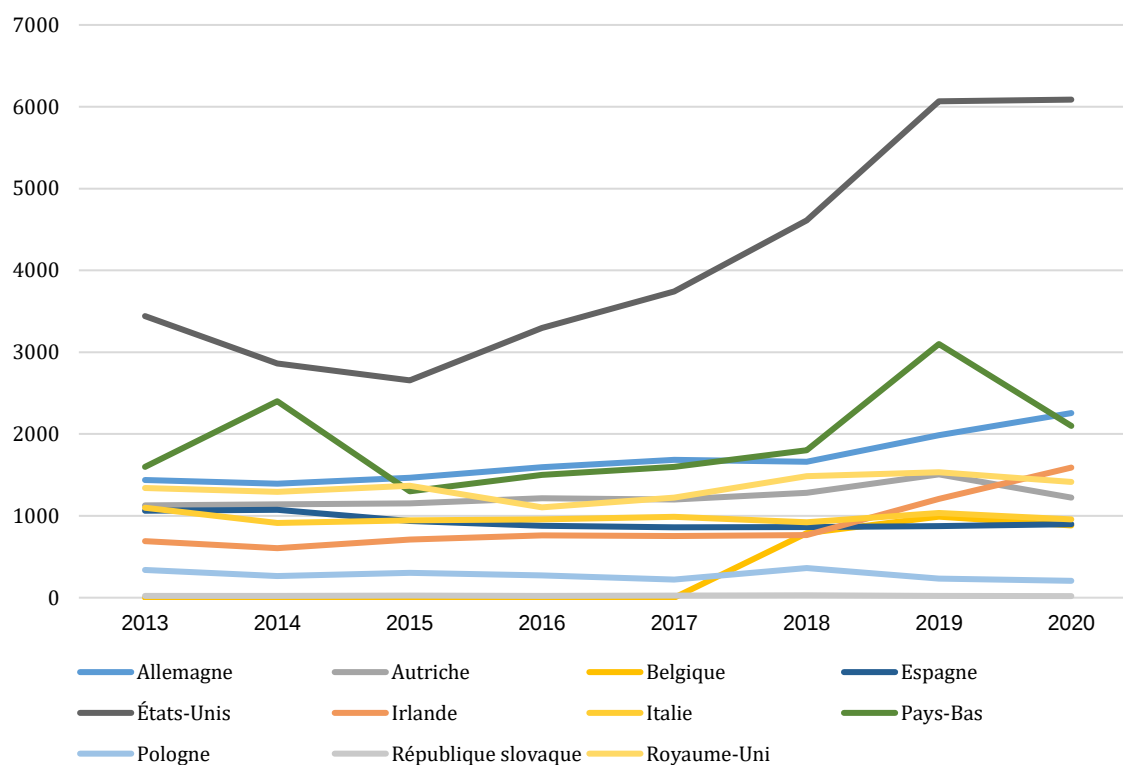
⁵ Karabarbounis et Neiman, The global decline of the labor share, 2013.

⁶ Charles Gendre, Yann Thommen, Le partage de la richesse produite en France entre le travail et le capital, Trésor-éco n° 363, 2025.

⁷ Les plus-values, les dividendes, les intérêts et les loyers.

Les États-Unis se distinguent très nettement des autres pays, mettant en lumière le fait que les ménages américains détiennent un stock d'actifs financiers très important en comparaison avec les autres pays, ainsi que des actifs de plus long terme. Ces éléments ont été confirmés par la fédération bancaire française lors de son audition par le CPO le 18 juin 2025.

Graphique 4 : Revenus annuels du capital au sens de l'OCDE entre 2012 et 2021, en monnaie nationale par ménage équivalent, prix courants

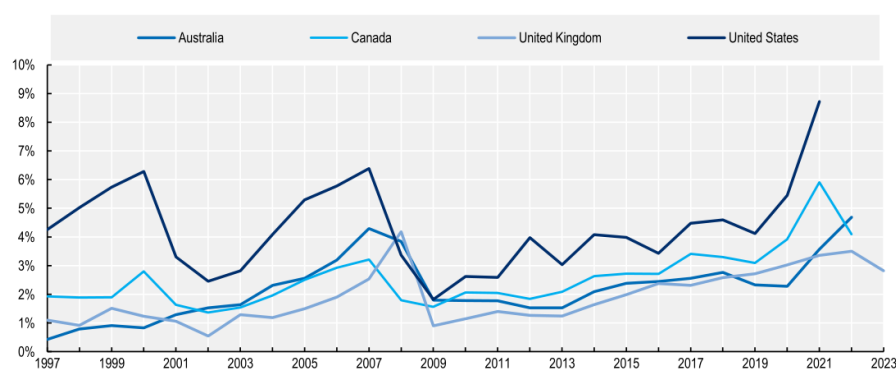


Source : CPO, à partir des données de l'OCDE.

Note : La catégorie « revenus du capital » inclut pour ces données les loyers, les dividendes et les intérêts.

Plusieurs revenus du capital sont particulièrement dynamiques. À titre d'exemple, l'OCDE note une augmentation significative des plus-values réalisées dans quatre pays, l'Australie, le Canada, le Royaume-Uni et les États-Unis (graphique 5).

Graphique 5 : Plus-values réalisées des individus dans quatre pays, en proportion du PIB



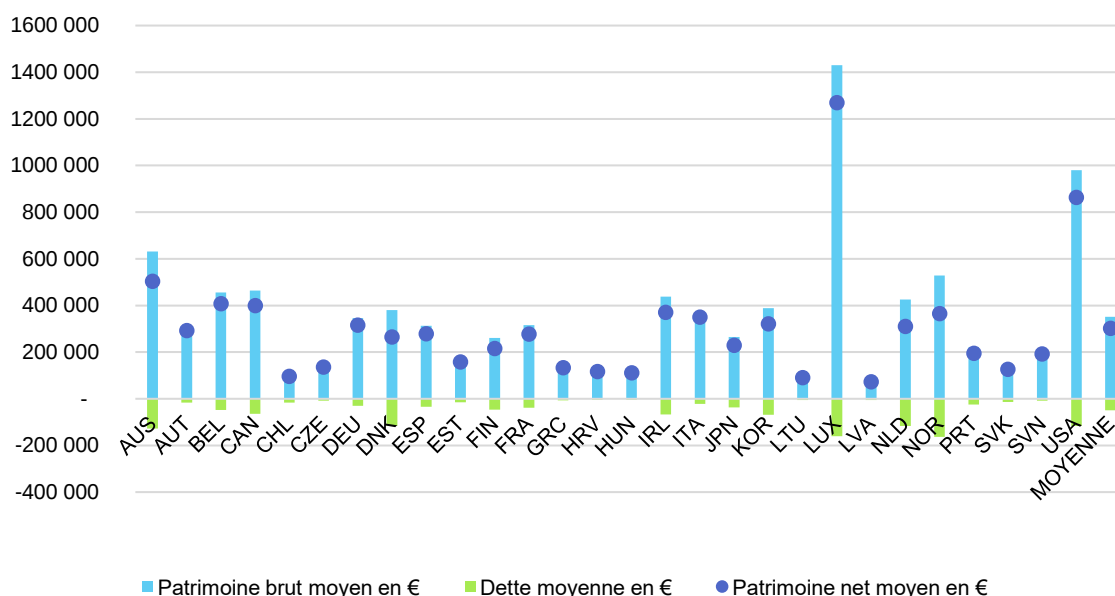
Note: Prior to 2009, data for the United Kingdom show gains as calculated in Advani and Summers (2020_[12]), while HMRC statistics are used from 2009 onwards. The data from Advani and Summers (2020_[12]) primarily differ from HMRC statistics which record gains after taper relief and indexation allowances, policies which reduce the gains on which tax is due. Further detail is available at Advani and Summers (2020_[12]).
Source: CBO (2023_[13]); Advani and Summers (2020_[12]); HM Revenue & Customs (2024_[14]); Minas, Minas and Lim (2023_[15]), Australian Taxation Office (2024_[16]), Canada Revenue Agency (2024_[17]).

Source : OCDE, Taxing capital gains, 2025.

1.2. Principales tendances concernant le capital des ménages

Le patrimoine brut moyen des ménages s'élève à 351 564 € en moyenne dans les pays de l'OCDE ; il varie de 78 319 € en [Lettonie](#) à 1,4 M€ au [Luxembourg](#) (Erreur ! Référence non valide pour un signet.). Une fois les dettes déduites, le patrimoine net moyen des ménages s'élève à 302 253 € (de 73 000 € environ en Lettonie à près de 1,3 M€ au [Luxembourg](#)).

Graphique 6 : Dette et patrimoine moyen des ménages en 2022



Source : CPO, à partir de OCDE, *Wealth Distribution Database*. Données 2022 ou dernière année disponible.

Considérant l'endettement des ménages, le montant moyen de leur passif est de 49 311 €, soit 12 % du patrimoine brut moyen. En moyenne dans les pays de l'OCDE, 48 % des ménages sont endettés, et parmi eux 17 % sont dans une situation de surendettement (c'est-à-dire que le niveau de leur dette excède 300 % de leurs revenus annuels disponibles).

Les dettes peuvent représenter une part importante du patrimoine brut des ménages : en [Norvège](#), le passif moyen s'établit à 31 % du patrimoine brut moyen des ménages ; cette proportion est de 30 % au [Danemark](#) et de 27 % aux [Pays-Bas](#). À l'inverse, le montant moyen des dettes représente moins de 5 % du patrimoine brut en [Autriche](#), en [Croatie](#), en [Grèce](#), en [Hongrie](#), en [Lituanie](#) en [République Tchèque](#) et en [Slovénie](#).

La géographie de l'endettement des ménages dans l'OCDE oppose les pays nordiques et anglosaxons très bancarisés, où l'endettement des ménages atteint des niveaux significatifs, à des pays d'Europe du Sud et de l'Est où le recours au crédit est moins fréquent et où le patrimoine est davantage auto-financé (tableau 1)⁸.

⁸ Jacobsen, D. H., & Naug, B. E. (2004). What influences the growth of household debt?.

Dumitrescu, B. A., Enciu, A., Hândoreanu, C. A., Obreja, C., & Blaga, F. (2022). Macroeconomic determinants of household debt in OECD countries. *Sustainability*, 14(7), 3977.

En [Norvège](#), 86 % des ménages sont endettés, et pour la moitié d'entre eux la dette représente plus de 50 % de leurs actifs et plus de 210 % de leurs revenus. Cette situation se retrouve au [Danemark](#) (77 % de ménages endettés, dont un tiers surendetté) et aux [Pays-Bas](#) (72 % de ménages endettés et 38 % de ménages surendettés, avec toutefois un ratio médian du montant de dette sur le niveau des revenus plus bas, autour de 74 %). Dans ces pays, la hausse rapide des prix de l'immobilier au cours des récentes décennies a poussé les ménages à contracter des emprunts toujours plus importants pour accéder à la propriété. Les allègements fiscaux relatifs aux intérêts d'emprunt et la durée très longue des prêts, parfois sans obligation d'amortissement rapide, rendent l'accès au crédit plus aisé et encouragent des niveaux d'endettement plus élevés.

Les encours de dette sont importants au [Canada](#) et au [Luxembourg](#), où seulement 44 % et 54 % des ménages sont endettés, respectivement, mais un tiers d'entre eux ont une dette supérieure à 300 % du niveau de leurs revenus, sous l'effet de prix de l'immobilier élevés.

Le marché hypothécaire est également très développé aux [États-Unis](#) et en [Australie](#), où le taux de ménage endettés atteint ainsi 78 %, avec cependant moins de surendettement : la moitié des ménages a une dette qui représente respectivement moins de 110 % et 94 % de leurs revenus. En [Irlande](#), l'endettement est nettement redescendu depuis la crise immobilière de 2008, ne concernant désormais plus que 68 % des ménages, avec un ratio médian du montant de dette à 41 % du revenu annuel disponible. La [France](#) est dans une situation comparable, avec un endettement qui se situe dans la moyenne des pays de l'OCDE (46 % de ménages endettés) mais un effet de levier qui demeure important (l'encours de dette représente plus de 80 % du revenu disponible pour la moitié des ménages). Dans ces pays, l'accès large au crédit est sécurisé par l'application d'un cadre prudentiel qui impose notamment des plafonds de levier et d'endettement par rapport au revenu.

Dans d'autres pays, l'endettement est moins fréquent. En [Allemagne](#) et en [Autriche](#), où la part de propriétaires est faible (cf. partie I. 1.3 *infra*), seuls 41 % et 29 % des ménages respectivement sont endettés et leur solvabilité est élevée (la dette représente moins d'un tiers du revenu disponible pour la moitié des ménages).

Le passif peut malgré tout représenter une part importante de l'actif des ménages endettés. Au [Japon](#), bien que le taux d'endettement des ménages soit de 37 %, la moitié des ménages a une dette qui représente au moins 50 % de leurs actifs, et 36 % une dette qui représente plus de 75 % de leurs actifs, dans un contexte de stagnation immobilière qui pèse sur la valorisation des biens. En [Finlande](#), la dette représente au moins 38 % de l'actif pour 50 % des ménages, et au moins 75 % de l'actif pour 26 % des ménages. À cet égard, les analyses peuvent être biaisées par le poids des pensions de retraite et de l'assurance-vie, qui contribuent dans des proportions importantes à la richesse des ménages dans certains pays (notamment nordiques), ce qui peut faire baisser le ratio dette/actif, quand bien même ces actifs demeureraient illiquides et ne pourraient en principe pas être mobilisés pour rembourser des dettes en cas de difficultés financières.

À l'opposé du spectre, certains pays présentent des taux d'endettement et de surendettement très faibles : en [Grèce](#), en [Lituanie](#) et en [République Tchèque](#), moins d'un quart des ménages sont endettés, et parmi eux moins de 20 % ont des dettes qui dépassent 75 % de leurs actifs ou 300 % de leurs revenus. En [Grèce](#) en particulier, la crise économique a freiné la construction et resserré le crédit, conduisant à un fort désendettement. En Europe centrale et orientale, l'accès au crédit est souvent restreint par des taux d'intérêts élevés et des règles prudentielles plus strictes⁹.

⁹ André, C. (2016). Household debt in OECD countries: Stylised facts and policy issues, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1277

Tableau 1 : Endettement des ménages par pays en 2022

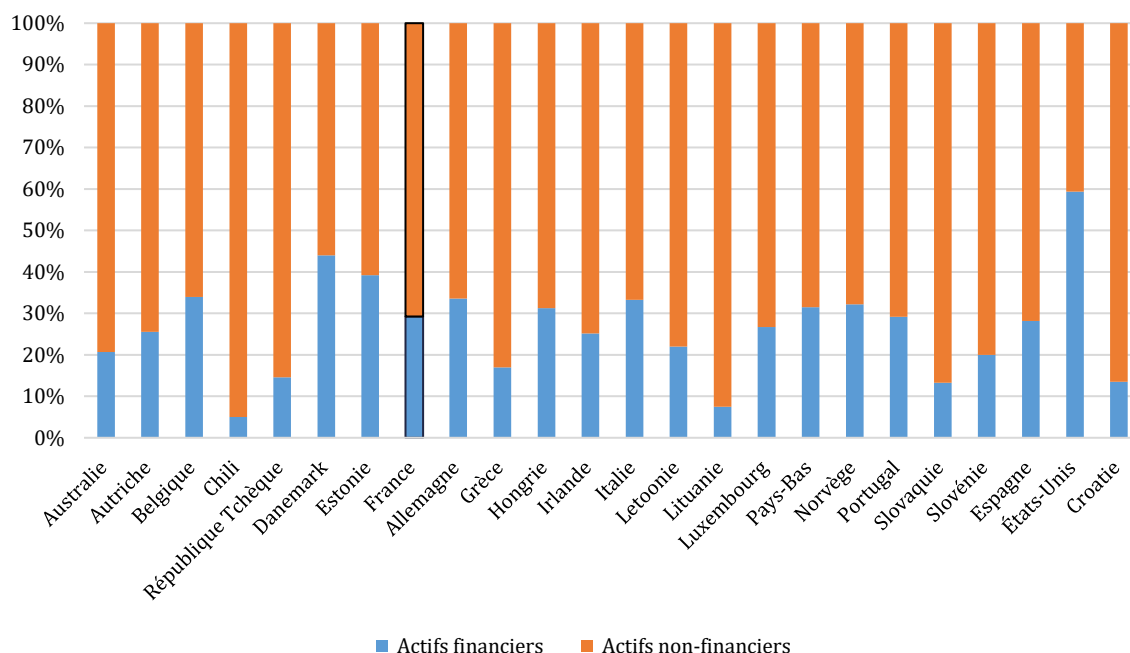
Pays	Dette moyenne des ménages en €	Taux de ménages endettés (en %)	Médiane du ratio dette sur actif des ménages endettés (en %)	Médiane du ratio dette sur revenu des ménages endettés (en %)	Part des ménages endettés avec une dette supérieure à 75% du montant des actifs (en %)	Part des ménages endettés avec une dette supérieure à 300 % du niveau des revenus (en %)
Australie	127 044	78	24	94	11	30
Autriche	15 836	29	14	31	15	9
Belgique	47 870	50	23	95	10	16
Canada	64 094	44	44	201	34	32
Chili	6 665	55	18	29	15	9
République tchèque	7 727	24	21	64	17	10
Allemagne	30 027	41	22	34	19	9
Danemark	115 802	77	48	155	32	27
Espagne	34 447	57	24	98	17	19
Estonie	15 255	47	16	39	11	6
Finlande	46 518	59	38	99	26	16
France	38 756	46	22	83	11	21
Grèce	6 819	21	12	67	10	17
Croatie	3 467	30	12	17	21	2
Hongrie	4 119	30	10	38	7	5
Irlande	67 300	68	23	41	17	9
Italie	21 370	28	16	103	9	25
Japon	36 513	37	49	145	36	31
Corée du Sud	67 802	62	24	141	8	27
Lituanie	5 012	24	6	21	8	9
Luxembourg	160 901	54	20	133	12	31
Lettonie	5 320	34	14	22	13	4
Pays-Bas	115 900	72	23	74	22	38
Norvège	163 255	86	50	210	30	36
Portugal	25 052	47	25	130	10	22
Slovaquie	13 178	39	20	71	4	12
Slovénie	8 736	29	12	44	10	6
États-Unis	115 909	78	30	110	19	17
Moyenne OCDE	49 311	48	24	85	16	18

Source : CPO, à partir de OCDE, Wealth Distribution Database. Données 2022 ou dernière année disponible.

1.3. Composition du patrimoine des ménages

Au sein des pays membres de l'OCDE, le patrimoine des ménages est majoritairement composé de patrimoine non-financier, et en particulier immobilier. En France, le patrimoine non-financier représente environ 30 % du patrimoine des ménages. Cette proportion excède 90 % au Chili. Elle est en revanche plus limitée au Danemark, où le patrimoine financier représente en moyenne environ 45 % du patrimoine des ménages (graphique 7).

Graphique 7 : Répartition du patrimoine par nature (financier ou non-financier) dans plusieurs pays de l'OCDE, en moyenne, en monnaie nationale par foyer, prix courants, dans plusieurs pays de l'OCDE



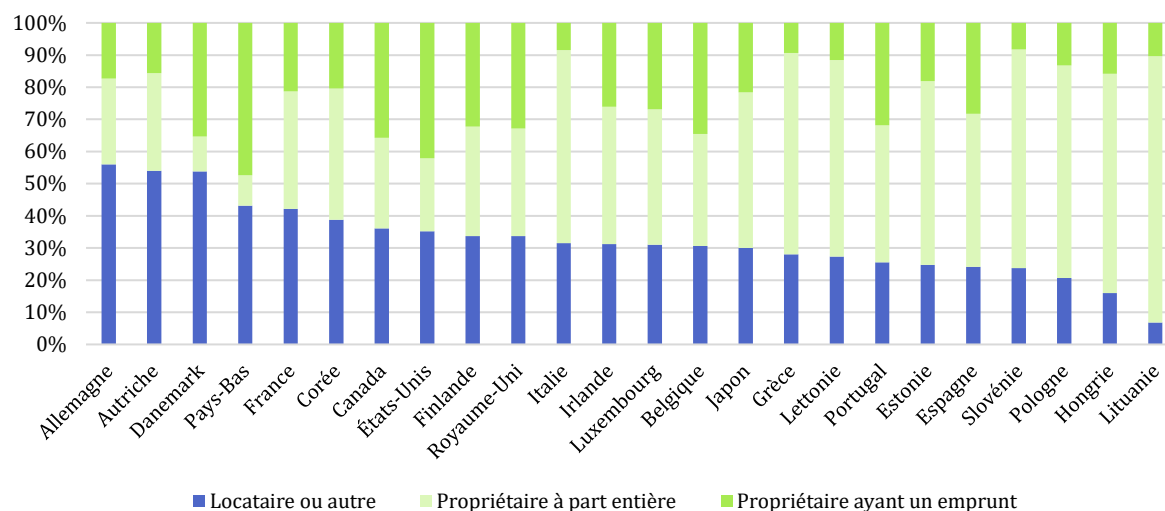
Source : CPO, à partir des données de l'OCDE.

Le patrimoine non-financier (principalement l'immobilier) représente la majeure partie du capital des ménages et se compose majoritairement de logements ou de terres selon les pays. Pour les pays qui participent à l'enquête HCFS, 61,7 % des ménages sont propriétaires d'une résidence principale en 2021 et 25 % d'un autre bien immobilier.

Les taux de propriétaires sont cependant très différents selon les pays : de 45 % de ménages propriétaires de leur résidence principale en **Allemagne**, à 78 % en **Italie**, en passant par 74 % en **Espagne** et 56 % en **France** (en moyenne en zone euro ce taux est de 61 % en 2020-2021, graphique 8). Ces variations semblent s'expliquer surtout par des différences d'accès à la propriété des ménages les moins dotés en patrimoine : en **Allemagne**, au sein des 50 % de ménages les moins riches, seuls 7 % sont propriétaires de leur résidence principale (21 % en **France**, 54 % en **Espagne** et 58 % en **Italie**)¹⁰. A l'inverse, dans l'ensemble de l'OCDE, plus de 75 % des ménages du cinquième le plus riche sont propriétaires (cf. partie III.2). Le recours à l'emprunt pour financer l'acquisition de la résidence principale semble également dépendre des pays considérés : les **Pays-Bas** et les **États-Unis** comptent le plus de propriétaires endettés (respectivement 83 % et 65 % des ménages possédant une résidence) ; à l'inverse l'**Italie**, la **Grèce**, la **Lituanie** et la **Slovénie** comptent moins de 15 % de ménages ayant un emprunt parmi les propriétaires¹¹.

¹⁰ Insee Références, Revenus et patrimoine des ménages, « 2.10 Patrimoine immobilier des ménages de la zone euro », 2024.

¹¹ OCDE, La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE, 2022.

Graphique 8 : Proportion de ménages propriétaires et locataires dans les pays de l'OCDE en 2019

Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, cité par OCDE (2022), La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE.

La répartition du patrimoine financier par catégorie montre une prévalence des dépôts et des chèques d'une part (37 % des actifs financiers en moyenne sur les pays figurant sur le graphique 9) **et des actions d'autre part** (28 % des actifs financiers en moyenne sur les pays du même ensemble).

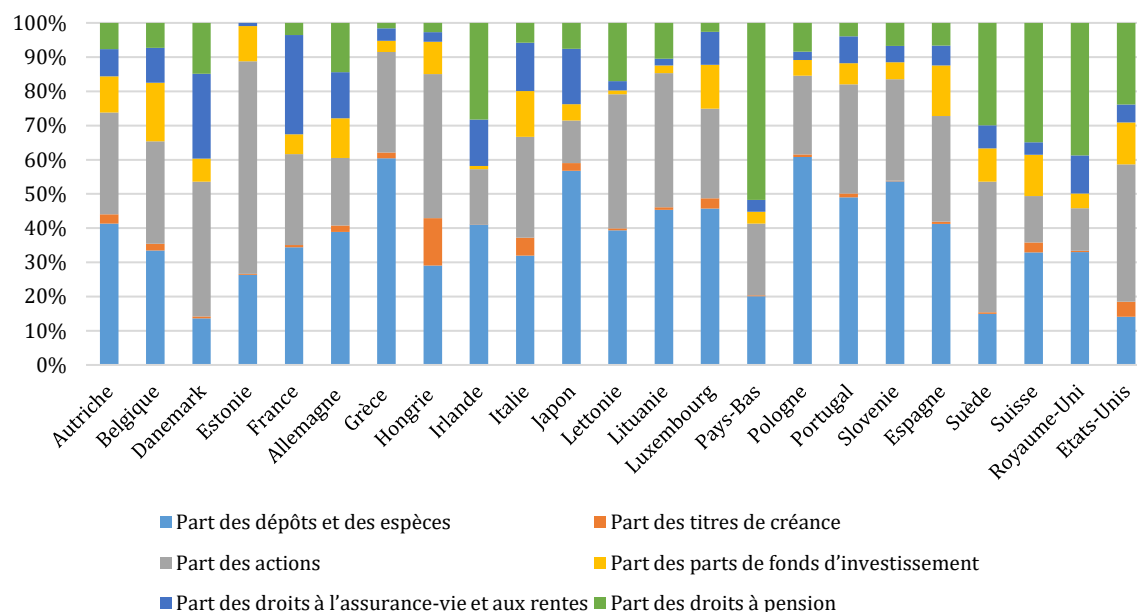
Le poids des droits à pension est très variable au sein des actifs financiers, entendues comme des créances sur des régimes de retraite, est très variable selon les États (graphique 9) : de 2 % en **Finlande** et en **Grèce**, 4 % en **France**, jusqu'à 39 % au **Royaume-Uni** et 52 % du patrimoine financier aux **Pays-Bas** à l'autre extrême. En moyenne, ces actifs représentent 16 % du patrimoine financier des ménages des pays de l'échantillon. Ces données doivent cependant être considérées avec prudence : pour cet indicateur, la base de données de l'OCDE ne permet pas de distinguer les personnes (au sens de membres d'un foyer) des organisations non-lucratives.

D'autres différences significatives peuvent être notées :

- ◆ les actions représentent une part importante des actifs financiers au Danemark, en Suède et aux États-Unis, ainsi que dans les pays baltes ;
- ◆ la part des dépôts en espèces est souvent importante, sauf pour les pays cités précédemment qui se caractérisent par la prépondérance des actions. Cet arbitrage peut traduire plusieurs éléments de contexte, dont les incitations à l'investissement, développées en Suède par exemple (cf.

En outre, ces données correspondent à l'agrégat AF.63 de l'OCDE, qui vise les créances acquises par les personnes sur les régimes de retraite. Cet ensemble comprend les régimes professionnels par capitalisation, les régimes à prestation définies, même publics, les régimes volontaires d'épargne retraite, mais exclut les régimes par répartition, par exemple le système de base Français. Ainsi, l'importance de ces droits à retraite dans le patrimoine des ménages peut être mineure, quand bien même les individus cotisent à un régime de retraite par répartition.

Graphique 9 : Répartition des différentes catégories d'actifs financiers des foyers et des organisations non-lucratives, en proportion dans les actifs financiers, en 2022



Source : CPO, à partir des données de l'OCDE.

Note : Ce graphique présente des droits à pension, c'est-à-dire des créances sur des régimes de retraite au sens de l'agrégat AF.63. Certains pays, dont l'Estonie, ont modifié leur classification statistique pour les intégrer à la catégorie des fonds d'investissement, ce qui explique leur absence sur ce graphique.

1.4. Évolution du patrimoine des ménages

Le patrimoine net moyen des ménages a augmenté en moyenne de 55 % entre 2011 et 2021 dans les pays de l'OCDE. La croissance a été la plus forte aux [États-Unis](#) (+ 115 %) et au [Chili](#) (+ 195 % en prix courants). En [Grèce](#) le patrimoine moyen a régressé (- 10 %). En 1995 et 2019, le patrimoine par habitant a presque doublé en [France](#)¹².

Sur plus longue période, en exploitant les données des comptes nationaux, on observe que le total des actifs financiers et non financiers détenus par les ménages a augmenté sensiblement au fil du temps : en [France](#), il a presque triplé entre 1995 et 2019, au [Canada](#) et au [Royaume-Uni](#) il a plus que doublé.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette hausse. Le premier d'entre eux est l'augmentation du prix des actifs, et en particulier la variation des prix réels des logements et des actions, les deux actifs les plus répandus. La hausse du prix des actifs explique ainsi d'après plusieurs études économiques une plus grande part de la hausse de la richesse des ménages que les choix d'épargne. En 2021, Arun Advani, George Bangham et Jack Leslie montrent ainsi qu'au [Royaume-Uni](#) la croissance des inégalités de patrimoine est corrélée à la croissance de la valeur des actifs financiers et que les gains dits passifs, soient les plus-values résultant de la hausse du prix des actifs sans intervention directe du propriétaire, expliquent une part plus importante de l'augmentation des gains financiers que des gains dits actifs, dont les choix d'épargne¹³.

¹² OCDE, L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE, 2022.

¹³ Advani, Bangham et Leslie, The UK's wealth distribution and characteristics of high-wealth households, 2021.

Un constat proche a été dressé pour l'[Espagne](#)¹⁴ : le ratio richesse nationale/revenu est resté relativement stable au cours du XX^e siècle, entre 400 % et 600 %, jusqu'à ce que la bulle immobilière du début des années 2000 entraîne une hausse sans précédent, atteignant 800 % en 2007. La hausse durable du prix des actifs expliquerait en [Espagne](#) un rôle central dans l'accumulation de richesse depuis les années 1950, avec un rôle fondamental de l'immobilier : il représente d'après Blanco, Bauluz et Martinez-Toledano 83 % des gains en capital sur la période 1950-2010, dont 86 % sur la période 1980-2010¹⁵.

Les données de l'OCDE pour un échantillon de pays confirment cette corrélation (tableau 2). Ainsi, d'après l'OCDE, le patrimoine net a diminué entre 2010 et 2015 dans les pays dans lesquels les prix des logements et des actions ont baissé, sauf exceptions pour une minorité de pays (les prix des logements ont augmenté en [Autriche](#) et les cours des actions ont augmenté en [Belgique](#), alors que le patrimoine net a diminué dans ces deux pays¹⁶).

Le deuxième facteur d'augmentation du patrimoine est l'évolution du taux d'épargne, même si l'incidence de ce facteur semble moindre que celui de l'évolution du prix des actifs les plus répandus sur la période sous revue (2010 à 2015, tableau 2 et graphique 10).

¹⁴ Blanco, Bauluz, Martinez-Toledano, *Wealth in Spain, 1900-2014: A Country of Two Lands*, 2018.

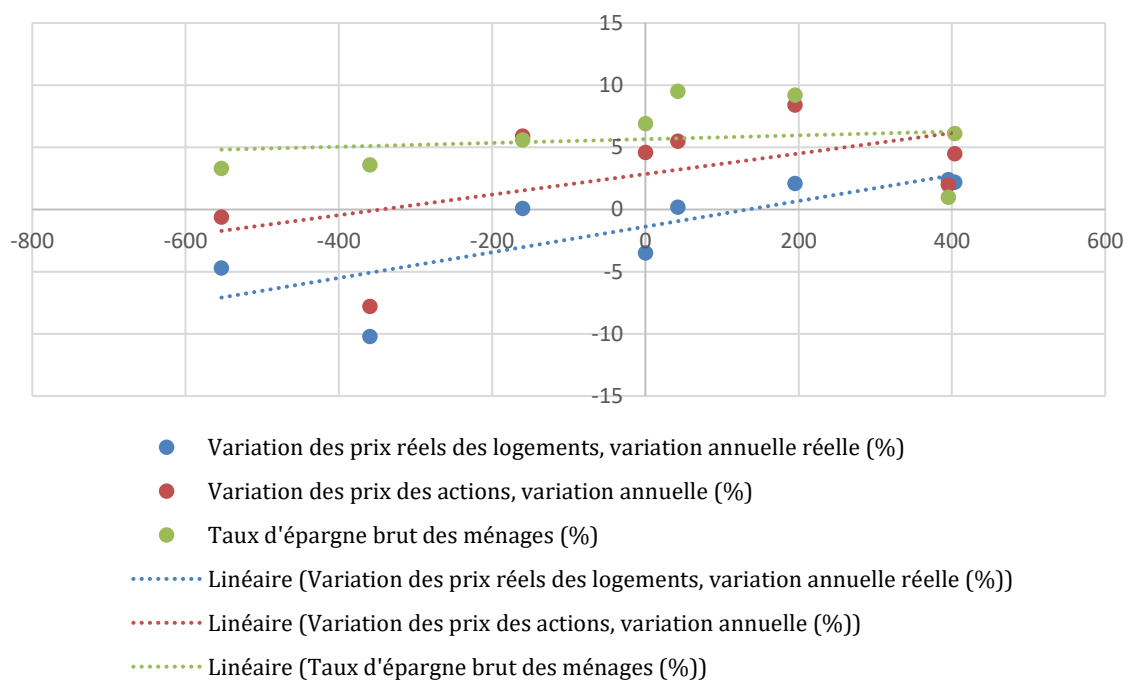
¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

Tableau 2 : Évolution du patrimoine net, taux d'épargne brut des ménages, variation des prix des actions et des prix réels des logements, en variation annuelle de 2010 à 2015

Pays	Variation du patrimoine net, variation annuelle réelle en points de pourcentage	Taux d'épargne brut des ménages (%)	Variation des prix des actions, variation annuelle (%)	Variation des prix réels des logements, variation annuelle réelle (%)
Allemagne	1,95	9,2	8,4	2,1
Australie	2,16	7,4	9,5	5,5
Autriche	-2,65	7,6	-3,2	3,1
Belgique	-1,60	5,6	5,9	0,1
Canada	2,46	4,1	2,4	4,2
Corée	-0,93	10,2	-6,8	2,6
Espagne	-3,60	6,4	0,3	1,2
États-Unis	4,04	3,6	-7,8	-10,2
Finlande	1,48	6,1	4,5	2,2
France	0,42	1,7	1,1	1,1
Grèce	-5,10	9,5	5,5	0,2
Italie	-5,53	-11,6	-13,2	-8,5
Luxembourg	0,82	3,3	-0,6	-4,7
Norvège	6,75	14,5	-5,4	3
Pays-Bas	0	7,9	14,1	1,2
Portugal	-0,87	6,9	4,6	-3,5
République slovaque	-4,94	-0,5	-3,9	-6
Royaume-Uni	3,95	0,8	-3,8	-2,6
Total général	7,49	1	2	2,4

Source : CPO, à partir des données de l'OCDE, L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE, 2021.

Graphique 10 : Variation du patrimoine net en fonction du taux d'épargne brute des ménages, de la variation des prix des actions et de la variation des prix réels des logements, pour la Belgique, l'Allemagne, l'Espagne, la France, le Royaume-Uni, l'Italie, les Pays-BSa et les États-Unis, entre 2010 à 2015

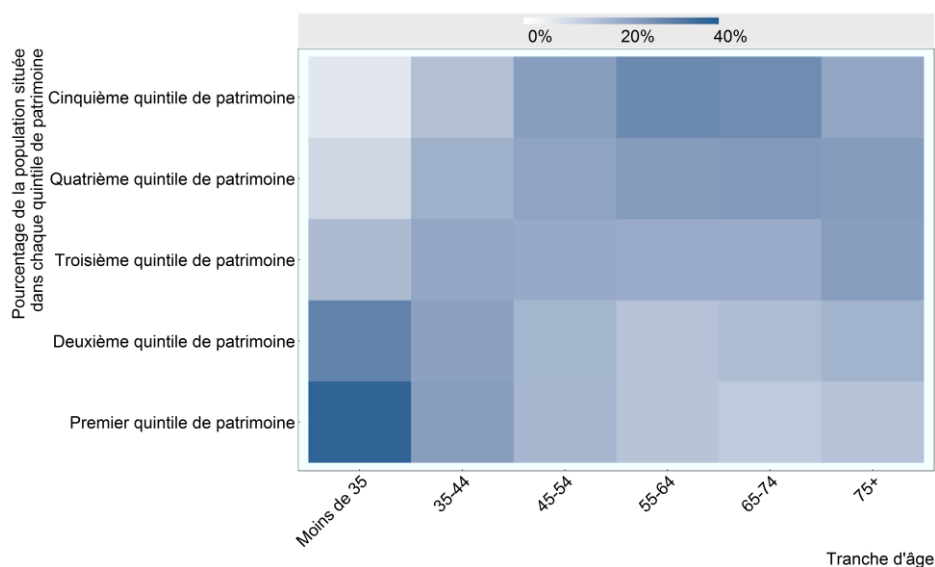
Source : CPO, à partir des données de l'OCDE, L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE, 2021.

Note : Ce graphe montre l'incidence de trois facteurs (taux d'épargne brute, variation du prix des actions et du prix réels des logements) sur le patrimoine net. Chaque point correspond à un pays et à une variable.

Au-delà des constats généraux, le niveau de patrimoine varie fortement en fonction des cycles de vie. Les jeunes possèdent souvent très peu de patrimoine, mais celui-ci tend à croître avec l'âge, d'autant que les revenus augmentent au fil de la carrière, ce qui favorise l'épargne et l'accumulation d'actifs. À l'inverse, lors du passage à la retraite, la baisse de revenus peut amener les ménages à puiser dans leur patrimoine pour maintenir leur niveau de vie, même si cette propension à consommer leur capital à la retraite dépend de nombreux facteurs (capacité à tirer des revenus suffisants du capital, intention de laisser un héritage important, niveau de la protection sociale dans le pays...).

Les jeunes se retrouvent majoritairement au bas de la distribution du patrimoine, tandis que les ménages proches de ou déjà à la retraite sont surreprésentés au sommet (graphique 11).

Graphique 11 : Répartition de chaque tranche d'âge dans les différents quintiles de patrimoine, moyenne pour 28 pays de l'OCDE, en 2015 ou pour la dernière année disponible



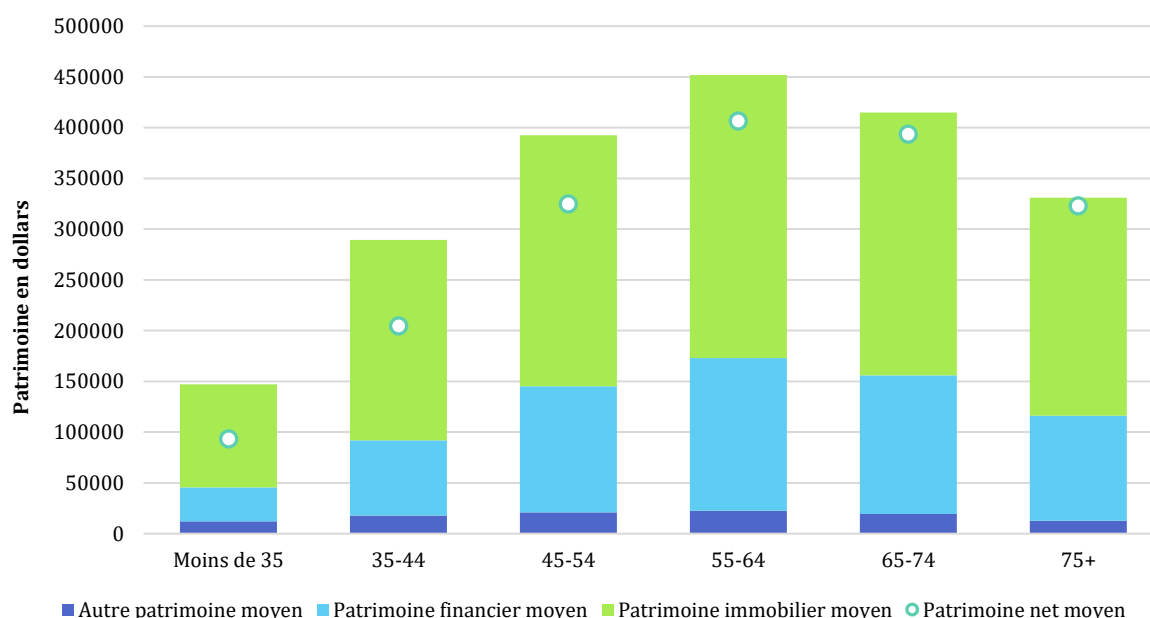
Source : OCDE, L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE, 2021.

Les plus hauts niveaux de patrimoine immobilier et financier sont ainsi atteints par les ménages ayant l'âge de la préretraite ou de la retraite (graphique 12). En moyenne dans les 28 pays de l'OCDE examinés, le patrimoine net des 55-64 ans est 1,3 fois supérieur à celui des 45-54 ans et 4,4 fois plus élevé que celui des ménages de moins de 35 ans. Les patrimoines immobilier et financier augmentent tout au long de la vie, culminant chez les ménages de 55 à 64 ans, avant de diminuer pour les plus de 65 ans. **Bien que les ménages affichent une certaine propension à consommer leur patrimoine à la retraite, le niveau de richesse reste malgré tout élevé parmi les plus de 75 ans.**

Ces différences de richesse peuvent aussi refléter des effets de cohorte. Hood et Joyce (2017)¹⁷ ont montré que les ménages britanniques âgés de 80 ans ou plus en 2012-13 détenaient plus de patrimoine que les ménages du même âge en 2002-03, principalement en raison de l'accroissement du patrimoine immobilier, lié à la hausse des prix des logements et à l'augmentation des taux de propriété. La plus grande richesse observée chez les 55-64 dans les données de l'OCDE, par rapport aux ménages de 65 ans et plus, peut donc refléter une augmentation régulière du patrimoine des ménages. Cet effet de cohorte semble cependant négatif pour les plus jeunes générations : en Espagne, les études comparatives montrent que les individus nés entre 1981 et 1996 (« *millennials* ») présentent un niveau de richesse nettement inférieur à celui des personnes nées entre 1958 et 1980 (« *baby-boomers* »), et ce, à tous les déciles de la distribution de richesse¹⁸.

Par ailleurs, les ménages plus jeunes sont plus fortement endettés par rapport à leur patrimoine net que les ménages plus âgés, notamment retraités.

Graphique 12 : Composition du patrimoine par tranche d'âge, en moyenne pour 28 pays de l'OCDE



Source : CPO à partir des données de OCDE, *L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE*, 2021.

Le patrimoine financier occupe une part croissante du patrimoine total au fil du temps, et diminue plus rapidement à la retraite que le patrimoine immobilier. Celui-ci atteint son niveau le plus élevé pour les ménages âgés de 55 à 64 ans (valeur normalisée de 1), puis diminue ensuite régulièrement pour les ménages âgés de 65 à 74 ans (0,95) et les ménages de plus de 75 ans (0,82). Le patrimoine financier chute à 75 % et 63 % du niveau de la tranche de 55 à 64 ans pour les ménages âgés respectivement de 65 à 74 ans et de plus de 75 ans. Cette diminution plus rapide du patrimoine financier s'explique par sa plus grande liquidité, et reflète également le double rôle que jouent les biens immobiliers en tant que catégorie d'actifs et en tant que logement.

¹⁷ Hood, A. et R. Joyce (2017), *Inheritances and Inequality across and within Generations*, Institute for Fiscal Studies.

¹⁸ Cet écart intergénérationnel s'explique en grande partie par des difficultés marquées d'accès à la résidence principale chez les plus jeunes : en 2022, seuls 32% des ménages espagnols de moins de 35 ans (nés après 1987) possédaient leur résidence principale, contre plus de 65% des jeunes en 2002 (nés entre 1967 et 1980). Cf. partie III 2.1.3 et Fundacion Afi (2024), *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*.

2. Les objectifs économiques de l'imposition du patrimoine

L'imposition des revenus du capital répond à des théories et objectifs économiques principalement justifiés par la capacité du capital à contribuer au financement de l'économie. Si les revenus du capital constituent une capacité contributive des ménages, la théorie économique a traditionnellement montré l'intérêt de limiter leur imposition à un niveau minimal. En effet, se développent à partir des années 1970 des théories visant à montrer que les revenus du capital devaient faire l'objet d'une taxation inférieure à celle des revenus du travail, voire nulle. Le premier argument allant de ce sens vient de la théorie d'Atkinson et Stiglitz (1976)¹⁹, selon laquelle l'épargne est un moyen pour les ménages de déconnecter dans le temps les revenus du travail et la consommation. Autrement dit, l'épargne permet de lisser la consommation en cas de baisse des revenus du travail et son montant résulte d'une comparaison entre son rendement et le sacrifice que constitue le report dans le temps de la consommation. Dès lors, un impôt sur les revenus du capital pénalise la consommation future par rapport à la consommation immédiate, entraînant une allocation non optimale des ressources et des effets procycliques.

La théorie la plus influente concernant la taxation des revenus du capital est le résultat de Chamley-Judd, du nom de deux économistes ayant publié des travaux aux résultats proches dans les années 1980 :

- ♦ dans un article de 1986²⁰ qui se donnait pour objectif de déterminer le niveau optimal d'imposition des revenus du capital, Chamley met en lumière le fait que ce taux optimal est nul. Il montre que taxer le capital décourage l'épargne et l'investissement, ce qui réduit à long terme l'accumulation de capital et donc les perspectives de croissance. Ainsi, à long-terme et pour maximiser le bien-être collectif, taxer le travail serait plus efficace que de taxer le capital ;
- ♦ en 1985, Judd²¹ arrive à la même conclusion, celle d'un taux d'imposition optimal sur le capital nul, dans un modèle d'équilibre général intertemporel avec anticipation parfaite. Il montre en effet que l'impôt sur le capital constitue une taxe cumulative qui réduit de manière disproportionnée l'accumulation de capital, amenant à une diminution du stock de capital et donc de productivité et in fine des salaires. Ainsi, taxer le capital contribuerait à limiter la richesse globale et donc à pénaliser les ménages.

Le résultat de Chamley-Judd repose néanmoins sur des hypothèses fortes et peu réalistes, dont celle d'une économie en équilibre général, dans laquelle les ménages vivent indéfiniment et sont parfaitement rationnels.

Cette vision de l'imposition des revenus du capital explique au moins en partie le constat d'une imposition des revenus du capital toujours plus faible que celle des revenus du travail (cf. partie II.2). L'argument le plus fréquemment mobilisé aujourd'hui pour justifier cette faible imposition est la nécessité d'encourager l'investissement et la prise de risque : plus l'investissement est risqué, plus il est producteur de valeur pour l'économie, plus la rémunération que peut en attendre l'investisseur est importante. Dans ce contexte, une fiscalité importante sur les revenus du capital est distorsive et peut décourager l'investissement.

¹⁹ Atkinson A. B., Stiglitz J. E. (1976), « The Design of Tax Structure: Direct vs Indirect Taxation », *Journal of Public Economics*, 6(1-2), 55-75.

²⁰ Optimal Taxation of Capital Income in General Equilibrium with Infinite Lives", *Econometrica*, Vol. 54/3, p. 607

²¹ Judd, K. (1985), "Redistributive taxation in a simple perfect foresight model", *Journal of Public Economics*, Vol. 28/1, pp. 59-83.

Concernant plus spécifiquement, l'imposition des plus-values, un faible niveau d'imposition peut être motivé par la volonté de limiter l'effet de verrouillage, c'est-à-dire le fait de repousser la vente des actifs afin de reculer le moment de s'acquitter de l'impôt. L'effet de verrouillage contribue à une inefficience dans l'allocation de capital, en ce qu'il peut encourager à conserver un investissement moins rentable au détriment d'un investissement plus rentable et/ou plus risqué. Ainsi, les investisseurs ne détiennent pas un portefeuille optimal d'un point de vue économique. En outre, dans un contexte de concurrence fiscale, une taxation des plus-values faibles ou non peut permettre d'éviter une double taxation des revenus des sociétés : en effet, le fait de taxer les plus-values sur les actions revient à taxer deux fois les bénéfices des sociétés.

De nombreux travaux ont cependant nuancé cette vision depuis lors et ont montré que la taxation des revenus du patrimoine avait également des effets économiques favorables. Le principal d'entre eux est le fait de constituer un levier redistributif puissant, avec des effets distorsifs moindres que ceux démontrés par le résultat de Chamley-Judd. Peuvent à cet égard être cités les travaux de Conesa, Kitao & Krueger (2009)²², selon lesquels il est optimal de taxer le capital de façon positive y compris à long terme. Les auteurs s'appuient sur un modèle dans lequel les ménages ne sont pas immortels, ont des niveaux de revenu et de richesse différents et évoluent dans des marchés imparfaits. Sous ces hypothèses, taxer le capital permet de corriger les inégalités de richesse et de redistribuer sans générer de grosses distorsions économiques.

Ces résultats ont été confortés par les travaux de Gerritsen, A., Jacobs, B., & Rusu, A. (2020)²³, qui étudient le niveau optimal de taxation du capital dans un modèle de rendement hétérogène, dans lequel les ménages les plus aisés bénéficient de rendements du capital plus élevé que les ménages les plus pauvres, en raison de placements plus risqués (rémunérant donc mieux le risque) et/ou d'une meilleure éducation financière. Dans ce contexte, taxer les revenus du capital peut servir non seulement à collecter des recettes, mais aussi à corriger des différences de rendement qui amplifient les inégalités.

La redistribution facilitée par l'imposition des revenus du capital ne joue pas uniquement entre ménages, mais peut également jouer pour un même individu à différents moments de sa vie, en fonction des cycles économiques et des accidents de parcours individuels²⁴.

Enfin, certains auteurs mettent en avant les effets potentiellement négatifs d'une taxation trop faible sur les revenus du capital : la taxation des revenus du capital peut être nécessaire pour ne pas dissuader l'accumulation de capital humain²⁵ ni encourager l'automatisation²⁶. En effet, si les revenus du capital ne sont pas ou sont peu taxés, la charge fiscale repose sur les revenus du travail.

En raison de son système fiscal dual et peu distorsif sur les revenus du capital (cf. partie II.2), la Suède constitue une illustration des avantages et des inconvénients de ce traitement fiscal favorable des revenus du patrimoine. Ainsi, la réforme de 1991 qui a introduit une imposition proportionnelle (cf. Encadré 1) des revenus du capital été suivie d'une augmentation significative des investissements directs étrangers (cf. graphique 13) et d'un accroissement de la productivité globale des facteurs.

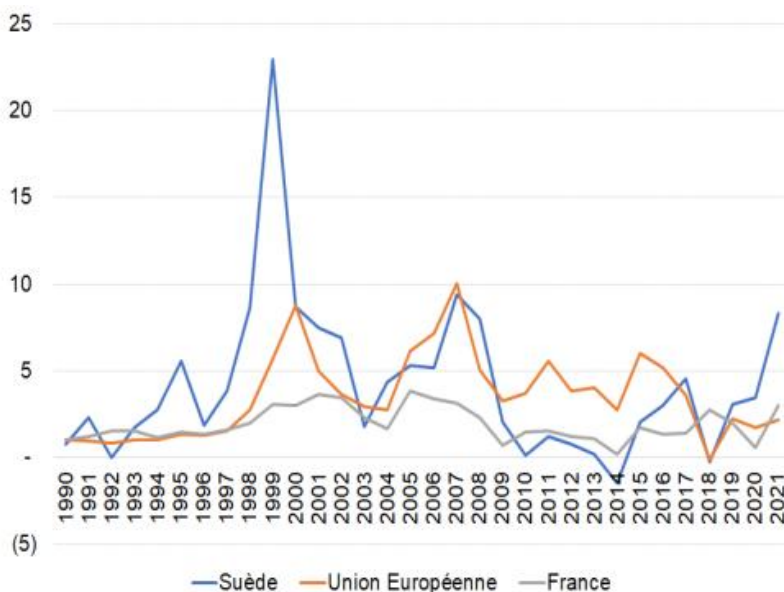
²² Conesa, J., S. Kitao and D. Kreuger (2009), "Taxing Capital? Not a Bad Idea after All!", American Economic Review, Vol. 99/1, pp. 25–48

²³ Gerritsen, A. et al. (2020), "Optimal Taxation of Capital Income with Heterogeneous Rates of Return", CESifo Working Paper Series, No. 8395, CESifo.

²⁴ Patrick Artusa, Antoine Bozio et Cecilia García-Peñalosa, Fiscalité des revenus du capital, les notes du conseil d'analyse économique, n° 9, 2013.

²⁵ Jacobs, B. and A. Bovenberg (2010), "Human capital and optimal positive taxation of capital income", International Tax and Public Finance, Vol. 17/5.

²⁶ Acemoglu, D., A. Manera and P. Restrepo (2020), "Does the US Tax Code Favor Automation?", Working Paper, No. 27052, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.

Graphique 13 : Flux nets entrants d'IDE, en % du PIB

Source : Tiré de Direction générale du Trésor, La fiscalité duale en vigueur en Suède, 2023. Données de la banque mondiale.

Encadré 1 : La « réforme du siècle » en Suède

La Suède adopte en 1991 un système dual d'imposition des revenus, ce qui fait d'elle l'un des premiers pays à introduire une imposition des revenus combinant imposition proportionnelle des revenus du capital et taxation progressive des revenus du travail. Cette évolution, appelée « la réforme du siècle » est survenue au moment où le pays faisait face à une récession très importante (baisse du PIB de 5,3 % entre 1991 et 1993), causée par l'éclatement de la bulle immobilière et ses effets sur le secteur bancaire. La Suède a ainsi fait face à la faillite de plusieurs sociétés bancaires et immobilières, dont la banque Nordbanken, nationalisée en 1993. Cette crise s'est accompagnée d'une crise de change, ayant conduit à une dévaluation de 20 % de la couronne suédoise.

L'introduction de ce système dual avait alors pour objectif de redonner de la compétitivité à l'économie suédoise et de rétablir des déséquilibres internes et externes de longue durée. La méthode retenue a ainsi été celle d'un élargissement des bases fiscales et d'une limitation des taux marginaux, auparavant très élevés sur les hauts revenus.

Ainsi, jusqu'au milieu des années 2000, la croissance moyenne de la Suède était de 1,5 % par an, un niveau proche de celui des États-Unis²⁷. En outre, la Suède se caractérise par un taux d'investissement des entreprises parmi les plus élevés en Europe.

Les entreprises bénéficient par ailleurs d'un taux d'IS fixé de manière avantageuse : alors que son taux effectif était de 30 % en 1991, il est de 20,6 % depuis le 1^{er} janvier 2021, soit 2 points en dessous de la moyenne de pays de l'OCDE et le niveau moyen de l'UE.

Le système fiscal s'accompagne néanmoins d'effets négatifs ou aux effets complexes. En particulier, la fiscalité appliquée au travail va de pair avec un chômage élevé de manière structurelle.²⁸ Si d'autres facteurs peuvent l'expliquer, dont le niveau de protection de l'emploi, des études ont montré que la fiscalité pesant sur les revenus du travail pouvait y contribuer²⁹. En particulier, une taxe générale sur les salaires, dont le taux est en hausse sur le long terme, peut contribuer aux effets négatifs sur l'emploi dans le système suédois.

²⁷ Direction générale du Trésor, La fiscalité duale en vigueur en Suède, 2023.

²⁸ Direction générale du Trésor, La fiscalité duale en vigueur en Suède, 2023.

²⁹ Sur la base d'analyses portant sur le crédit d'impôt sur l'emploi, Miao D., Selin H. et Söderström M. (2022), "Earnings responses to even higher taxes", IFAU Working Paper Series 2022

L'imposition du stock de capital est généralement réfutée au motif qu'elle ferait peser une double imposition sur les individus : si le patrimoine d'un ménage provient majoritairement de son épargne, alors celle-ci a déjà été imposée au titre de l'impôt sur les revenus. Cet argument a plus de force dans le cas d'un impôt sur le patrimoine prélevé de façon récurrente (par exemple l'impôt annuel sur la fortune nette) que sur un impôt ponctuel comme les droits de succession et de donation. Pour autant, le nombre de fois où un même actif ou revenu est taxé importe moins *in fine* que le taux effectif d'imposition auquel il est assujéti au total, étant entendu qu'il est possible de mettre en place des mécanismes de coordination visant à limiter la taxation globale du capital.

L'imposition du stock de capital plutôt que celle des seuls revenus qu'il génère peut ainsi se justifier par des raisons d'équité et d'efficacité économique. Dans le cas des impôts fonciers, il est généralement considéré par la littérature que ces prélèvements sur la propriété immobilière agissent comme un paiement pour des services publics locaux³⁰. Les impôts sur le stock de capital sont aussi de nature à renforcer l'égalité des chances, dans un contexte de concentration du patrimoine au sommet de la distribution (cf. partie III.2). Les modèles théoriques trouvent en particulier que, dès lors que la société a une préférence pour l'équité, la taxation des héritages devient un choix optimal. Piketty et Saez (2013)³¹ calculent que le taux idéal peut atteindre jusqu'à 60 % si l'élasticité des successions à l'impôt est faible les héritages sont fortement concentrés et si la société se préoccupe prioritairement des personnes qui reçoivent un héritage modeste.

L'imposition du patrimoine détenu peut aussi être un moyen de taxer certains revenus qui échapperaient à l'impôt, particulièrement les plus-values latentes. C'est le cas par exemple de l'impôt sur les successions, qui permet de réduire les incitations à ce qu'un propriétaire conserve ses actifs jusqu'à son décès lorsque la juridiction fiscale ne traite pas le décès comme un événement valant réalisation des plus-values. C'est aussi, plus largement, l'une des justifications principales de l'existence d'un impôt sur le patrimoine net global des individus.

L'impôt sur les revenus du capital et l'impôt sur la fortune nette partagent en effet une logique commune, celle de taxer le rendement du capital, qu'il soit supposé ou réel. Ces deux modes de taxation ont pour point commun de viser le « retour sur capital » et participent à l'objectif de redistribution en captant une fraction des patrimoines privés pour financer les dépenses publiques. Ainsi, les deux instruments contribuent à réduire les inégalités patrimoniales en transférant une partie des richesses vers le budget de l'État. Par ailleurs, ils peuvent tous deux influencer le comportement des détenteurs de capitaux, en orientant leurs choix d'investissement ou de consommation selon la charge fiscale qui pèse sur leurs actifs ou leurs revenus.

Cependant, ils s'appuient sur des mécanismes différents :

- ◆ l'imposition des revenus du capital frappe les flux de revenus effectivement perçus – qu'il s'agisse d'intérêts, de dividendes, de loyers ou de plus-values réalisées lors de la cession d'un actif ;
- ◆ l'impôt sur la fortune nette concerne le stock des actifs détenus à une date donnée, après déduction des dettes – son taux vient néanmoins réduire le rendement de l'actif.

³⁰ Edgeworth, F. (1897). The pure theory of taxation, *The Economic Journal*, vol. 7, pp. 46-70. Hamilton, B. (1975). Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments, *Urban Studies*, vol. 12/2, pp. 205-2011. Mieszkowski, P. (1972). The property tax: An excise tax or a profits tax?, *Journal of Public Economics*, vol. 1/1, pp. 73-96. Zodrow, G. (2001). The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views, *National Tax Journal*, vol. 54/1, pp. 139-156.

³¹ Piketty, T., Saez, E. (2013). A theory of optimal inheritance taxation. *Econometrica*, 81(5), 1851-1886.

Ces deux impôts interagissent à travers l'effet de capitalisation. Lorsque les taux d'imposition sur le revenu du capital augmentent, la valeur actuelle nette des actifs diminue, car le rendement net attendu par l'investisseur se contracte. Cette moindre valorisation du patrimoine se traduit automatiquement par une base imposable plus faible pour l'impôt sur la fortune nette. On observe ainsi une forme de double canal : d'une part le rendement est directement ponctionné lors de sa perception, d'autre part le stock patrimonial, et donc son potentiel de taxation future, se réduit.

Par ailleurs, la coexistence de ces deux impôts peut conduire, sans mécanismes de coordination, à une double imposition d'un même rendement : on paie d'abord sur le flux de revenu, puis sur la valeur accrue du stock. Pour limiter cet effet et préserver une certaine neutralité fiscale, il est possible de prévoir des crédits d'impôt ou des abattements équivalents aux prélèvements déjà acquittés sur les revenus du capital.

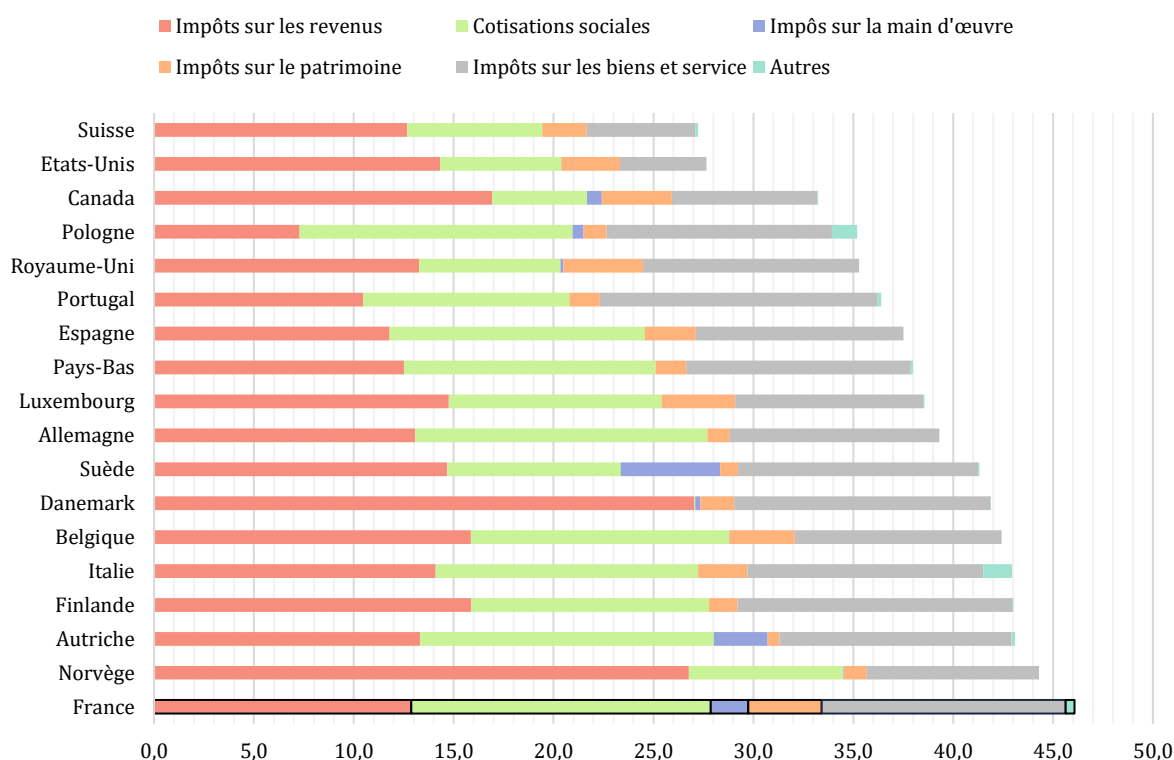
Au plan macro-économique, l'impôt sur le revenu du capital agit principalement sur l'incitation à prendre des risques et à investir, par un effet-prix : plus la taxation est forte, moins l'épargnant a intérêt à rechercher des placements rémunérateurs. L'impôt sur la fortune, quant à lui, pèse sur le niveau même de l'investissement, entraînant un effet sur la richesse cumulée. Dans les deux cas, si les taux sont trop élevés, ils peuvent freiner l'épargne, la création d'emplois et la croissance à long terme. En outre, l'évaluation régulière des actifs pour l'impôt sur la fortune implique des coûts de déclaration et de contrôle supérieurs à ceux des seuls revenus, car elle nécessite des procédures d'expertise souvent complexes.

3. État des lieux de l'imposition du patrimoine des ménages

3.1. L'imposition de la détention et des transmissions du patrimoine

L'imposition de la détention et des mutations du patrimoine varie considérablement au sein des pays de l'OCDE. En 2022, elle représente en moyenne 1,8 % du PIB (graphique 14). La France arrive presque en tête à 3,7 % du PIB, juste derrière Israël et le Royaume-Uni (4,0 %), et nettement au-dessus de l'Allemagne (1,1 %), des Pays-Bas (1,5 %) ou encore des pays scandinaves (1,7 % au Danemark, 1,1 % en Norvège, 0,9 % en Suède).

Graphique 14 : Niveaux de prélèvements obligatoires en % du PIB dans les principaux pays de l'OCDE en 2022



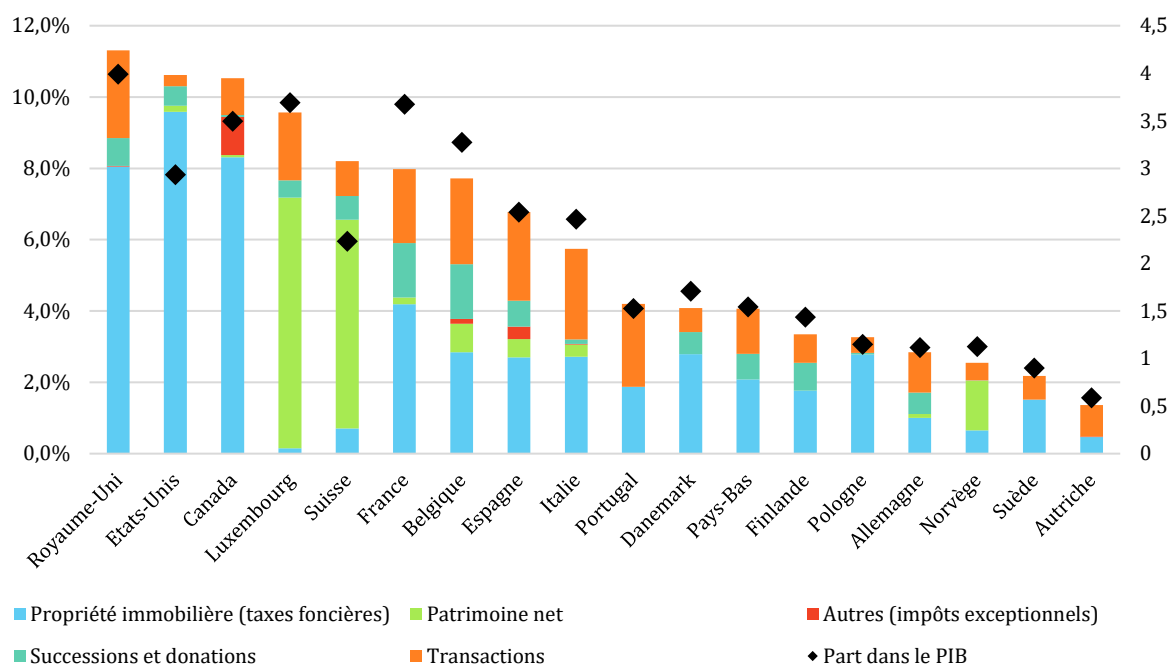
Source : CPO d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques.

Note : La catégorie des impôts sur la main d'œuvre correspond aux impôts que doivent acquitter les entreprises, en proportion des salaires et des traitements payés ou d'après un montant fixe par personne employée (par exemple, en France, la taxe d'apprentissage ou la taxe au profit des syndicats de transport). Ils ne comprennent pas les cotisations obligatoires de sécurité sociale payées par les employeurs, ni les impôts payés par les salariés sur leurs traitements et leurs salaires.

Cette comparaison est à appréhender au regard des niveaux globaux de prélèvements obligatoires observés dans les pays de l'OCDE. **En moyenne, la taxation du patrimoine constitue 5 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires des pays de l'OCDE, avec une forte hétérogénéité dans le poids et la structure de cette imposition** (graphique 15).

En France, où les prélèvements obligatoires représentaient 46,1 % du PIB en 2022, soit 12 points de plus que la moyenne de l'OCDE, le poids de la fiscalité sur le patrimoine apparaît relativement élevé, puisqu'il représente 8,0 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Dans les pays anglo-saxons, la taxation du patrimoine pèse toutefois plus fortement dans les prélèvements obligatoires (11,3 % au Royaume-Uni, 10,6 % aux États-Unis et 10,5 % au Canada).

Graphique 15 : Prélèvements obligatoires sur le patrimoine dans les pays de l'OCDE en 2022 : dans l'ensemble des prélèvements obligatoires (axe de gauche) et en part du PIB (axe de droite)



Source : CPO d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques.

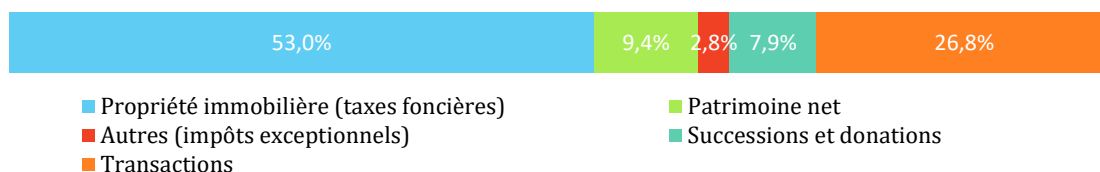
Note : le champ recouvre à la fois les ménages et les sociétés. Au Luxembourg par exemple, l'impôt sur le patrimoine net porte exclusivement sur les entreprises.

Encadré 2 : Limites du parangonnage statistique

L'exactitude des constats tirés de la comparaison des recettes fiscales est limitée par les **difficultés à isoler précisément la part des prélèvements obligatoires supportée par les ménages de celle supportée par les entreprises**. Dans les bases de données de l'OCDE, cette distinction n'est possible que pour 16 pays sur 37. Or les taxes foncières, qui constituent le principal impôt sur le patrimoine, s'appliquent fréquemment aux entreprises, parfois dans des proportions importantes. Les travaux du CPO publiés en 2023 sur la fiscalité du logement en comparaison internationale suggèrent que la part supportée par les ménages des impôts sur la propriété immobilière pourrait varier de moins de 10 % (Slovaquie) à près de 70 % (France)³². Par ailleurs, comme pour toutes données agrégées, des recettes identiques peuvent masquer une forte hétérogénéité du traitement fiscal de situations individuelles (taux faibles et assiette large vs. taux élevés et assiette étroite).

Les impôts fonciers sont le principal prélèvement obligatoire sur le patrimoine (graphique 16). Ménages et entreprises confondus, les impôts récurrents sur la propriété immobilière représentent 53,0 % des prélèvements obligatoires sur le patrimoine dans les pays de l'OCDE en 2021, et 2,9 % des prélèvements obligatoires totaux.

³² CPO (2023), *La fiscalité du logement : comparaisons internationales*, rapport particulier n°5.

Graphique 16 : Composition moyenne des prélèvements obligatoires sur le patrimoine dans les pays de l'OCDE en 2021

Source : CPO d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques. Note : le champ recouvre à la fois les ménages et les sociétés.

Suivent ensuite les impôts sur les transactions patrimoniales, qui pèsent pour 26,8 % de la fiscalité du patrimoine et 1,5 % de la fiscalité totale, et concernent eux-mêmes en très grande majorité des biens immobiliers, alourdissant le poids global des prélèvements obligatoires sur ce type d'actif.

Pour la [France](#), ces deux types d'impôts constituent respectivement 52,5 % et 25,9 % des prélèvements obligatoires sur le patrimoine en 2022. Bien que leur poids se situe dans la moyenne de l'OCDE en proportion des prélèvements obligatoires, leurs niveaux en pourcentage du PIB sont sensiblement plus élevés : 2 pts de PIB pour les impôts récurrents sur la propriété immobilière, et 1 pt de PIB pour les droits de mutation à titre onéreux.

Les recettes tirées de l'imposition sur les donations et les successions représentent pour leur part 7,9 % des prélèvements obligatoires sur le patrimoine dans l'OCDE, et 0,4 % des prélèvements obligatoires totaux. La [France](#) se distingue par une fiscalité plus élevée que dans les autres pays (à 0,7 pts de PIB, contre 0,15 pts en moyenne dans l'OCDE ; cette catégorie représente pour la France 19,1 % de ses recettes totales sur le patrimoine).

Quant à l'imposition directe du patrimoine net global, qui ne concerne plus qu'une poignée de pays, elle s'élevait à 9,4 % des prélèvements obligatoires sur le patrimoine et 0,5 % des prélèvements obligatoires totaux dans l'OCDE en 2021.

Les recettes tirées des impôts sur la détention et la transmission du patrimoine sont restées plutôt stables en pourcentage du PIB au cours des soixante dernières années, mais leur poids dans le total des prélèvements obligatoires est en recul.

La fiscalité du patrimoine s'est maintenue autour de 1,5 – 1,9 % du PIB entre 1965 et 2021 en moyenne dans les pays de l'OCDE. En revanche, en part des prélèvements obligatoires, l'imposition du patrimoine a décliné à partir des années 1970, où elle représentait près de 8 % du total des prélèvements obligatoires, contre 5,5 % en 2021 (graphique 17).

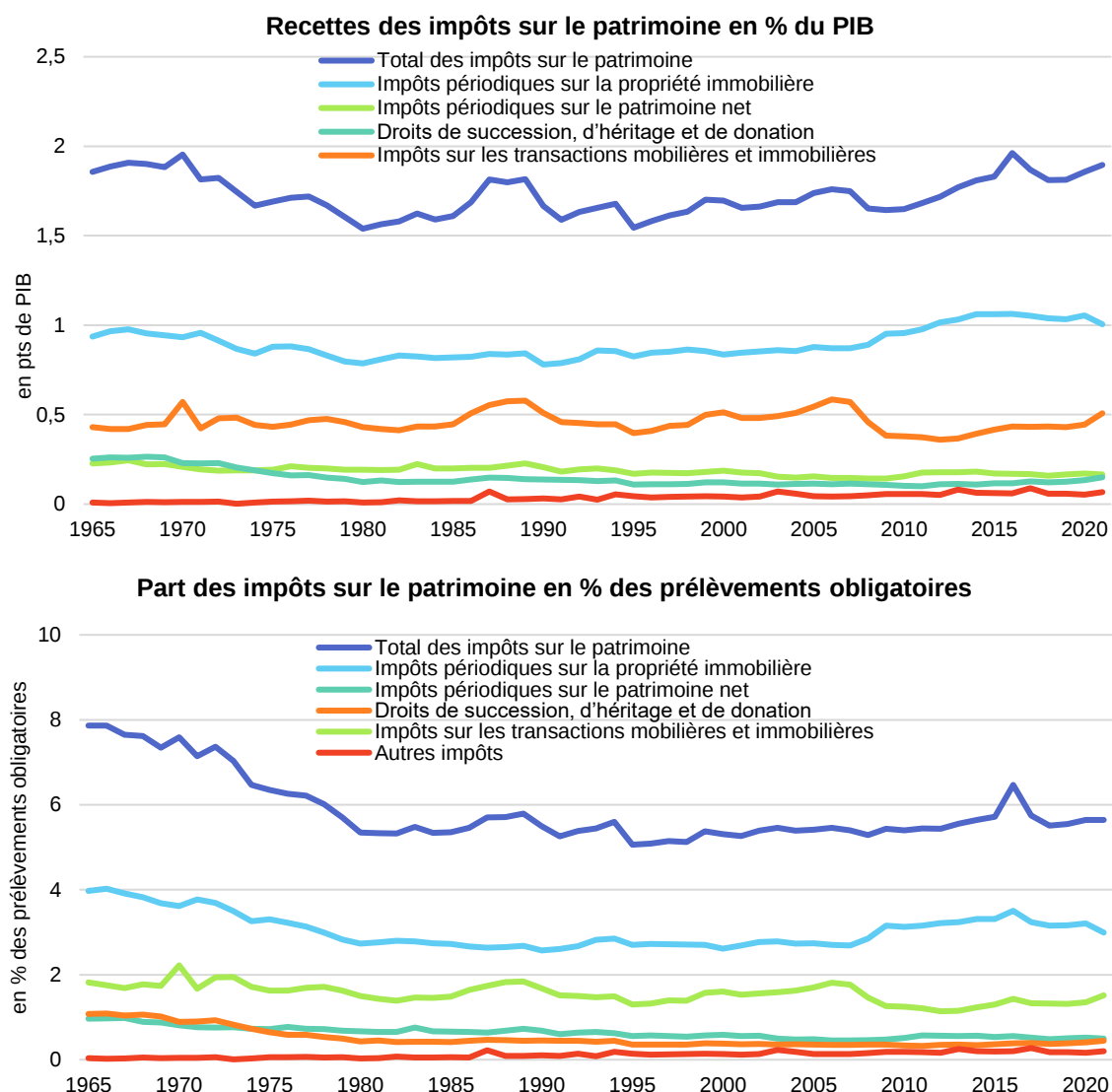
Sur longue période, on observe des effets de recomposition entre les différentes catégories d'impôts sur le patrimoine.

Le poids des impôts fonciers a ainsi légèrement augmenté, les recettes associées passant de 0,94 % à 1,0 % du PIB entre 1965 et 2021, et de 50 à 56 % du total des prélèvements obligatoires sur le patrimoine. Cette hausse apparaît toutefois modérée au regard des évolutions que les prix des logements ont connu au cours des dernières décennies, un décalage à mettre en partie sur le compte d'assiettes fiscales mal définies, tributaires de valeurs cadastrales obsolètes et sous-évaluées (cf. partie II.1.1).

La part des taxes sur les transactions a davantage fluctué au gré des crises économiques. Bien qu'elles se soient globalement maintenues en proportion du total des prélèvements sur le patrimoine (de 23 % en 1965 à 24 % en 2021), les recettes n'avaient en 2021 toujours pas retrouvé leur niveau d'avant crise de 2008. Dans un certain nombre de pays, elles ont en outre été minorées par la multiplication d'incitations fiscales visant à favoriser l'accession à la propriété (cf. partie II.1.1).

Les impôts sur la fortune et sur l'héritage ont connu une forte décroissance depuis les années 1970, alors qu'ils ont été abandonnés ou ont vu leur assiette se réduire dans de nombreux pays (cf. partie II.1.2). Les recettes tirées des impôts sur les successions et donations sont ainsi passées de 0,25 % à 0,15 % du PIB, et celles des impôts sur le patrimoine net global de 0,23 % à 0,16 % du PIB.

Graphique 17 : Évolution de la fiscalité moyenne sur le patrimoine dans les pays de l'OCDE entre 1965 et 2021



Source : CPO d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques.

Note : Les contributions exceptionnelles à la stabilité budgétaire mises en place en 2016 en Islande ne sont pas prises en compte dans les recettes en % du PIB (graphique du haut) mais sont incluses dans les données en % des prélèvements obligatoires (graphique du bas)³³.

Sur la période plus récente, la part des impôts sur le patrimoine dans l'ensemble des prélèvements obligatoires tend à se stabiliser, voire connaît un léger regain depuis la fin des années 1990.

³³ En effet, en 2016, l'Islande a enregistré des recettes exceptionnelles générées par des contributions à la stabilité ponctuelles dans le cadre de la cessation des activités de banque commerciale ou de caisse d'épargne d'un certain nombre d'établissements de crédit. Ces recettes exceptionnelles, équivalant à 15,7 % du PIB de l'Islande en 2016, ont gonflé la moyenne de la zone OCDE notamment dans la catégorie des impôts sur le patrimoine.

Les niveaux de prélèvements ont augmenté de 0,13 pts de PIB entre 2013 et 2021 en moyenne dans l'OCDE, avec des nuances marquées selon les pays.

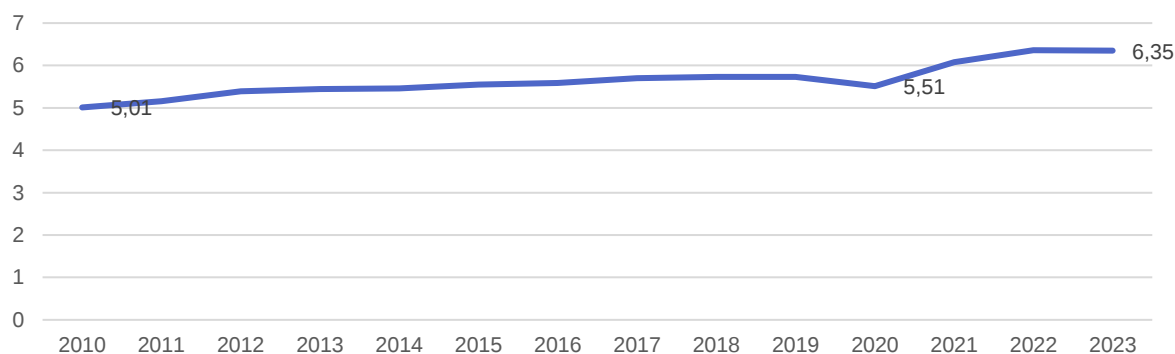
Les prélèvements obligatoires sur le patrimoine sont ainsi en hausse en [Suisse](#) (+0,4 pts de PIB et +1,2 pts des prélèvements obligatoires), au [Luxembourg](#) (+1,1 pts de PIB et +2,3 pts des prélèvements obligatoires), aux [Pays-Bas](#) (+0,3 pts de PIB et +0,7 pts des prélèvements obligatoires), au [Portugal](#) (+0,4 pts de PIB et +0,9 pts des prélèvements obligatoires) ou encore en [Allemagne](#) (+0,2 pts de PIB et +0,3 pts des prélèvements obligatoires). A l'inverse, ils affichent une baisse en [Belgique](#) (-0,2 pts de PIB et -0,1 pts des prélèvements obligatoires), en [Italie](#) (-0,3 pts de PIB et -0,5 pts des prélèvements obligatoires), en [Suède](#) (-0,2 pts de PIB et -0,4 pts des prélèvements obligatoires) et aux [Etats-Unis](#) (-0,1 pts de PIB et -1,1 pts des prélèvements obligatoires). Au [Danemark](#) l'imposition du patrimoine se contracte en proportion du PIB (-0,1 pt) et augmente en proportion des prélèvements obligatoires (0,1 pt) ; c'est le contraire qui se produit en [Espagne](#), à respectivement +0,2 pts de PIB et -0,4 pts des prélèvements obligatoires.

3.2. L'imposition des revenus du capital

L'analyse de la fiscalité des revenus du patrimoine se fonde sur les données de l'Union européenne. Si ces dernières présentent des limites (elles ne prennent pas en compte les loyers perçus et intègre les gains des jeux d'argent), elles sont plus précises que les données de l'OCDE sur ce champ (qui excluent les plus-values).

L'imposition des revenus du capital des États membres de l'Union européenne représente, en 2023, 6,35 % de leur PIB, une part en augmentation structurelle depuis 2010 et en hausse particulièrement dynamique depuis 2020 (graphique 18).

Graphique 18 : Prélèvements obligatoires tirés des revenus du capital dans l'Union européenne, en part du PIB



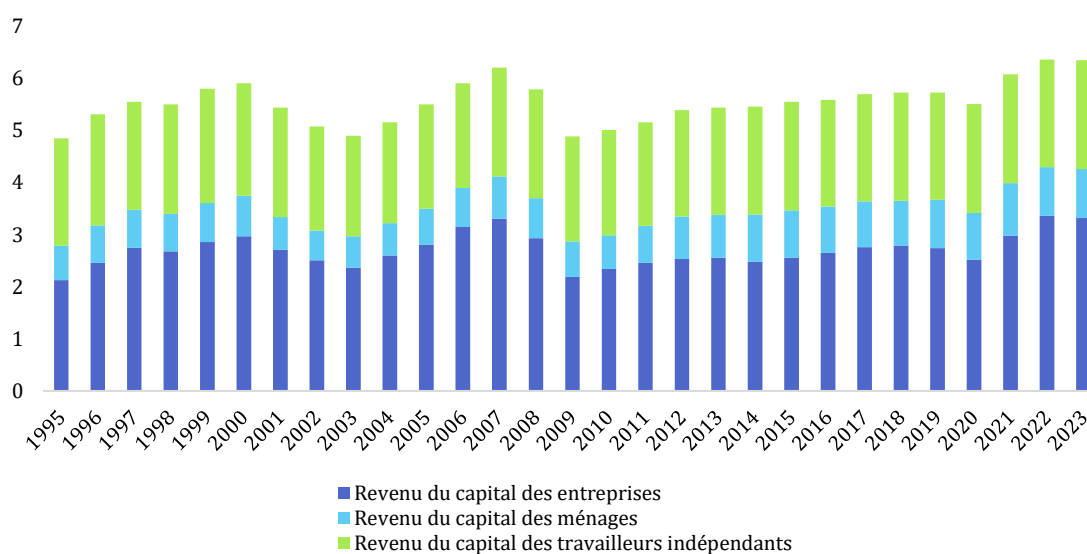
Source : CPO, à partir des données de la Commission européenne.

Note : Le graphique montre l'addition des recettes fiscales tirées des revenus du capital des entreprises, des ménages et des travailleurs indépendants.

Cette augmentation doit cependant être nuancée :

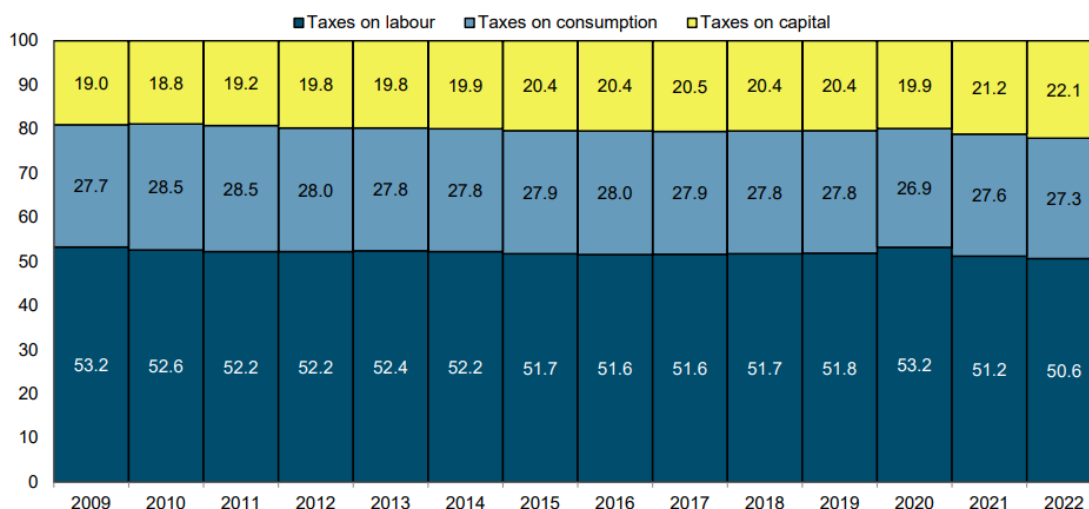
- ♦ elle est en grande partie due à la taxation du capital des entreprises, tandis que les recettes issues d'autres sources de capital sont restées stables (graphique 19) ;
- ♦ cette croissance est en partie due à un effet d'assiette : bien que les recettes nominales provenant des trois sources (capital, travail et consommation) aient augmenté en 2022, celles issues des bases de capital ont crû deux fois plus vite que celles provenant des bases liées au travail et à la consommation. En conséquence, la part des impôts sur les revenus du capital dans le panier fiscal a atteint 22,1 % en 2022 (graphique 20), soit son niveau le plus élevé depuis 2007. La Commission n'est pas en mesure de distinguer la part de la croissance des recettes tirées des revenus du capital des ménages de celle liée à des évolutions de régimes fiscaux.

Graphique 19 : Source des recettes tirées des taxes sur les revenus du capital, en part du PIB (Union européenne à 27)



Source : CPO, à partir des données de la Commission européenne.

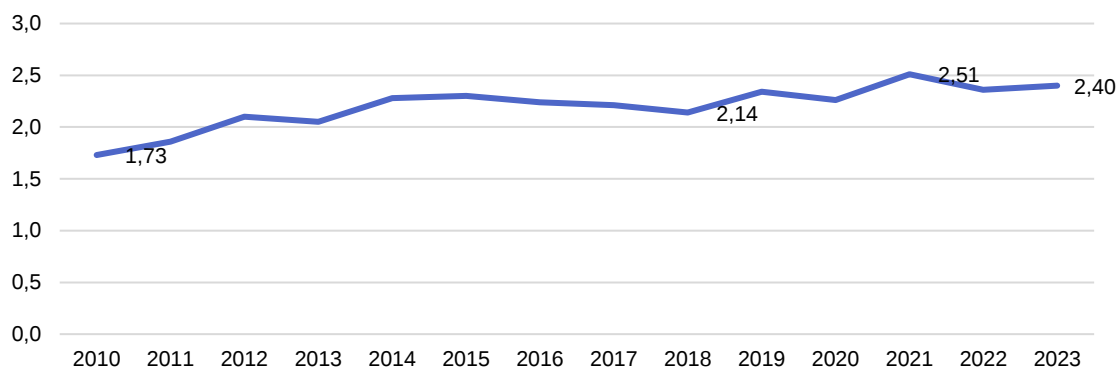
Graphique 20 : Prélèvements obligatoires par fonction économique entre 2009 et 2022, en part du total des prélèvements (Union européenne à 27)



Source : Commission européenne, Annual report on taxation 2024. Données issues de la liste des impositions nationales.

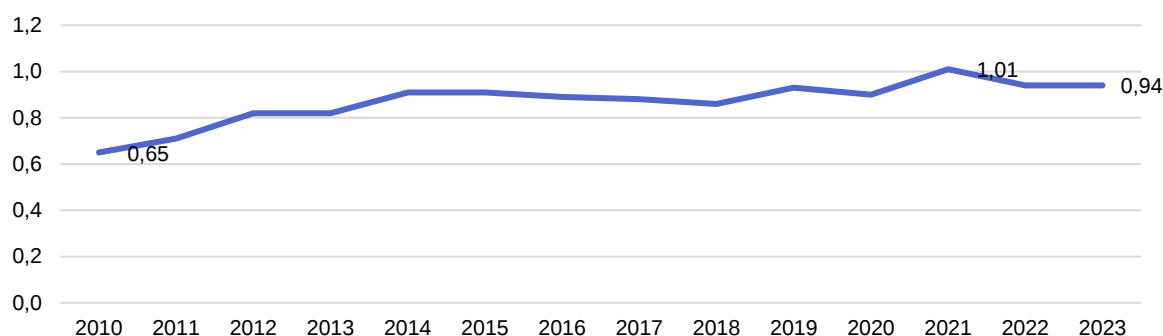
Les recettes fiscales des revenus du patrimoine des ménages³⁴ représentent en 2023 2,4 % du total des prélèvements obligatoires des États membres de l'Union européenne (graphique 21) et 0,94 % du PIB (graphique 22). Si ces proportions augmentent sur le long-terme, elles stagnent depuis 2019.

Graphique 21 : Part des prélèvements obligatoires tirés des revenus du capital des ménages dans l'ensemble des prélèvements obligatoires à l'échelle de l'Union européenne



Source : CPO, à partir des données de la Commission européenne.

Graphique 22 : Part des prélèvements obligatoires tirés des revenus du capital des ménages en part du PIB à l'échelle de l'Union européenne



Source : CPO, à partir des données de la Commission européenne.

³⁴ Les rapporteurs ont choisi de ne pas retenir dans leur définition les données relatives aux travailleurs indépendants, qui intègrent des éléments liés à leur activité professionnelle.

Partie II : Panorama de la fiscalité sur le patrimoine des ménages

1. L'imposition de la détention et des transmissions du patrimoine

1.1.1. Les impôts fonciers

1.1.1.1. Tous les pays de l'OCDE prélèvent des impôts périodiques sur la propriété immobilière

Les impôts récurrents sur la propriété immobilière désignent les prélèvements exigés à intervalles réguliers, généralement chaque année, au titre de l'utilisation ou de la détention de biens immobiliers. Cette catégorie englobe : (i) les *taxes foncières* proprement dites, calculées sur la valeur du bien ; (ii) les *taxes d'habitation* ou d'occupation, acquittées par le résident, qu'il soit propriétaire ou locataire du logement ; et (iii) des prélèvements de type foncier, portant sur les seuls terrains (par exemple les taxes sur les friches ou les terres agricoles) ou locaux d'activité.

Des impôts récurrents sur la propriété immobilière sont prélevés dans chacun des 38 pays de l'OCDE. Le détail des régimes d'imposition est décliné pour chaque pays en annexe n°2. Ils sont généralement **acquittés par les propriétaires** (dans quelques rares cas, par les occupants, par exemple en [Israël](#) ou au [Royaume-Uni](#)) et **prélevés à la fois sur le terrain et la construction**. Par exception, quelques pays font porter l'impôt uniquement sur le terrain ([Danemark](#), [Estonie](#), [Lituanie](#)), uniquement sur le bâti ([Irlande](#)), ou bien appliquent des taux différenciés au terrain et au bâti ([Finlande](#), [Grèce](#), [Slovaquie](#)). La [France](#) se singularise par une pluralité d'impôts ayant une assiette foncière (taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe d'habitation sur les résidences secondaires). La [Slovénie](#) applique deux prélèvements, l'un sur la valeur du terrain constructible, l'autre sur la valeur du bâti. En [Australie](#) coexistent à la fois un impôt foncier unifié sur la valeur totale du terrain et des constructions qui s'y trouvent, qui est perçu par les collectivités locales (*Council*), et un impôt d'État qui porte uniquement sur la valeur du terrain nu au-delà d'un seuil minimal d'exonération.

Les impôts fonciers sont généralement assis sur la **valeur de marché estimée du bien**, laquelle peut en pratique différer considérablement de la valeur réelle (cf. partie II.1.1.1.2). Ils sont le plus souvent perçus à des **taux fixes** ([Allemagne](#), [Australie](#), [Canada](#), [Espagne](#), [Estonie](#), [États-Unis](#), [Finlande](#), [France](#), [Hongrie](#), [Israël](#), [Italie](#), [Japon](#), [Luxembourg](#), [Norvège](#), [Nouvelle-Zélande](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Portugal](#), [République tchèque](#), [Slovaquie](#), [Suisse](#)). La progressivité est en générale indirecte, c'est-à-dire que l'impôt dû varie avec la valeur du bien, laquelle est corrélée à la capacité contributive. Certains pays ont néanmoins introduit une forme de progressivité, à travers leur barème de taux ([Autriche](#), [Danemark](#), [Grèce](#), [Irlande](#), [Lettonie](#)) ou l'application d'un seuil d'exonération ([Estonie](#)). En [Suède](#) en revanche, le plafonnement de la redevance foncière apparaît de nature régressive.

Quelques pays ont mis en place des taxes assises sur des valeurs foncières mais dont les objectifs diffèrent de ceux qui sont traditionnellement assignés aux impôts fonciers (contribution aux services publics locaux, incitation à un usage rationnel du foncier). C'est le cas du [Danemark](#), qui outre une taxe foncière locale portant uniquement sur le terrain, applique une taxe nationale progressive sur la valeur globale de l'actif immobilier (terrain et constructions) pour les propriétaires occupants. Cette taxe plus récente, instaurée en 1992, a été conçue pour répondre au besoin d'équité entre locataires et propriétaires. Dans d'autres États, l'objectif est plus spécifiquement de **taxer la valeur patrimoniale à l'instar d'un impôt sur la fortune immobilière**. En [Lituanie](#), en sus des taxes communales *ad valorem* sur le terrain nu, la législation nationale prévoit un impôt sur les propriétés de forte valeur, avec une taxation progressive de 0,5 % à 2 % pour un actif immobilier global dont la valeur imposable dépasse un certain seuil. Au [Portugal](#), une taxe foncière additionnelle s'applique aux biens immobiliers détenus par des particuliers dont la valeur fiscale cumulée dépasse une certaine valeur, avec un barème progressif de 0,7 % à 1,5 %. En [Corée](#), la taxe foncière « globale » (« *comprehensive real estate holding tax* ») a été introduite en 2005 afin de taxer plus lourdement les détenteurs de patrimoines fonciers importants. Elle frappe les propriétaires de biens dont la valeur cadastrale dépasse un certain montant, avec un barème progressif allant de 0,5 % à 2,7 % pour un seul logement et pouvant atteindre 5 % pour les détenteurs de trois logements ou plus.

Un certain nombre de pays prévoient des **abattements ou des exonérations d'impôt foncier à caractère social**. Des allègements existent ainsi pour les ménages à faibles revenus ([Canada](#), [États-Unis](#), [Grèce](#), [Israël](#), [Nouvelle-Zélande](#), [Portugal](#), [Royaume-Uni](#)), les personnes âgées ([Canada](#), [Corée](#), [États-Unis](#), [France](#), [Slovaquie](#), notamment dans une logique d'éviter les problèmes de liquidité de foyers « riches en patrimoine mais pauvres en revenus », « *house-rich but cash-poor* »), les personnes invalides ([Belgique](#), [États-Unis](#), [France](#), [Israël](#)) ou encore les familles nombreuses ([Belgique](#), [Espagne](#), [Grèce](#), [Lettonie](#), [Lituanie](#), [Portugal](#)). Dans de nombreux États américains et provinces canadiennes, l'avantage prend la forme d'un crédit d'impôt reversé aux contribuables dans le cadre de l'imposition régionale sur les revenus des personnes physiques.

Les **immeubles neufs** peuvent aussi faire l'objet d'exonérations temporaires afin de promouvoir la construction et l'offre de logements ([Espagne](#), [Japon](#), [Portugal](#), [Suède](#)).

Les **résidences principales** sont significativement avantagées en [Estonie](#) (exonération totale dans une certaine limite de surface), dans la plupart des États fédérés aux [États-Unis](#), en [Finlande](#) (application d'un taux réduit), en [France](#) (s'agissant de la taxe d'habitation), au [Japon](#) (où la valeur cadastrale des résidences principales est divisée par 6), en [Italie](#) (où hormis les biens de luxe comme les villas ou les châteaux, elles sont totalement exonérées d'impôt foncier), en [Slovénie](#) (où les résidences principales sont exonérées de taxe foncière nationale en-deçà d'une certaine surface habitable, même si elles restent soumises à la taxe communale sur le terrain).

Dans une perspective d'amélioration de la résilience aux catastrophes naturelles, des réductions d'impôt sont prévues en [Grèce](#) quand les propriétaires souscrivent à une assurance pour leur habitation et au [Japon](#) quand des travaux de résistance aux tremblements de terre sont engagés.

Des surtaxes sont par ailleurs mises en place dans certains pays sur les **logements vacants** ([Espagne](#), [France](#), [Irlande](#), [Royaume-Uni](#)).

Plusieurs pays membres de l'OCDE proposent des dispositifs de **report d'impôt** permettant aux assujettis de reporter tout ou partie du paiement de leur impôt foncier à une période ultérieure, lorsque sa capacité de paiement sera plus importante (par exemple, après la vente ou le transfert du bien immobilier). Ces reports, généralement assortis d'intérêts, sont le plus souvent réservés à certaines catégories de contribuables, notamment les personnes âgées et les ménages à faible revenu ([Canada](#), [Espagne](#), [États-Unis](#), [Irlande](#), [Japon](#), [Nouvelle-Zélande](#), [Suède](#)). Ils peuvent également être utilisés comme mesures transitoires, pendant la mise en œuvre des réformes, pour protéger les contribuables contre des augmentations importantes de la charge fiscale (cf. partie II.1.1.1.2).

À l'exception de la [Grèce](#), les recettes tirées des impôts périodiques sur la propriété immobilière sont **affectées aux collectivités locales**³⁵, pour lesquelles elles constituent une ressource budgétaire importante (19 % du total des recettes fiscales des collectivités locales en moyenne dans les pays de l'OCDE³⁶). Les degrés d'autonomie des collectivités infranationales dans l'administration de ces impôts varient cependant considérablement. Ainsi, bien que le produit de la taxe leur soit attribué, les collectivités de certains pays n'ont aucune possibilité d'en modifier les caractéristiques ([Corée](#), [Lituanie](#), [Suède](#)).

Le schéma le plus fréquemment rencontré repose sur une **administration relativement centralisée**, où le gouvernement national fixe les règles d'assiette et les régimes d'allègements et assure la collecte de l'impôt, mais où les collectivités ont la faculté d'ajuster les taux d'imposition dans les fourchettes prévues par la loi ([Danemark](#), [Estonie](#), [Finlande](#), [Irlande](#)³⁷, [Portugal](#)). En [France](#) et en [République tchèque](#), les collectivités ont en outre la possibilité de déterminer leurs propres exonérations. Dans les pays fédéraux, comme en [Australie](#), en [Belgique](#), au [Canada](#), aux [États-Unis](#) et en [Suisse](#), la régulation est alors exercée non par le gouvernement national mais par les niveaux de gouvernement infranational qui ont la compétence fiscale (régions, provinces, États, cantons).

Dans une minorité de pays, les collectivités locales sont autonomes dans la collecte de l'impôt, et dans la détermination d'un plus grand nombre de paramètres, essentiellement les taux, allègements et autres exemptions ([Allemagne](#), [Autriche](#), [Espagne](#), [Italie](#), [Israël](#), [Lettonie](#), [Japon](#), [Luxembourg](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Royaume-Uni](#)). Plus rarement, la décentralisation est totale, les collectivités étant entièrement libres de décider même de la mise en place et de la suppression de l'impôt ([Hongrie](#), [Norvège](#), [Nouvelle-Zélande](#), [Slovaquie](#)).

1.1.1.2. Les impôts fonciers font face à d'importants enjeux de définition d'assiette

Le principal enjeu des impôts périodiques sur la propriété immobilière réside dans la détermination des assiettes foncières et dans leur actualisation.

Il existe pour cela plusieurs modalités : les impôts fonciers peuvent être fondés sur la *superficie* du bien, sur sa *valeur vénale* (c'est-à-dire le prix du bien sur le marché), ou sur sa *valeur locative annuelle* (c'est-à-dire le prix auquel le bien peut être loué)³⁸.

Le premier cas est plutôt rare dans les pays de l'OCDE, où il ne se rencontre qu'en [Hongrie](#)³⁹, en [Israël](#), en [Pologne](#), en [République tchèque](#), et en [Slovénie](#) – et encore, des caractéristiques comme l'emplacement du bien sont souvent prises en compte en plus de la surface.

³⁵ Les taxes additionnelles présentées *supra* en [Corée](#), au [Danemark](#) et au [Portugal](#), dont l'objectif est principalement de faire contribuer les propriétaires de biens immobiliers de grande valeur, sont des impôts nationaux, dont les recettes sont reversées au budget de l'État. Pour autant, dans ces pays-là, les impôts fonciers « classiques » restent des impôts locaux. A noter qu'en [Lituanie](#), le produit de la taxe nationale sur les propriétés de grande valeur est reversé aux municipalités.

³⁶ OCDE (2021) *Making property tax reform happen in China*.

³⁷ Où par ailleurs 20 % des recettes totales prélevées par le gouvernement central sont redistribuées entre les collectivités dans une logique de péréquation.

³⁸ La distinction est en partie artificielle en termes mathématiques puisque la valeur de marché dépend des loyers que l'on peut attendre d'un bien.

³⁹ Les municipalités ont le choix de s'appuyer sur la valeur vénale, mais en pratique c'est la superficie qui est le plus fréquemment retenue, par souci de simplicité.

La plupart des pays retiennent la **valeur vénale** ([Autriche](#), [Canada](#), [Corée](#), [Danemark](#), [Espagne](#), [Estonie](#), [États-Unis](#), [Irlande](#), [Lettonie](#), [Lituanie](#), [Luxembourg](#), [Norvège](#), [Nouvelle-Zélande](#), [Pays-Bas](#), [Portugal](#), [Royaume-Uni](#), [Suède](#)), laquelle peut toutefois faire l'objet d'une déduction (on conserve 45 % de la valeur de marché pour le calcul de l'impôt foncier en [Corée](#), 80 % au [Danemark](#), 70 % en [Norvège](#), 75 % en [Suède](#)). Seules la [Belgique](#), la [France](#) et l'[Italie](#) s'appuient sur la valeur locative annuelle. La [Finlande](#) (jusqu'en 2023) et le [Japon](#) évaluent les biens d'après leur *valeur de remplacement dépréciée* (le coût qu'entraînerait aujourd'hui la reconstruction à neuf du même bâtiment, ajusté pour tenir compte de l'ancienneté et de l'état d'usure). Des méthodes concurrentes peuvent coexister dans certains pays ([Allemagne](#), [Australie](#), [Grèce](#), [Slovaquie](#)).

Par ailleurs, il s'agit très largement de **valeurs cadastrales**, c'est-à-dire déterminées par l'administration et reprises dans un cadastre. Il n'y a qu'en [Irlande](#) que la valeur est auto-déclarée par le contribuable. Les méthodes d'estimation utilisées par l'administration fiscale reposent plus ou moins sur l'observation du marché, et sont plus ou moins régulièrement actualisées, ce qui fait que dans la pratique, **la valeur estimée du bien peut différer considérablement de sa valeur de marché réelle**.

De fait, les valeurs cadastrales sont considérées comme obsolètes ou en-deçà des prix du marché dans un grand nombre de pays. Elles datent de 1941 au [Luxembourg](#), de 1970 en [France](#), de 1973 en [Autriche](#), de 1975 en [Belgique](#), de 1988 en [Italie](#), de 1991 en [Angleterre](#) et en [Écosse](#), de 2003 au [Pays de Galles](#), de 2004 au [Portugal](#). Elles sont généralement indexées sur l'inflation, mais ce mécanisme correctif ne permet pas de tenir compte des variations de hausse des prix de l'immobilier selon les régions ou les types de logements.

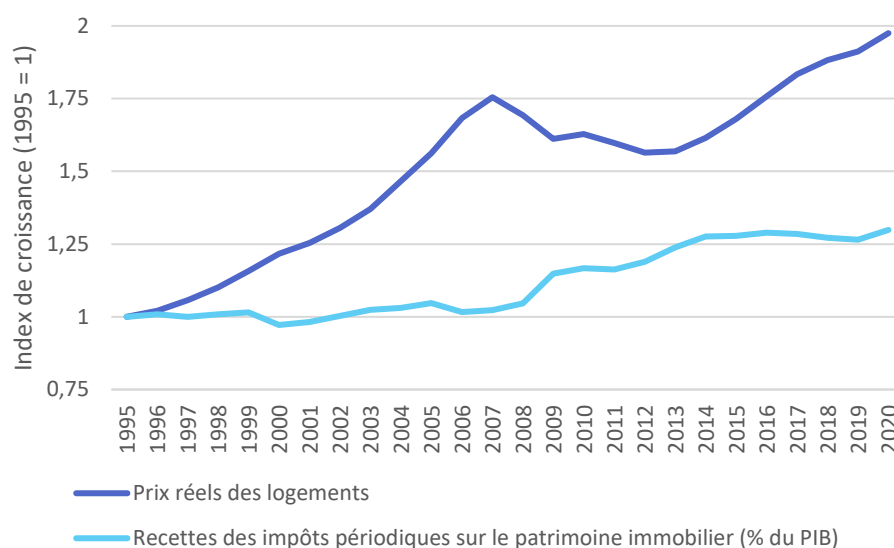
Or des valeurs cadastrales disjointes de la réalité **compromettent l'équité** de la taxe foncière (cf. partie III.2.2.2) et son **efficacité**. Une sous-évaluation des biens immobiliers peut encourager des surinvestissements dans des zones qui ne le justifient plus, détournant des capitaux d'autres opportunités⁴⁰. À l'inverse, une surévaluation (par exemple faute d'actualisation suite à une crise de l'immobilier) peut alourdir la charge fiscale pour le contribuable et aggraver la précarité de ménages déjà fragilisés. Outre l'introduction de distorsions dans la fiscalité applicable, l'utilisation de valeurs obsolètes réduit le potentiel de mobilisation des recettes. Dans les pays de l'OCDE, la croissance des prix réels des logements entre 1995 et 2020 a largement dépassé celle des recettes provenant des impôts fonciers (graphique 23). Une analyse économétrique sur une longue période (1965-2012) montre que les taxes foncières dans les pays de l'OCDE affichent une très faible élasticité à la conjoncture économique : une hausse de 1 % du PIB n'entraîne d'augmentation des recettes fiscales qu'à hauteur de 0,75 % à long-terme – et à court-terme l'ajustement est quasiment nul (0,05). Les auteurs de l'étude montrent que l'élasticité a cependant augmenté depuis les années 1980⁴¹. Une autre étude sur données américaines trouve que l'élasticité à long-terme des recettes foncières par rapport aux prix des logements converge vers 0,4⁴².

⁴⁰ Strumpf, K. S. (1999). Infrequent Assessments Distort Property Taxes: Theory and Evidence. *Journal of Urban Economics*, 46(2), 169–199.

⁴¹ Belinga, V., Benedek, M. D., De Mooij, R. A., & Norregaard, M. J. (2014). *Tax buoyancy in OECD countries*. International Monetary Fund.

⁴² Lutz, B. (2008). The Connection Between House Price Appreciation and Property Tax Revenues. *Finance and Economics Discussion Series*, vol. 2008/48, pp. 1-32.

Graphique 23 : Croissance moyenne des prix réels des logements et des recettes des impôts périodiques sur la propriété immobilière dans l'OCDE entre 1995 et 2020



Source : CPO d'après OCDE (2022) La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE.

Note : les recettes incluent les impôts prélevés à la fois sur les ménages et les entreprises. Les pays ayant significativement réformé leur taxe foncière sur la période considérée ont été exclus du calcul (cela concerne notamment la Belgique, la Corée, l'Italie, le Portugal et la Suède).

Un certain nombre de pays ont mené des **réformes importantes de révision des valeurs cadastrales** ces dernières années ([Allemagne](#), [Danemark](#), [Estonie](#), [Finlande](#), [Grèce](#), [Irlande](#)). En plus d'être techniquement difficiles, ces révisions peuvent être très impopulaires car elles induisent le plus souvent une hausse de la charge fiscale pour les particuliers. Pour résoudre ce problème, les réformes sont le plus souvent accompagnées de mesures protectrices comme des lissages sur plusieurs années, des baisses de taux ou des possibilités de reports de paiement (encadré 3).

Des systèmes robustes de révision régulière des valeurs cadastrales existent d'ores et déjà dans plusieurs pays de l'OCDE, notamment nordiques et anglosaxons. Au [Canada](#), la plupart des provinces ont une agence chargée de déterminer la valeur de marché des biens immobiliers et de l'actualiser régulièrement (par cycles de 3 ans au Québec et 4 ans dans l'Ontario, tous les ans dans la province d'Alberta et en Colombie britannique). Des révisions annuelles des valeurs cadastrales sont effectuées en [Lituanie](#), [Norvège](#)⁴³ et aux [Pays-Bas](#) à partir de données locales sur les transactions immobilières, et tous les trois ans en [Nouvelle-Zélande](#) et en [Suède](#)⁴⁴. L'utilisation de **modèles statistiques d'évaluation de masse** permet à cet égard d'estimer et de réestimer les valeurs de marché de catégories de biens à moindre coût pour l'administration fiscale. Cette méthode est de plus en plus répandue, notamment dans les pays qui ont procédé à une réforme récemment, mais tarde à être déployée en France.

⁴³ Les communes sont libres de préférer leur propre modèle d'évaluation cadastrale, mais sont tenues de procéder à des réévaluations au moins tous les dix ans.

⁴⁴ Dans la mesure où la redevance foncière est plafonnée, les réévaluations affectent surtout les propriétaires de biens de plus faible valeur.

Encadré 3 : Exemples d'actualisation des valeurs cadastrales utilisées dans le calcul des impôts fonciers

La réforme de la taxe foncière en **Allemagne** répond à une injonction de la Cour constitutionnelle fédérale (*Bundesverfassungsgericht*), qui a jugé en 2018 le système d'évaluation cadastrale en vigueur contraire au principe constitutionnel d'égalité devant l'impôt. Jusqu'alors, la base imposable reposait sur des valeurs cadastrales datant de 1964 en Allemagne de l'Ouest et de 1935 à l'Est, entraînant des distorsions fiscales significatives. Désormais, la taxe foncière repose sur une valeur actualisée du foncier et du bâti, grâce à une nouvelle méthode de calcul statistique alimentée par des données de loyers et de prix de l'immobilier. Les États allemands ne sont cependant pas obligés d'utiliser les valeurs cadastrales fournies par ce modèle fédéral, et peuvent fixer leurs propres règles de détermination de l'assiette foncière. La Bavière a ainsi choisi de se baser uniquement sur la superficie de la parcelle. La refonte de la fiscalité sur la propriété immobilière a aussi conféré aux municipalités à travers la nouvelle catégorie C (*Grundsteuer C*) le pouvoir d'imposer un taux majoré sur les terrains constructibles non bâtis, dans le but de lutter contre la rétention spéculative.

Au **Danemark**, une réforme massive de l'impôt sur la propriété immobilière a été votée en 2017 et mise en œuvre en 2024, dont l'un des volets centraux est la mise à jour des valeurs cadastrales, qui avaient été gelées depuis 2002. Dans le cadre du nouveau système, la valeur des biens s'appuiera sur des modèles statistiques plus précis, et sera actualisée tous les deux ans. Une réduction de 20 % de la valeur de marché estimée est automatiquement appliquée, afin de limiter l'impact d'éventuelles erreurs d'évaluation. Les contribuables sont par ailleurs encouragés à vérifier l'évolution de la valeur de leur bien et à solliciter un réexamen en cas de désaccord. Parallèlement, la surtaxe nationale visant les propriétés de grande valeur a été ramenée de 3 % à 1,4 % (pour la tranche supérieure, dont le seuil a aussi été relevé), afin d'amortir l'impact financier de la réforme pour le contribuable. L'État danois prévoit également la possibilité de différer le paiement de l'augmentation d'impôt due à l'actualisation des valeurs cadastrales jusqu'à la vente du bien.

En **Estonie**, la révision des valeurs cadastrales a pris effet le 1^{er} janvier 2025. Les parcelles sont évaluées à partir de données de transactions immobilières et de modèles statistiques basées sur les caractéristiques des terrains (emplacement, usage, topographie...). Il s'agit de la première révision systématique depuis 2001. La loi prévoit désormais un rythme quadriennal d'évaluation ; le prochain cycle est déjà programmé pour 2026. Les propriétaires peuvent soumettre des demandes de correction. Pour éviter un ajustement trop brutal de l'impôt foncier, les taux municipaux ont été plafonnés et l'augmentation de la taxe due par chaque contribuable est limitée à 50 % pour les deux premières années.

La **Finlande** a entrepris en 2023 une révision générale des valeurs foncières cadastrales. L'institut national de topographie finlandais a établi une nouvelle cartographie du territoire, définissant des zones géographiques homogènes en termes de prix, qui servent de base à la revalorisation. La valeur cadastrale reflète à présent la valeur de marché du bien (et non plus la valeur de remplacement des constructions et la superficie des terrains, comme c'était le cas auparavant). Des trajectoires de transition progressive vers ces nouvelles valeurs cibles ont été mises en place afin d'adoucir l'impact de la réforme pour le contribuable.

En **Grèce**, le territoire est divisé en zones cadastrales, auxquelles sont associées des prix au m² différenciés selon la catégorie d'usage du bien (logement, commerce, bureau, etc.) Après la bulle immobilière des années 2000 et la forte crise de 2008-2015, de nombreux zonages se sont retrouvés en fort décalage avec la réalité. Le gouvernement a procédé à une révision complète, entrée en vigueur en 2021, qui repose sur un découpage plus précis (le nombre de zones cadastrales est passé de 16500 à 38205) censé mieux refléter les caractéristiques locales (aménités, type d'urbanisation...). Pour limiter le choc fiscal, l'augmentation a été lissée et les ménages modestes ont obtenu des exonérations. Malgré la refonte, les critiques estiment que le système actuel reste toujours basé sur des valeurs « administratives » qui ne reflètent pas suffisamment la diversité du parc (logements anciens...).

Introduite en 2013 en **Irlande**, la taxe foncière est un impôt auto-évalué : chaque propriétaire déclare la valeur vénale de son logement à une date de référence, et le montant de taxe due est calculé à partir de la tranche (*band*) dans laquelle le logement se situe. Ce barème à tranches n'ayant pas été ajusté depuis 2013, alors que le marché de l'immobilier avait été particulièrement dynamique entre 2016 et 2021, une réforme a imposé aux particuliers de mettre à jour l'évaluation de la valeur de marché de leurs biens à date du 1^{er} novembre 2021, et a élargi les tranches du barème pour tenir compte de la hausse générale des prix. Le rythme de mise à jour des auto-évaluations a été fixé à 5 ans, et la supervision de l'administration fiscale a été renforcée (comparaison automatique de prix, contrôles sur le terrain). La réforme a également supprimé l'exemption pour les logements neufs construits depuis 2013, qui bénéficiaient jusqu'alors d'une dispense temporaire. Afin de limiter l'impact sur les ménages à faibles revenus, un plafonnement des hausses de la base taxable a été mis en place les deux premières années. Le seuil de revenu en dessous duquel les contribuables peuvent bénéficier d'un report de paiement de l'impôt a également été abaissé, tout comme les intérêts appliqués aux reports.

En **Slovénie**, une réforme globale de l'imposition immobilière a été implémentée en 2013, qui a notamment introduit un nouveau système de valorisation de masse des propriétés, basé sur une vingtaine de modèles sous-jacents alimentés notamment par des données sur les transactions immobilières. Cette réforme s'étant soldée par un échec, puisqu'elle a été *in fine* annulée par la Cour constitutionnelle, ce système n'est pas utilisé aujourd'hui. À la place, les déclarations fiscales reposent sur d'anciennes valeurs cadastrales ou sur le prix des transactions déclarés par les particuliers. Bien que les nouvelles valeurs cadastrales ne servent pas pour le calcul de l'impôt foncier, elles sont révisées tous les quatre ans. Les propriétaires peuvent y accéder pour avoir une estimation de la valeur de marché de leur bien – et si le régime foncier devait être un jour effectivement refondu, elles auraient vocation à devenir l'unique assiette reconnue pour le calcul de la taxe.

1.1.1.3. Les impôts périodiques sur la propriété immobilière sont considérés comme efficaces mais dégagent des recettes variables selon les pays

Malgré les difficultés posées par l'irrégularité des mises à jour des valeurs cadastrales, **les impôts sur la propriété immobilière comptent parmi les formes d'imposition les plus efficaces sur le plan économique**⁴⁵. Cette efficacité tient d'abord à leur assiette (constituée en règle générale d'un terrain et de ses aménagements) large et immobile, qui limite les possibilités de réaction comportementale à l'impôt. Un impôt annuel sur la propriété immobilière réduit la valeur nette des revenus tirés de l'actif, ce qui pourrait en théorie décourager l'investissement immobilier. La littérature académique montre cependant que ces impôts tendent à être capitalisés dans les prix de l'immobilier, ce qui en limite les effets sur les décisions d'épargne et d'investissement. Une taxe foncière bien conçue (assise sur des valeurs réelles et mise à jour régulièrement) peut de surcroît encourager un usage plus efficient du foncier et limiter la rétention spéculative de logements vacants. Les études comparatives classent ainsi régulièrement cet impôt parmi ceux étant le moins préjudiciables à l'accumulation de capital et à la croissance économique à long terme⁴⁶. Il présente en outre l'avantage, du point de vue de l'administration de l'impôt, d'être difficile à éviter en raison de la nature très visible des biens immobiliers.

⁴⁵ Brys, B., Perret, S., Thomas, A., & O'Reilly, P. (2016). Tax design for inclusive economic growth.

Grover, R., Törhönen, M. P., Munro-Faure, P., & Anand, A. (2017). Achieving successful implementation of value-based property tax reforms in emerging European economies. *Journal of European Real Estate Research*, 10(1), 91-106.

Norregaard, M. J. (2013). *Taxing immovable property revenue potential and implementation challenges*. International Monetary Fund.

Slack, E., & Bird, R. M. (2014). The political economy of property tax reform.

⁴⁶ Arnold, J. M. (2008). Do tax structures affect aggregate economic growth?: Empirical evidence from a panel of OECD countries.

Arnold, J. M., Brys, B., Heady, C., Johansson, Å., Schwellnus, C., & Vartia, L. (2011). Tax policy for economic recovery and growth. *The economic journal*, 121(550), F59-F80.

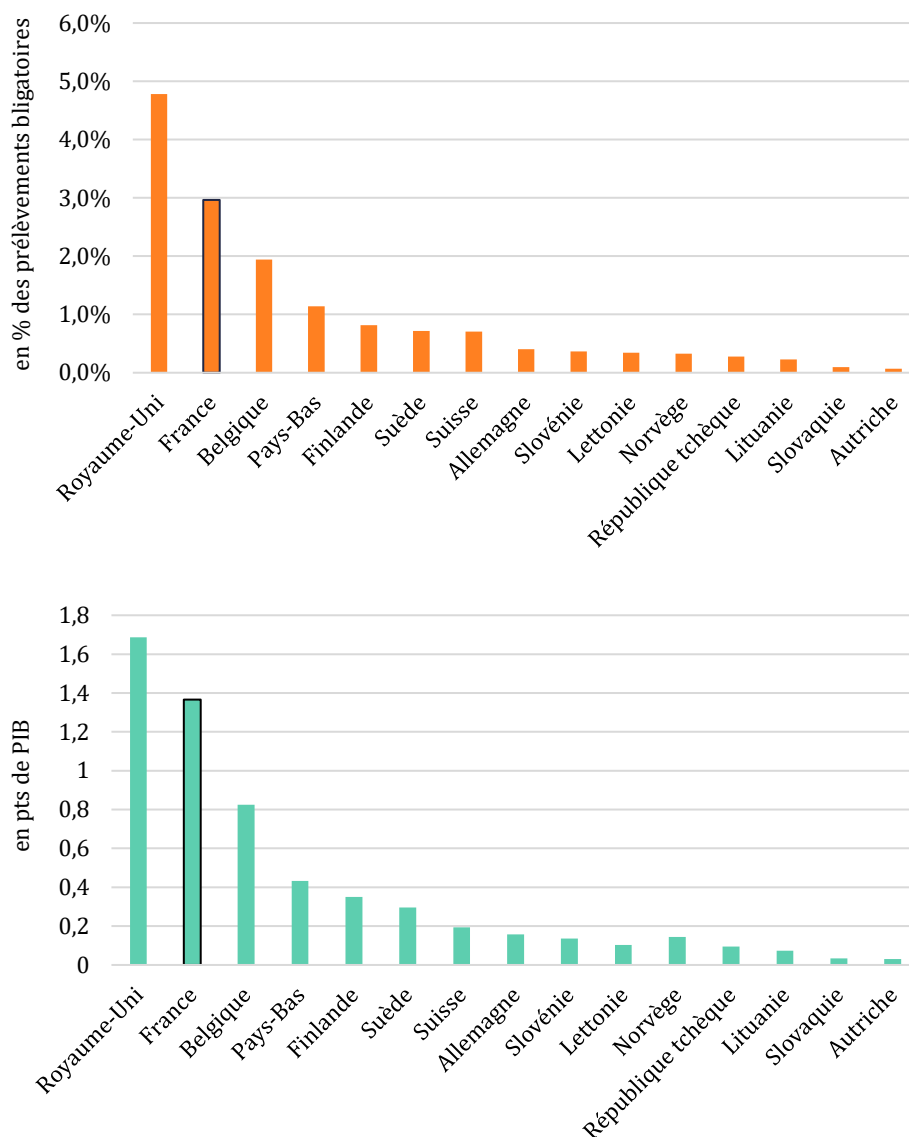
Cournède, B., Fournier, J. M., & Hoeller, P. (2018). *Public finance structure and inclusive growth* (Vol. 25, pp. 1-47). Paris: OECD Publishing.

Johansson, Å., Heady, C., Arnold, J. M., Brys, B., & Vartia, L. (2008). Taxation and economic growth.

Johansson, Å. (2016). Public finance, economic growth and inequality: A survey of the evidence. *OECD Economic Department Working Papers*, (1346), 1.

Les recettes tirées des impôts périodiques sur la propriété immobilière varient fortement au sein des pays de l'OCDE (graphique 24), de 4,8 % des prélèvements obligatoires et 1,7 pts de PIB au **Royaume-Uni**, à 0,1 % des prélèvements obligatoires et 0,03 pts de PIB en **Autriche**. Comme mis en évidence dans le rapport sur la fiscalité du logement⁴⁷, la **France** fait partie des pays qui taxent le plus la propriété immobilière des ménages. En 2022, elle en tirait 3 % du total de ses prélèvements obligatoires, ce qui représentait 1,4 pts de PIB.

Graphique 24 : Recettes des impôts fonciers en 2022



Source : CPO, d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques, 2022. Ne figurent que les pays pour lesquels la part d'impôts fonciers supportée par les seuls ménages est connue.

⁴⁷ CPO (2023), *Pour une fiscalité du logement plus cohérente*.

Ces écarts reflètent les différences de conception de la fiscalité foncière, certains pays de l'OCDE appliquant des taux relativement faibles : de 0,1 à 0,4 % de la valeur de marché (minorée de 30 %) en [Norvège](#)⁴⁸, 0,75 % en [Suède](#) (avec réduction de 25 % de la valeur de marché) et de 0,2 à 0,6 % en Lettonie (où de surcroît les valeurs cadastrales n'ont pas été mises à jour depuis 2012). En [Lituanie](#), où les prélèvements récurrents sur la propriété immobilière représentent 0,1 % des prélèvements obligatoires, la taxe municipale communale porte uniquement sur les terrains nus, tandis que la surtaxe sur les propriétés bâties ne s'applique qu'à des seuils élevés, ne touchant qu'une très faible part des contribuables. En [République tchèque](#), l'impôt foncier, dont les recettes constituent 0,3 % du total des prélèvements, est assis sur la seule surface des biens, à laquelle s'appliquent des taux et des coefficients multiplicateurs très bas.

L'obsolescence des bases cadastrales a des conséquences budgétaires variables selon les pays. L'[Autriche](#) par exemple, qui tire un très modeste rendement de son impôt foncier, s'appuie sur des valeurs cadastrales très datées, que ne compensent pas les taux pratiqués (0,1 à 0,2 % de base, avec multiplicateur communal pouvant aller jusqu'à 500 %). La [Belgique](#) en revanche parvient à maintenir des recettes importantes en dépit de ses valeurs cadastrales anciennes par des taux effectifs élevés *via* les multiplicateurs régionaux et communaux. Au [Royaume-Uni](#), le mécanisme de barème par « bandes » sur lequel repose la *Council tax* offre une souplesse de modulation plus importante qui permet de maintenir le niveau de recettes malgré des valeurs cadastrales guère plus récentes : chaque propriété est classée dans l'une des huit ou neuf tranches du barème, auxquelles les autorités locales appliquent un taux multiplicateur uniforme, sans lien direct avec la valeur de marché des logements (puisque le classement n'est pas mis à jour), mais suffisamment élevé pour garantir un rendement suffisant. Ce système est en revanche fortement inéquitable.

1.1.2. Les impôts sur les transactions immobilières

Les impôts sur les transactions immobilières ont des effets économiques indésirables plus marqués que les prélèvements récurrents sur la propriété immobilière. Ils réduisent les volumes de vente et la mobilité des ménages, entraînant une moins bonne adéquation entre offre et besoins, et affectent aussi le niveau des prix sur le marché de l'immobilier (encadré 4). Pour ces raisons, des institutions comme la Commission européenne⁴⁹, l'OCDE⁵⁰ et le FMI⁵¹ estiment que ces taxes sont parmi les plus coûteuses en termes d'efficacité, et plaident pour leur réduction ou leur suppression, particulièrement lorsque des alternatives plus efficaces et moins distorsives existent (impôt sur les plus-values et impôts fonciers).

⁴⁸ Où de surcroît les municipalités sont libres d'instaurer ou non une taxe foncière, même si plus de 90 % d'entre elles en avaient mis une en place à date de mai 2023 (source : [Lexology](#)).

⁴⁹ European Commission: Directorate-General for Taxation and Customs Union. (2024). *Annual report on taxation 2024 : review of taxation policies in the European Union*. Publications Office of the European Union.

⁵⁰ OCDE (2022), *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE*.

⁵¹ Grote, M., & Wen, J. F. (2024). How to Design and Implement Property Tax Reforms. *How-To-Note*, Washington, DC: International Monetary Fund.

Encadré 4 : Les effets économiques des impôts sur les transactions immobilières

Des impôts prélevés lors d'une transaction immobilière peuvent provoquer des **effets de verrouillage** (*lock-in*) sur le marché du logement : les propriétaires hésitent à vendre ou acheter un nouveau logement car la taxe alourdit le coût du changement, conservant leur logement plus longtemps qu'ils ne l'auraient fait autrement, ce qui entraîne des frictions sur le marché de l'immobilier et réduit la mobilité globale. D'un point de vue macroéconomique, en freinant la redistribution du parc de logements en fonction des évolutions démographiques ou professionnelles, ces taxes pourraient affecter la mobilité géographique de la main d'œuvre et accroître les déséquilibres régionaux, avec par exemple moins de mobilité vers les bassins d'emploi dynamiques.

Empiriquement, la littérature économique reconnaît largement les **impacts négatifs des droits de mutation sur le volume des transactions immobilières**, particulièrement à court terme lorsque des réformes de la fiscalité sont mises en œuvre. En France, la hausse des droits de mutation départementaux de 3,8% à 4,5% en 2014 se serait traduite par une baisse d'environ 6 % des transactions en moyenne dans les trois mois qui ont suivi la réforme (net des ventes anticipées juste avant l'entrée en vigueur), avec un retour à la normale au bout de quelques trimestres⁵². Une étude sur données allemandes entre 2006 et 2014 trouve toutefois des conséquences plus durables des impôts sur les transactions : une augmentation de 1 pt de la fiscalité aurait entraîné une diminution de 6% des volumes de transaction à long terme⁵³. Au Royaume-Uni, une suppression temporaire des droits de timbre en 2020 aurait causé un bond de +53 % des transactions⁵⁴.

La **mobilité résidentielle apparaît également plus faible** lorsque les droits de mutation sont plus élevés, même si la mobilité professionnelle (déménagement suite à un changement d'emploi) semble peu impactée. Une étude britannique exploitant une discontinuité de barème a ainsi montré qu'une hausse de 2 pts du droit de timbre réduisait le taux annuel de mobilité résidentielle de 2,6 points, soit une baisse d'environ 37 % par rapport à la moyenne habituellement observée. Cet effet négatif est cependant strictement concentré sur les déménagements de courte distance, sans impact sur les mobilités longues distances ou induites par un changement d'emploi⁵⁵. La réduction de la mobilité résidentielle suite à une hausse des frais de transactions est confirmée aux Pays-Bas (-8 % pour 1 pt)⁵⁶ et en Finlande (-14 % pour 1 pt)⁵⁷. Mais ces diminutions de mobilité ne semblent pas avoir d'incidence sur les transitions d'emploi ou le chômage, se limitant principalement à ralentir les changements de logement au sein de la zone d'emploi, notamment vers des logements plus grands⁵⁸.

Les taxes sur les transactions exercent aussi un impact sur les prix de vente des logements, via le partage de leur charge entre acheteur et vendeur. Théoriquement, l'incidence d'une telle taxe dépend de l'élasticité de l'offre et de la demande : si les acheteurs sont peu nombreux, le vendeur devra baisser son prix pour compenser la taxe et attirer un acheteur ; inversement, dans un marché tendu, l'acheteur pourra supporter une plus grande part du fardeau. Dans les faits, de nombreuses études confirment la **forte capitalisation des taxes dans les prix** et indiquent que le coût est **en grande partie supporté par les vendeurs**. Par exemple, l'analyse d'un allègement temporaire de droits de timbre en 2008-09 au Royaume-Uni a révélé qu'environ 40 % de l'avantage fiscal s'est traduit par une hausse du prix payé par l'acheteur. Ce résultat suggère qu'en régime normal, une fraction importante (près de la moitié) du droit de mutation vient en déduction du prix du logement – le vendeur encaissant moins que sans taxe – tandis que le reste est effectivement supporté par l'acheteur⁵⁹. D'autres analyses de cette même réforme confirment cet effet⁶⁰. Aux États-Unis, la surtaxe sur les villas (« *mansion tax* ») appliquée dans les États de New York et du New Jersey se traduit par une concentration anormale de propriétés juste en dessous du seuil (*bunching*) et une décote significative des biens juste au-dessus, signe que la charge se reporte essentiellement sur les vendeurs, au point que ceux-ci baissent parfois leur prix d'un montant supérieur à la taxe pour éviter de franchir le seuil⁶¹. Un phénomène de surtransfert a même été mis en évidence en Allemagne : après une hausse de 1 pt du taux de taxe, les prix diminueraient de 3%, soit davantage que l'augmentation moyenne de charge fiscale par transaction⁶².

En termes d'investissement immobilier, des taxes élevées sur les transactions peuvent **réduire la rentabilité des opérations**, ce qui a incité certains pays à recourir à des hausses temporaires de droits de mutation pour limiter la spéculation immobilière. Cependant, l'efficacité de telles mesures est discutée. À Hong Kong, qui mis en place un droit de timbre spécial en 2010 sur les logements revendus 24 mois suivant une acquisition, la surtaxe aurait bien réduit le volume des transactions (notamment les reventes à court-terme) mais avec un effet limité sur les prix⁶³. Sur le long terme, les investisseurs intègrent les droits de mutation comme coût fixe, dont une partie peut se reporter sur les loyers ou sur une sélection plus drastique des projets d'investissement.

32 pays de l'OCDE sur 38 prélèvent un impôt sur les transactions immobilières. Celui-ci a été supprimé par la [Nouvelle-Zélande](#) en 1988 (pour les biens résidentiels), par l'[Estonie](#), la [Lituanie](#) et la [Slovaquie](#) en 2005⁶⁴, plus récemment par la [République tchèque](#) en 2020, tandis que le [Chili](#) n'en a jamais appliqué. Le détail des régimes d'imposition est décliné pour chaque pays en annexe n°3.

Ces impôts sont presque toujours calculés sur le **montant de la transaction**, le plus souvent sous condition d'assiette minimale. Par exception, le [Japon](#) retient la valeur cadastrale, généralement inférieure aux prix du marché.

L'impôt est **proportionnel** ([Allemagne](#), [Autriche](#), [Belgique](#), [Danemark](#), [Espagne](#), [États-Unis](#), [Finlande](#), [France](#), [Grèce](#), [Italie](#), [Japon](#), [Lettonie](#), [Luxembourg](#), [Norvège](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Slovénie](#), [Suède](#)), à l'exception d'une poignée de pays qui appliquent un barème progressif en fonction de la valeur du bien acquis, éventuellement assorti d'un abattement ([Australie](#), [Canada](#), [Corée](#), [Irlande](#), [Israël](#), [Portugal](#), [Royaume-Uni](#)). En [Hongrie](#) le barème est dégressif : le contribuable doit s'acquitter de 4 % de la valeur d'achat jusqu'à 1 milliard HUF (environ 2,7 M€), puis se voit appliquer un taux marginal de 2 % au-delà ; l'impôt total dû est plafonné à 200 millions HUF (environ 500 k€).

Les taux pratiqués sont plutôt faibles : ils sont **inférieurs à 5 %** dans une majorité de 16 pays ([Autriche](#), [Canada](#), [Corée](#), [Danemark](#), [États-Unis](#), [Finlande](#), [Grèce](#), [Hongrie](#), [Irlande](#), [Japon](#), [Lettonie](#), [Norvège](#), [Pologne](#), [Slovénie](#), [Suède](#), [Suisse](#)), compris entre 5 et 9 % dans 7 pays ([Allemagne](#) et [Australie](#) avec des variations régionales, [Espagne](#), [France](#), [Italie](#), [Luxembourg](#), [Portugal](#)) et ne dépassent 10 % que dans une minorité de cas ([Belgique](#), tranches supérieures du barème appliqué au [Royaume-Uni](#) et en [Israël](#), taux pratiqué aux [Pays-Bas](#) pour les résidences autres que la résidence principale).

⁵² 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.

⁵³ Fritzsche, C., & Vandrei, L. (2019). The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions. *Regional Science and Urban Economics*, 74, 131-143.

⁵⁴ Huang, Y., & Milcheva, S. (2022). Transaction Taxes and Housing Market Dynamics: New Evidence from a Quasi-Natural Experiment. Available at SSRN 4007144.

⁵⁵ Hilber, C. A., & Lyytikäinen, T. (2017). Transfer taxes and household mobility: Distortion on the housing or labor market?. *Journal of Urban Economics*, 101, 57-73.

⁵⁶ Van Ommeren, J., & Van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of regional Science*, 45(4), 681-702.

⁵⁷ Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T., & Saarimaa, T. (2019). Effects of Housing Transfer Taxes on Household Mobility.

⁵⁸ Schneider, L., & Wrede, M. (2023). The Real Estate Transfer Tax and Spatial Mobility in Germany. Available at SSRN 4424716.

⁵⁹ Besley, T., Meads, N., & Surico, P. (2014). The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday. *Journal of Public Economics*, 119, 61-70.

⁶⁰ Best, M. C., & Kleven, H. J. (2018). Housing market responses to transaction taxes: Evidence from notches and stimulus in the UK. *The Review of Economic Studies*, 85(1), 157-193.

⁶¹ Kopczuk, W., & Munroe, D. (2015). Mansion tax: The effect of transfer taxes on the residential real estate market. *American economic Journal: economic policy*, 7(2), 214-257.

⁶² Dolls, M., Fuest, C., Krolage, C., & Neumeier, F. (2021). Who bears the burden of real estate transfer taxes? Evidence from the German housing market.

⁶³ Agarwal, S., Chau, K. W., Hu, M., & Wan, W. X. (2022). Tobin tax policy, housing speculation, and property market dynamics. *SSRN Electronic Journal*.

Hui, E. C., Zhong, J., & Yu, K. (2017). Property prices, housing policies for collateral and resale constraints. *International Journal of Strategic Property Management*, 21(2), 115-128.

⁶⁴ Les suppressions simultanées en 2005 pour l'Estonie, la Lituanie et la Slovaquie s'expliquent essentiellement par leur adhésion à l'UE en 2004, l'harmonisation de leurs règles fiscales, et une volonté de relancer leurs marchés immobiliers en transition.

Pays	Barème des taxes sur les transactions immobilières
Allemagne	Taux fixe qui varie selon les régions de 3,5 % à 6,5 %
Australie	Barème d'imposition progressif selon la valeur du bien ; le taux minimal varie entre 1,0 % et 1,9 % et le taux maximal entre 4,5 % et 6,5 % selon les régions
Autriche	Taux fixe à 3,5 % de droits de mutation immobilière (<i>Grunderwerbsteuer</i>) + taux fixe à 1,1 % de droits d'enregistrement (<i>Eintragungsgebühr</i>)
Belgique	Taux fixe de 12,5 % (Bruxelles, Wallonie) ou 12 % (Flandres)
Canada	Barème d'imposition progressif dans la plupart des provinces ; le taux minimal varie entre 0,5 % et 1 % et le taux maximal entre 1,5 % et 3 % selon la province ou le territoire
Corée	Barème progressif de 1,1% à 3,3 %
Danemark	Taux fixe à 0,6 %
Espagne	Taux fixes variant entre 6 % et 10 % selon les régions
Etats-Unis	Taux fixes variant entre 0,01 % et 4 % selon les États
Finlande	Taux fixe de 3 %
France	Droits d'enregistrement départementaux compris entre 3,8 et 4,5 % (majoration possible de +0,5 pts entre avril 2025 et 2028) ; auxquels s'ajoutent 0,7 % de taxe de publicité foncière et jusqu'à 1,2 % de taxe communale facultative, soit en tout un taux fixe variant de 4,5 % à 6,2 % selon les localités
Grèce	Taux fixe de 3 % + une surtaxe de 3 % du montant d'impôt dû est reversé aux municipalités (soit un taux de 3,09 % en tout environ)
Hongrie	Barème dégressif de 4 % jusqu'à 1 milliard HUF (~2,5 M€) puis 2 % au-delà, dans la limite de 200 millions HUF d'impôt (~490 000 €)
Irlande	Barème progressif de 1 % à 6 %
Israël	Barème progressif de 3,5 % à 10 % avec abattement de 1,98 M ILS (~500k€) pour la résidence principale ; barème de 8 à 10 % sans abattement pour toutes les autres résidences
Italie	Taux fixe de 9 %
Japon	Taux fixe de 4 % temporairement abaissé à 3 % jusqu'en 2026 + droits d'enregistrement de 1,5 % de la valeur du terrain et 2 % de la valeur des constructions
Lettonie	Taux fixe de 1,5 %
Luxembourg	Taux fixe de 7 % temporairement réduit à 3,5 % entre le 1 ^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025
Norvège	Taux fixe de 2,5 %
Pays-Bas	Taux fixe de 2 % pour les résidences principales et de 10,4 % sinon

Pologne	Taux fixe de 2 %
Portugal	Barème progressif de 2 % à 7,5 % avec abattement de 97k€ pour les résidences principales ; taux fixe à 7,5 % pour les acquisitions de plus de 1,5 M€, traitées comme des biens de luxe ; barème progressif de 1 à 8 % pour les autres types de propriétés (pas d'abattement). + droit de timbre de 0,8 %
Royaume-Uni	Barème progressif de 2 à 12 % avec abattement de 125 000 GBP (Angleterre et Irlande du Nord) et de 145 000 GBP (Écosse) ; barème progressif de 6 à 12 % avec abattement de 225 000 GBP (Pays de Galles). Des taux plus élevés s'appliquent pour les achats de propriétés qui ne sont pas des résidences principales.
Slovénie	Taux fixe de 2 %
Suède	Taux fixe de 1,5 %
Suisse	Taux fixe compris entre 1 et 3 % dans la plupart des cantons

Source : CPO, d'après sites officiels nationaux

L'imposition des transactions immobilières n'est pas exempte de mesures dérogatoires. La **résidence principale** fait ainsi l'objet d'un traitement fiscal différent sous la forme de taux réduits dans la région de Flandres en [Belgique](#), en [Israël](#), aux [Pays-Bas](#), au [Portugal](#) et au [Royaume-Uni](#). Les conditions avantageuses pour l'acquisition d'une résidence principale sont cependant plus souvent limitées **aux primo-accédants**, parfois assorties de critères d'âge ou de plafond : des allègements sont ainsi prévus en [Australie](#), en [Belgique](#), dans certaines provinces au [Canada](#), en [Corée](#), dans la plupart des régions en [Espagne](#), en [Hongrie](#) pour les moins de 35 ans, en [Italie](#), en [Lettonie](#) pour les familles nombreuses, *via* un crédit d'impôt au [Luxembourg](#), pour les 18-34 ans aux [Pays-Bas](#), en [Pologne](#), au [Portugal](#) pour les moins de 35 ans, [Royaume-Uni](#) (sauf au Pays de Galles). La [Finlande](#) a supprimé son dispositif au 1^{er} janvier 2024.

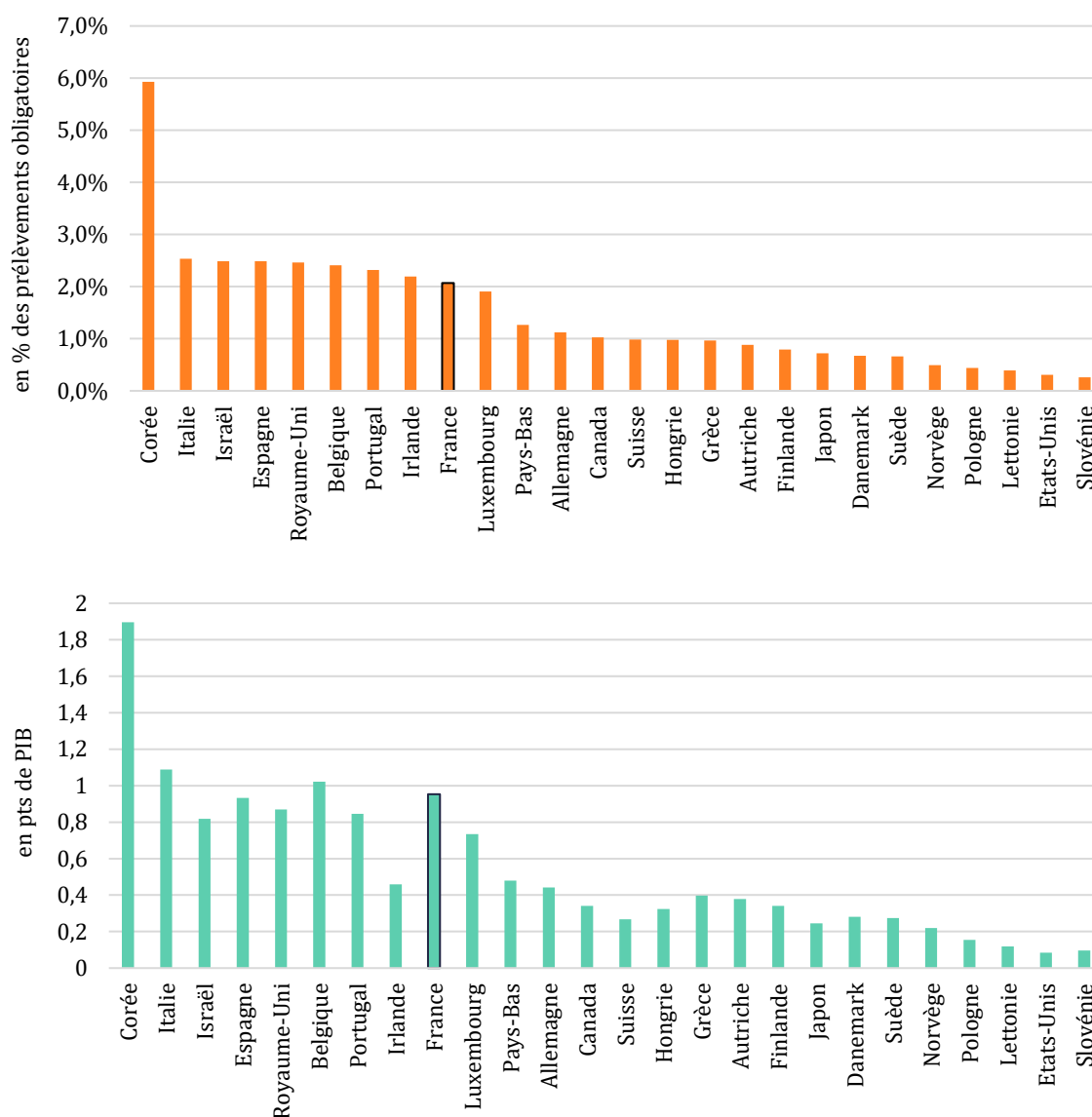
La [Corée](#) et la [Pologne](#) pénalisent de surcroît la détention de plusieurs biens immobiliers en appliquant des taux majorés pour les multi-propriétaires.

L'acquisition d'un logement neuf est souvent exonérée de droits de mutation, auquel cas, une taxe sur la valeur ajoutée s'applique, comme en [Espagne](#), en [France](#) (une faible partie des droits de mutation à titre onéreux reste cependant due), en [Grèce](#), au [Japon](#), en [Pologne](#), en [Slovénie](#).

Dans la majorité des pays, les taxes sur les transactions relèvent de la compétence de l'État, qui gère aussi bien leur recouvrement que leur conception ([Autriche](#), [Corée](#), [Danemark](#), [Finlande](#), [Grèce](#), [Hongrie](#), [Irlande](#), [Israël](#), [Italie](#), [Japon](#), [Lettonie](#), [Luxembourg](#), [Norvège](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Portugal](#), [Slovénie](#) et [Suède](#)). Dans une poignée de cas, les recettes reviennent cependant en tout ou partie aux collectivités ([Autriche](#), [Corée](#), [France](#), [Grèce](#), [Japon](#), [Portugal](#), [Slovénie](#)). Dans les pays fédéraux, la compétence des droits de mutation est régionalisée ([Allemagne](#) depuis 2006, [Australie](#), [Belgique](#) depuis 2002, [Canada](#) – régions et municipalités, [Espagne](#) depuis 2002, [États-Unis](#), [Suisse](#), [Royaume-Uni](#) pour l'Écosse et le Pays de Galles).

En dehors de la [Corée](#), dont près de 6 % des prélèvements obligatoires totaux dépendent des taxes sur les transactions immobilières, celles-ci ne pèsent que marginalement dans la fiscalité des pays de l'OCDE, à **0,5 pts de PIB et 1,5 % des prélèvements obligatoires en moyenne** (graphique 25). La [France](#) se situe dans la moyenne haute, derrière des pays européens comme l'[Italie](#) et la [Belgique](#) (qui pratiquent des taux à 9 % et 12 ou 12,5 %), proche de l'[Espagne](#), du [Royaume-Uni](#), du [Portugal](#) et du [Luxembourg](#) (dont les recettes des droits de mutation dépassent 0,7 pts de PIB et 2 % des prélèvements obligatoires). À l'autre extrémité du spectre se trouvent les [États-Unis](#), où un tiers des États ne pratiquent aucune fiscalité sur les transactions immobilières résidentielles, la [Lettonie](#), la [Pologne](#) et la [Slovénie](#), qui ont la fiscalité la plus faible, avec des taux inférieurs à 2,5 %.

Graphique 25 : Recettes des taxes sur les transactions immobilières en 2022



Source : CPO, d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques, 2022. Ne figurent pas les pays qui ne prélèvent pas de taxe sur les transactions immobilières résidentielles. Les données (catégorie 4400 de la nomenclature de l'OCDE) comprennent aussi les prélèvements sur les transactions mobilières, qui sont marginaux, et les impôts sur les transactions supportés par les entreprises.

En synthèse :

La fiscalité sur la propriété immobilière est très répandue au sein de l'OCDE. Elle apparaît comparativement plus élevée en France que dans la plupart des autres pays, s'agissant aussi bien des impôts fonciers que des taxes sur les transactions immobilières, et sans même compter l'impôt sur la fortune immobilière (cf. partie II.1.3). L'inadéquation d'assiettes fiscales assises sur des valeurs cadastrales obsolètes est une difficulté partagée par la France au même titre qu'un certain nombre de ses voisins (Autriche, Belgique, Luxembourg, Portugal, Royaume-Uni), et demeure l'un des principaux obstacles à une taxe foncière équitable et efficiente. Par ailleurs, même si cela n'est pas propre à la France, le recours important aux impôts sur les transactions demeure discutable au regard des distorsions, largement documentées, qu'ils engendrent sur le marché de l'immobilier.

1.2. Les droits de succession et de donation

Les droits de succession et de donation comptent parmi les formes les plus anciennes de fiscalité sur le patrimoine, conçues pour limiter la concentration des richesses entre générations.

24 pays de l'OCDE sur 38 imposent les transferts de patrimoine, au décès du donateur (droits de succession) et de son vivant (droits de donation). Les droits de succession et de donation n'existent pas ou plus dans les pays suivants : [Estonie](#), [Lettonie](#), [Canada](#) (aboli en 1972), [Australie](#) (1979), [Israël](#) (1980), [Nouvelle-Zélande](#) (1992), [Suède](#) (2004), [République slovaque](#) (2004), [Autriche](#) (2008), [République tchèque](#) (2014), [Norvège](#) (2014). L'[Italie](#) se distingue par la réintroduction de cet impôt en 2006, après l'avoir abrogé en 2001. La suppression de ces impôts est généralement justifiée par les faibles recettes générées en contrepartie de coûts administratifs élevés – surtout lorsque d'autres formes de prélèvements plus efficaces existent, comme l'imposition des revenus ou la taxation de la consommation⁶⁵.

Il convient de noter qu'en [Lettonie](#), si les héritages sont totalement exonérés d'impôt, les donations entre particuliers sont soumises à l'impôt sur le revenu si leur valeur cumulée sur l'année fiscale dépasse un certain seuil (1 425 €). La [Lituanie](#) traite également les donations dans le cadre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (à partir de 2500 € de dons), bien qu'elle applique un impôt spécifique pour les successions, tout comme le [Danemark](#), s'agissant des donations envers des bénéficiaires de la famille éloignée ou sans lien de parenté. Le [Portugal](#) a supprimé l'impôt sur les successions et les donations en 2004 pour le remplacer par un droit de timbre sur l'ensemble des transmissions de capital, dont le transfert d'actifs aux bénéficiaires lors du décès du donateur. En [Autriche](#), l'impôt classique sur les successions et donations a été partiellement remplacé par un droit de mutation spécifique aux biens immobiliers transmis à titre gratuit.

L'[Irlande](#) a mis en place un modèle de taxation cumulative sur l'ensemble des transmissions (donations et successions) reçues par un individu tout au long de sa vie, améliorant ainsi l'équité de l'impôt et limitant l'évitement fiscal *via* les donations anticipées.

⁶⁵ Un modèle économétrique basé sur les données de près de 90 pays sur la période 1880-2015 cherche à prédire les déterminants de la suppression des impôts sur l'héritage. Les auteurs trouvent que l'existence de taxes reposant sur une assiette plus large, comme la TVA ou l'impôt sur le revenu des personnes physiques, est associée à une plus forte probabilité de suppression de l'impôt. Les régimes démocratiques ont toutefois plus de chances de le conserver que les autocraties.

Genschel, P., Limberg, J., & Seelkopf, L. (2024). Revenue, redistribution, and the rise and fall of inheritance taxation. *Comparative Political Studies*, 57(9), 1475-1505.

Encadré 5 : Comment fonctionne la *Capital Acquisitions Tax* irlandaise ?

En règle générale, chaque héritage est considéré comme un événement distinct. Cela crée des distorsions entre des transmissions d'un montant total identique selon qu'elles sont réalisées en une ou plusieurs fois : par exemple, un individu recevant deux héritages de 100 000 € alors que le seuil d'exonération est de 150 000 € ne paiera aucun impôt sur ce patrimoine transmis, mais s'il avait hérité en une seule fois de 200 000 €, il aurait été redevable d'un impôt.

La méthode adoptée par l'Irlande consiste à calculer à chaque nouvelle donation ou succession la charge fiscale compte tenu du patrimoine précédemment reçu par le bénéficiaire. En pratique, chaque individu bénéficie de trois abattements cumulés en fonction de son lien de parenté avec le donateur : le groupe A pour les enfants avec un plafond à 400 000 € ; le groupe B pour les frères, sœurs, nièces et neveux et les petits enfants avec un plafond à 40 000 € ; et le groupe C pour tous les autres bénéficiaires avec un plafond à 20 000 €. Les conjoints sont exonérés.

Toute donation ou héritage reçu vient consommer l'abattement correspondant. Une fois celui-ci épuisé, l'excédent est imposé à un taux proportionnel de 33 %. Ainsi, un enfant qui hérite 300 000 € et reçoit 150 000 € en donation dix ans plus tard de son autre parent paiera la taxe sur 50 000 €

Ce système favorise l'équité, en assurant que des personnes paient un impôt identique pour l'ensemble des richesses héritées au cours de la vie, mais il implique un suivi administratif plus complexe des transmissions patrimoniales. À cet égard, l'Irlande a opté pour l'auto déclaration de l'impôt par le bénéficiaire.

Ces impôts sont majoritairement administrés au niveau national, mais certains pays de l'OCDE ont opté pour une gestion locale. En [Belgique](#) et en [Suisse](#), par exemple, les régions ou cantons possèdent la pleine compétence concernant la décision de prélever ou non un impôt sur les successions ainsi que son cadre fiscal général. En [Espagne](#) et en [Lituanie](#), les autorités centrales fixent les principaux paramètres de cet impôt tout en laissant aux collectivités locales, les régions en Espagne et les communes en Lituanie, la possibilité d'y déroger. Aux [États-Unis](#), l'État fédéral prélève un impôt sur le patrimoine total du défunt, tandis que certains États imposent de manière complémentaire chaque héritier individuellement.

La plupart des pays prélèvent l'impôt sur la part reçue par le bénéficiaire, selon des critères qui dépendent de sa relation au défunt et du montant reçu (« *inheritance tax* »). Une minorité de pays, à savoir la [Corée](#), le [Danemark](#), les [États-Unis](#) et le [Royaume-Uni](#), applique une taxation sur la succession elle-même avant la distribution (« *estate tax* »). Le mode de recouvrement auprès des bénéficiaires permet une meilleure prise en compte des situations individuelles, notamment du point de vue de l'équité, et favorise la redistribution du patrimoine en incitant les donateurs à fractionner leur héritage entre plusieurs bénéficiaires. Il limite également le risque de double imposition, le patrimoine transmis n'étant taxé qu'une seule fois chez le bénéficiaire. Le recouvrement peut toutefois s'avérer administrativement plus simple auprès du donateur, puisqu'il est collecté en une seule fois sur la masse successorale.

La très grande majorité des pays de l'OCDE prélèvent l'impôt sur les successions sur la totalité des **actifs situés dans la juridiction**, quelle que soit la résidence fiscale ou la nationalité du contribuable (tableau 3). En sus de la localisation des actifs, c'est la **résidence fiscale du donateur** qui est prise en compte dans la plupart des cas pour l'assujettissement à l'impôt sur les successions et les donations. Le choix de ce critère peut tenir à des facilités administratives : il est plus simple d'identifier le fait générateur lorsqu'on se place du point de vue du donateur plutôt que du bénéficiaire. Cela peut également permettre d'appliquer plus facilement des dispositions garantissant que les contribuables restent redevables de l'impôt un certain temps après leur départ à l'étranger. L'ensemble des actifs détenus par le donateur résident fiscal, aussi bien dans la juridiction qu'à l'étranger, sont généralement concernés, à l'exception de quelques pays qui n'imposent pas les biens immeubles détenus en dehors.

Tableau 3 : Règles d'assujettissement à l'impôt sur les successions et donations

Pays	Donateur ressortissant	Donateur résident ou domicilié fiscal	Bénéficiaire ressortissant	Bénéficiaire résident ou domicilié fiscal	Aucun des cas précédents
Allemagne		Actifs situés dans le monde entier		Actifs situés dans le monde entier	Actifs situés dans la juridiction
Belgique		Actifs situés dans le monde entier			Actifs <u>immeubles</u> situés dans la juridiction
Chili	Actifs situés dans le monde entier				Actifs situés dans la juridiction ⁶⁶
Corée du Sud		Actifs situés dans le monde entier			Actifs situés dans la juridiction
Danemark		Actifs situés dans le monde entier			Actifs <u>immeubles</u> situés dans la juridiction
Espagne				Actifs situés dans le monde entier	Actifs situés dans la juridiction
Finlande		Actifs situés dans le monde entier		Actifs situés dans le monde entier	Actifs <u>immeubles</u> situés dans la juridiction
États-Unis	Actifs situés dans le monde entier	Actifs situés dans le monde entier			Actifs situés dans la juridiction
France		Actifs situés dans le monde entier		Actifs situés dans le monde entier	Actifs situés dans la juridiction
Grèce		Actifs situés dans la juridiction et biens meubles hors de la juridiction ⁶⁷			Actifs situés dans la juridiction
Hongrie	Actifs situés dans la juridiction et biens meubles situés hors de la juridiction	Actifs situés dans la juridiction et biens meubles hors de la juridiction ⁶⁸	Actifs situés dans le monde entier		Actifs situés dans la juridiction
Irlande		Actifs situés dans le monde entier		Actifs situés dans le monde entier	Actifs situés dans la juridiction
Italie		Actifs situés dans le monde entier			Actifs situés dans la juridiction
Japon		Actifs situés dans le monde entier		Actifs situés dans le monde entier ⁶⁹	Actifs situés dans la juridiction
Lituanie				Actifs situés dans le monde entier	Actifs situés dans la juridiction
Luxembourg		Actifs situés dans la juridiction et biens meubles situés hors de la juridiction			Actifs <u>immeubles</u> situés dans la juridiction
Pays-Bas		Actifs situés dans le monde entier ⁷⁰			
Pologne			Actifs situés dans le monde entier	Actifs situés dans le monde entier	Actifs <u>immeubles</u> situés dans la juridiction
Portugal					Actifs situés dans la juridiction ⁷¹
Slovénie		Actifs situés dans le monde entier			Actifs <u>immeubles</u> situés dans la juridiction
Suisse		Actifs situés dans le monde entier			Actifs <u>immeubles</u> situés dans la juridiction
Royaume-Uni		Actifs situés dans le monde entier ⁷²			Actifs situés dans la juridiction

Source : CPO d'après OCDE (2021), L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE.

Quelles que soient les règles d'assujettissement retenues, **l'impôt sur les successions est en principe calculé sur la valeur nette de l'actif.**

Certains pays conditionnent la déductibilité du passif : celle-ci peut être refusée lorsque les dettes ont été contractées pour acheter des actifs exonérés ([Allemagne](#), [Chili](#), [France](#), [Italie](#), [Japon](#) et [Royaume-Uni](#)) ou pour les prêts d'héritiers ou de membres de la famille proche ([Espagne](#)). Quelques pays vérifient que les dettes ont été contractées dans des circonstances normales, notamment qu'elles n'avaient pas pour but de réduire l'actif imposable ([France](#), [Grèce](#) et [Japon](#)). Seuls douze pays permettent de déduire fiscalement le passif en toutes circonstances ([Belgique](#), [Corée](#), [Danemark](#), [États-Unis](#), [Finlande](#), [Hongrie](#), [Irlande](#), [Luxembourg](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Slovénie](#) et [Suisse](#)).

Enfin, de nombreux pays proposent des solutions pour atténuer les éventuelles difficultés de trésorerie que le paiement de l'impôt sur les successions pourrait poser, particulièrement s'agissant de la transmission de certains actifs peu liquides (entreprises et exploitations agricoles familiales, résidence principale)⁷³ :

- ♦ Une possibilité de **paiement échelonné** est prévue en [Allemagne](#) (pour une entreprise familiale uniquement), en [Belgique](#) (à condition de ne pas avoir d'autre dette fiscale en cours, et parfois après examen du budget du contribuable), en [Corée](#), en [Espagne](#), aux [États-Unis](#) (entreprise familiale uniquement), en [Finlande](#), en [France](#) (contre garantie), en [Grèce](#), en [Italie](#) (une fraction de l'impôt dû doit cependant être réglée immédiatement), aux [Pays-Bas](#), au [Portugal](#), en [Slovénie](#) et en [Suisse](#). En [Italie](#), en [Espagne](#), aux [États-Unis](#) et aux [Pays-Bas](#), l'échelonnement des paiements entraîne l'application d'un intérêt.
- ♦ La plupart des pays permettent également un **report de paiement** sous certaines conditions, par exemple si le contribuable peut prouver que le paiement de l'impôt entraînerait des difficultés financières ([États-Unis](#), [Irlande](#), [Japon](#), [Slovénie](#), [Suisse](#) et [Royaume-Uni](#)). L'octroi de délais de paiement est souvent limité à certains types d'actifs : biens immobiliers ([Allemagne](#), [Irlande](#), [Pays-Bas](#) et [Royaume-Uni](#)), biens agricoles ([Irlande](#)) et actifs professionnels ([Allemagne](#), [Danemark](#), [France](#), [Irlande](#), [Pays-Bas](#) et [Royaume-Uni](#)). En général, le report donne lieu à l'application d'intérêts ([Belgique](#), [États-Unis](#), [Finlande](#), [Irlande](#), [Japon](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Slovénie](#), [Royaume-Uni](#)).

⁶⁶ Englobe les actifs situés en dehors de la juridiction et acquis au moyen de ressources chiliennes.

⁶⁷ Un ressortissant grec est considéré comme une personne imposable si le donateur est non résident fiscal depuis moins de dix ans à la date de l'héritage.

⁶⁸ La règle s'applique si le donateur n'est pas un ressortissant hongrois et si aucun impôt sur les successions n'a été prélevé sur les actifs situés en dehors de la Hongrie.

⁶⁹ Un ressortissant japonais est considéré comme une personne imposable si le bénéficiaire et le donateur sont non-résidents fiscaux depuis moins de dix ans. Les bénéficiaires résidents fiscaux mais non ressortissants du Japon sont imposés sur les actifs situés au Japon.

⁷⁰ Un ressortissant néerlandais est considéré comme une personne imposable si le donateur est non résident fiscal depuis moins de dix ans.

⁷¹ Si la succession est composée d'actions cotées en bourse, le bénéficiaire doit être un résident fiscal.

⁷² Sont également imposables les contribuables qui avaient effectivement leur domicile fiscal au Royaume-Uni au cours des trois années précédentes, même s'ils étaient résidents fiscaux à l'étranger, et ceux qui ont eu leur résidence fiscale au Royaume-Uni pendant 15 des 20 dernières années, même s'ils étaient domiciliés à l'étranger. Certains actifs sont exonérés de l'impôt sur les successions ; pour les contribuables non domiciliés, certains fonds communs de placement sont exonérés (sociétés d'investissement à capital variable et fonds communs de placement autorisés), et les contribuables non résidents sont exonérés sur les obligations émises par l'État.

⁷³ Sans compter les allègements spécifiques dont ces actifs peuvent faire l'objet, qui contribuent aussi à réduire les éventuelles difficultés financières, cf. infra.

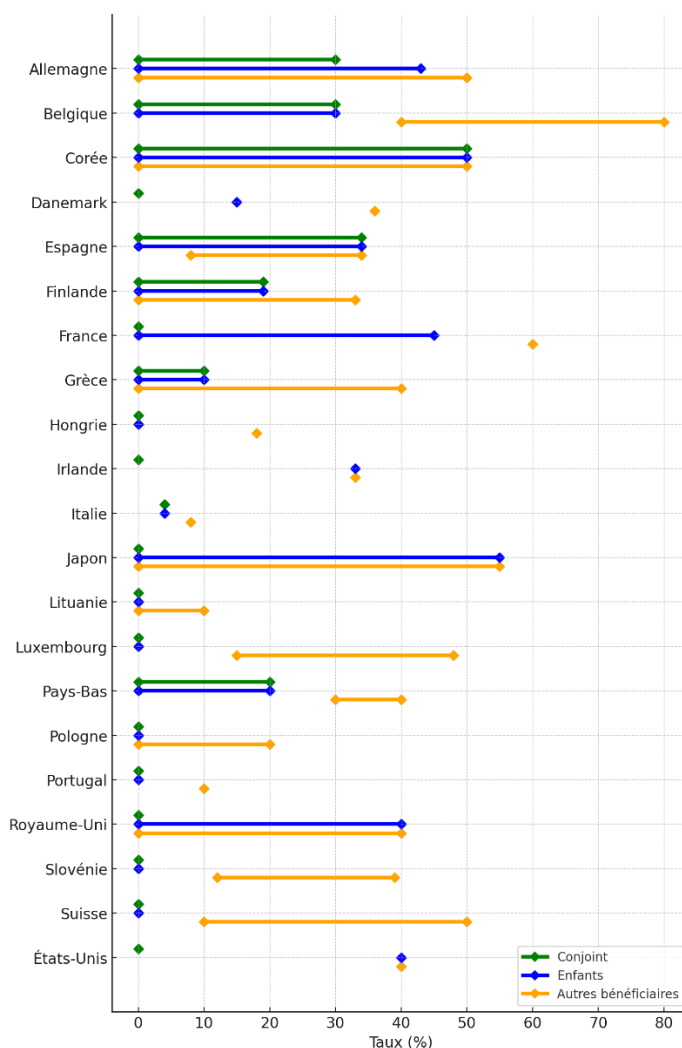
Dans tous les pays, les droits de successions et de donation font l'objet de nombreuses dérogations ayant pour effet de réduire le montant total d'impôt dû sur les transmissions. Un traitement préférentiel est fréquemment accordé au conjoint et aux descendants directs (1.2.1) ainsi qu'aux entreprises familiales, aux résidences principales et à certains actifs financiers (1.2.2). Les donations sont également un moyen de réduire la charge fiscale des transmissions de patrimoine (1.2.3). L'érosion de l'assiette d'imposition affaiblit l'efficacité de ces taxes et amoindrit les recettes qui en sont tirées (1.2.4).

1.2.1. Les proches parents bénéficient d'exonérations généreuses sur les droits de succession

Les seuils d'exonération et les taux légaux d'imposition sur les successions varient considérablement selon les pays (graphique 26).

La majorité des pays imposent les successions selon un barème progressif ([Allemagne](#), [Belgique](#), [Chili](#), [Corée](#), [Finlande](#), [France](#), [Grèce](#), [Japon](#), [Lituanie](#), [Luxembourg](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Slovénie](#), [Suisse](#)). Certains barèmes ont un nombre de tranches particulièrement élevé (16 en [Espagne](#) et 20 au [Luxembourg](#)) tandis que d'autres sont plus minimalistes (2 tranches en [Lituanie](#) et aux [Pays-Bas](#)). Le reste des pays appliquent des taux d'imposition proportionnels ([Danemark](#), [États-Unis](#), [Hongrie](#), [Irlande](#), [Italie](#), [Portugal](#), [Royaume-Uni](#)).

Graphique 26 : Taux légaux d'imposition minimum et maximum selon le lien de parenté du bénéficiaire avec le donateur



Source : CPO, d'après sites officiels nationaux, cabinets d'avocats fiscalistes et d'experts-comptables (KPMG, PwC) et OCDE. Un taux nul correspond à un cas d'exonération totale.

Le conjoint et les enfants bénéficient systématiquement du traitement fiscal le plus favorable (tableau 4). Dans la majorité des pays, le conjoint survivant est totalement exonéré de l'impôt sur les successions ([France](#), [Hongrie](#), [Irlande](#), [Japon](#), [Lituanie](#), [Luxembourg](#), [Pologne](#), [Portugal](#), [Slovénie](#), [Suisse](#)). C'est même le cas dans les pays qui ont une « *estate tax* », pour lesquels les éventuels abattements s'appliquent en principe à la succession dans son ensemble, et non à ses bénéficiaires : dans les faits, une exonération totale est prévue pour le conjoint au [Danemark](#), aux [États-Unis](#) et au [Royaume-Uni](#)⁷⁴. Ailleurs, à défaut d'être totalement exonéré, le conjoint se voit appliquer les déductions les plus élevées ([Allemagne](#), [Belgique](#), [Corée](#), [Finlande](#), [Grèce](#), [Italie](#), [Pays-Bas](#)).

⁷⁴ Par ailleurs, aux États-Unis et au Royaume-Uni, si un époux décède sans avoir entièrement utilisé son propre abattement fiscal de 325 000 livres ou 14 millions de dollars, la fraction non utilisée peut être transférée au conjoint survivant. Par exemple, si le défunt a utilisé 40 % de son abattement en léguant 130 000 £ à des personnes autres que son conjoint, les 60 % restants peuvent être ajoutés à l'abattement du conjoint survivant, portant son seuil d'exonération à 520 000 £ (325 000 £ + 60 % de 325 000 £) lors de son propre décès.

Ce traitement préférentiel est cependant réservé le plus souvent à des couples mariés ou vivant dans le cadre d'une union civile. Seuls deux pays accordent les mêmes avantages aux concubins ([Pays-Bas](#)⁷⁵ et [Slovénie](#)). Quelques autres appliquent des règles plus strictes aux partenaires d'une union civile (en [France](#) par exemple, un testament est requis), voire ne leur accordent aucun traitement spécial ([Corée](#), [États-Unis](#), [Japon](#), [Lituanie](#), [Pologne](#), [Suisse](#)⁷⁶).

Les enfants du donateur sont traités soit aussi favorablement que le conjoint ([Belgique](#), [Espagne](#), [Grèce](#), [Hongrie](#), [Italie](#), [Lituanie](#), [Pologne](#), [Portugal](#), [Slovénie](#), [Suisse](#)), soit bénéficient du seuil d'exonération directement inférieur ([Allemagne](#), [Finlande](#), [France](#), [Irlande](#), [Luxembourg](#)). Les beaux-enfants relèvent quasi-systématiquement du même traitement fiscal que les enfants (sauf en [Espagne](#) et en [Suisse](#)).

Les seuils d'exonérations diminuent en général avec le degré d'éloignement familial, les pays qui traitent de façon identique les parents proches et éloignés étant plutôt rares. À cet égard, la [France](#) et la [Suisse](#) ne distinguent pas moins de sept catégories différentes de bénéficiaires en fonction du degré de parenté avec le donateur ; la majorité des pays n'en retiennent que deux ou trois.

Des seuils plus favorables peuvent être appliqués lorsque l'héritier a moins de 21 ans (c'est le cas pour les petits-enfants en [Irlande](#) et en [Corée](#), ainsi que pour les enfants en [Belgique](#), en [Espagne](#) et en [Finlande](#)) ou est handicapé ([Corée](#), [Espagne](#), [Grèce](#), [Italie](#), [Irlande](#)⁷⁷, [Pays-Bas](#), [Suisse](#)).

⁷⁵ Les concubins doivent vivre ensemble depuis au moins cinq ans (six mois s'ils ont signé un accord de cohabitation devant notaire), et il faut qu'un testament valide désigne le concubin survivant comme bénéficiaire. En cas de succession sans testament, le concubin ne bénéficie pas du traitement réservé aux conjoints mariés.

⁷⁶ Le membre survivant d'une union civile bénéficie d'un petit abattement supplémentaire, lequel est cependant moins favorable que l'exonération totale accordée aux couples mariés.

⁷⁷ L'exonération ne s'applique que si l'héritage est utilisé pour financer des frais médicaux ou connexes.

Tableau 4 : Abattements sur l'assiette des droits de succession selon le lien de parenté

Pays	Conjoint	Enfants	Sans lien de parenté
Allemagne	500 000 €	400 000 €	20 000 €
Belgique	12 500 – 50 000 €	12 500 – 50 000 €	0 – 1 250 €
Corée	Exonération de 500 millions de won par succession (~320 k€). Le conjoint bénéficie d'une déduction spécifique plus élevée (3 milliards de won, ~2 M€)		
Danemark	Exonération totale	Exonération de 346 000 DKK (~ 46 k€) par succession	
Espagne	15 957 €	15 957 €	0 €
États-Unis	Exonération totale	Exonération de 13 990 000 USD par succession	
Finlande	110 000 €	20 000 €	20 000 €
France	Exonération totale	100 000 €	1594 €
Grèce	150 000 €	150 000 €	6 000 €
Hongrie	Exonération totale	Exonération totale	1 000 €
Irlande	Exonération totale	400 000 €	20 000 €
Italie	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €
Japon	Exonération calculée globalement sur le patrimoine transmis : 30 millions de yen + 6 millions de yen multiplié par le nombre d'héritiers légaux. Si la succession dépasse le seuil d'exonération, la part d'impôt due par chaque héritier est calculée selon un prorata (par exemple : la moitié pour le conjoint et le reste partagé entre les enfants). Après calcul, le conjoint est totalement exonéré.		
Lituanie	Exonération totale	Exonération totale	3 000 €
Luxembourg	Exonération totale	Exonération totale (dans la limite de la réserve héréditaire ⁷⁸)	0 €
Pays-Bas	804 698 €	25 490 €	2 690 €
Pologne	Exonération totale	Exonération totale	1 150 €
Portugal	Exonération totale	Exonération totale	0 €
Royaume-Uni	Exonération totale	Exonération de 325 000 GBP par succession	
Slovénie	Exonération totale	Exonération totale	0 €
Suisse	Exonération totale	Exonération totale dans la plupart des cantons	Faibles exonérations dans la plupart des cantons

Source : CPO, d'après sites officiels nationaux, cabinets d'avocats fiscalistes et d'experts-comptables (KPMG, PwC) et OCDE. Les exonérations présentées ne tiennent pas compte des abattements supplémentaires qui pourraient s'appliquer à une partie de l'actif successoral (résidence principale, entreprise, etc.).

*Pour la **Belgique**, les conditions dépendent des régions. À Bruxelles, les héritiers en ligne directe et le conjoint bénéficient d'un abattement de 15 000€, et les héritiers sans lien de parenté avec le défunt d'un abattement à hauteur de 1 250€. En Wallonie, les héritiers en ligne directe et le conjoint bénéficient d'un abattement de 12 500 €, et les héritiers sans lien de parenté avec le défunt d'un abattement de 620 €. En Flandre, le conjoint et les descendants en ligne directe bénéficient d'une exonération de droits de succession jusqu'à 50 000€.*

*Pour l'**Espagne**, sont indiquées dans le tableau les conditions nationales applicables en l'absence de disposition régionale. En pratique, une exonération quasi-totale est prévue pour les conjoints et les enfants dans un grand nombre de régions (Andalousie, Baléares, Canaries, Madrid, Murcie, Valence). Les bénéficiaires sans lien de parenté sont assujettis dès le premier euro de succession dans toutes les communautés.*

La majorité des pays appliquent également des taux d'imposition plus faibles au conjoint et aux enfants du donateur qu'aux autres membres de la famille ou aux héritiers sans lien de parenté (tableau 5). Dans les pays où les barèmes sont progressifs, le taux marginal supérieur observé est en moyenne de 17 % pour les conjoints (en tenant compte des cas d'exonération totale, assimilés à un taux nul), de 25 % pour les enfants et de 40 % pour les bénéficiaires sans lien de parenté. Ce traitement différencié est moins fréquent dans le cas des impôts proportionnels : seuls le **Danemark** et l'**Italie** prévoient des taux plus élevés pour les bénéficiaires plus éloignés, contrairement aux **États-Unis**, à l'**Irlande** ou au **Royaume-Uni**, qui se contentent d'abattements généreux en faveur des conjoints ou des enfants.

En tout état de cause, les différences entre les barèmes ne sont pas toujours très marquées (par exemple, la [Corée](#) applique un unique barème de taux progressifs à l'ensemble des héritiers), mais les individus sans lien de parenté avec le donateur se voient parfois appliquer une fiscalité significativement plus lourde que le reste des bénéficiaires. En [France](#), ils sont imposés au taux proportionnel de 60 % dès que le patrimoine reçu dépasse 1600 €. Ils ne bénéficient d'aucun abattement en [Espagne](#), en [Italie](#), au [Luxembourg](#), au [Portugal](#) et en [Slovénie](#). En [Belgique](#) dans la région de Bruxelles, les héritages à des personnes sans lien de parenté sont taxés au taux marginal de 80 % dès 175 000 € de patrimoine reçu (dès 50 000 € en Wallonie).

Tableau 5 : Barème des successions (hors abattements)

Pays	Conjoint	Enfants	Sans lien de parenté
Allemagne	7 % – 30 %	7 % – 30 %	30 % – 50 %
Belgique (Bruxelles)	3 % – 30 %	3 % – 30 %	40 % – 80 %
Corée	10 % – 50 %	10 % – 50 %	10 % – 50 %
Danemark	-	15 %	36,25 %
Espagne	7,65 % – 34 %	7,65 % – 34 %	7,65 % – 34 %
États-Unis	-	18 % – 40 %	18 % – 40 %
Finlande	7 % – 19 %	7 % – 19 %	19 % – 33 %
France	-	5 % – 45 %	60 %
Grèce	1 % – 10 %	1 % – 10 %	20 % – 40 %
Hongrie	-	-	18 %
Irlande	-	33 %	33 %
Italie	4 %	4 %	8 %
Japon	10 % – 55 %	10 % – 55 %	10 % – 55 %
Lituanie	-	-	5 % – 10 %
Luxembourg	-	-	15 % – 48 %
Pays-Bas	10 % – 20 %	10 % – 20 %	30 % – 40 %
Pologne	-	-	12 % – 20 %
Portugal	-	-	10 %
Royaume-Uni	-	40 %	40 %
Slovénie	-	-	12 % – 39 %
Suisse	-	-	10 % – 50 %

Source : CPO, d'après sites officiels nationaux, cabinets d'avocats fiscalistes et d'experts-comptables (KPMG, PwC) et OCDE.

Les taux minimaux présentés dans le tableau correspondent à la première tranche non nulle. Les cases vides correspondent à des cas d'exonération complète.

Pour la **Belgique**, c'est le barème de Bruxelles qui est indiqué. Pour la **Suisse**, les données sont fournies à titre indicatif à partir des règles rencontrées le plus fréquemment dans les cantons (exonération totale du conjoint et des enfants, taux allant typiquement de 10 à 50 % pour les autres bénéficiaires).

In fine, la charge fiscale sur les successions reçues par les membres de la famille proche apparaît particulièrement faible dans les pays de l'OCDE. En théorie, un conjoint ou un enfant qui hériterait d'un patrimoine dans la moyenne se verrait totalement exonéré d'impôt sur les successions dans la très grande majorité des pays pour lesquels des données sont disponibles (tableau 6).

⁷⁸ Au Luxembourg, les enfants du défunt bénéficient d'une exonération totale de droits de succession sur leur part légale (réserve héréditaire, c'est-à-dire la part qu'ils auraient reçue en l'absence de testament). De ce fait, le seuil d'exonération est d'autant plus généreux que la valeur du patrimoine transmis est élevée. La fraction excédentaire est quant à elle soumise à des droits de succession, généralement au taux de 2,5 % ou 5 % selon le mode de transmission.

Tableau 6 : Taux effectif d'imposition des successions selon le lien de parenté pour un montant illustratif de patrimoine hérité

Pays	Patrimoine moyen hérité (USD)	Taux effectif d'imposition		
		Conjoint	Enfants	Sans lien de parenté
Allemagne	68 616	0 %	0 %	20,5 %
Belgique	64 014	3 %	3 %	42 %
Espagne	128 100	11 %	11 %	13 %
France	82 097	0 %	0 %	59 %
Grèce	38 661	0 %	0 %	16 %
Hongrie	12 547	0 %	0 %	18 %
Irlande	61 805	0 %	0 %	23 %
Italie	128 928	0 %	0 %	8 %
Portugal	21 377	0 %	0 %	10 %
Slovénie	36 452	0 %	0 %	15 %

Source : calculs CPO d'après les données de l'OCDE sur les patrimoines hérités en 2015. Le taux effectif d'imposition est calculé comme le rapport entre l'impôt total dû et la valeur du patrimoine. Seul est pris en compte le barème (seuils d'exonération et taux d'imposition applicable, éventuellement par tranches). Des dispositions spéciales liées par exemple à la nature des actifs ne sont pas intégrées ici.

1.2.2. Certains types d'actif se voient appliquer des conditions préférentielles

L'ensemble des pays de l'OCDE prévoient des dispositions spéciales pour certaines catégories d'actifs. La France se situe plutôt dans la moyenne basse en termes d'actifs dérogeant au traitement fiscal normal de l'impôt sur les successions, puisqu'elle ne prévoit de traitement préférentiel que pour trois types d'actifs, quand la Pologne, la Suisse, ou encore l'Italie et le Japon appliquent des règles spéciales à plus de six catégories différentes d'actifs. La Lituanie est le pays le plus strict, avec une exonération prévue seulement pour les biens incorporels.

Pays	Résidence principale	Terres et immeubles agricoles et forestiers	Bâtiments historiques	Actifs financiers	Assurance-vie et décès par accident	Entreprises familiales	Épargne-retraite privée	Biens incorporels	Autres biens meubles
Allemagne									
Belgique									
Corée									
Danemark									
Espagne									
États-Unis									
Finlande									
France									
Grèce									
Hongrie									
Irlande									
Italie									
Japon									
Lituanie									
Luxembourg									
Pays-Bas									
Pologne									
Portugal									
Royaume-Uni									
Slovénie									
Suisse									

Source : CPO d'après OCDE. En bleu un traitement préférentiel, c'est-à-dire réservé à certains héritiers ou soumis à certaines conditions ; en vert une exonération totale, c'est-à-dire que les actifs ne sont pas inclus dans la base d'imposition, quelles que soient les circonstances.

Parmi les actifs qui bénéficient généralement d'un traitement fiscal préférentiel figurent la résidence principale (1.2.2.1), les actifs professionnels (1.2.2.2), ainsi que l'épargne-retraite et l'assurance-vie (1.2.2.3).

1.2.2.1. Actifs immobiliers

La résidence principale fait l'objet d'un traitement fiscal préférentiel dans douze pays en étant totalement (Allemagne, Belgique, Irlande, Pologne) ou partiellement exonérée (Corée, Espagne, France, Grèce, Japon, Portugal, Royaume-Uni), avec application dans certains cas de taux d'imposition plus faibles en complément de l'abattement (Belgique, Portugal). L'avantage qui en découle est plafonné en Espagne et en Pologne.

Le bénéfice de ces règles est cependant presque toujours soumis au **respect de certaines conditions, notamment de lien de parenté** avec le donateur. Les conjoints, enfants et autres descendants en ligne directe sont le plus souvent les seuls bénéficiaires acceptés (Allemagne, Belgique, Corée, Espagne, France, Grèce, Royaume-Uni), même si certains pays admettent la famille élargie (Pologne), voire n'imposent aucune restriction (Irlande, Japon, Portugal, Suisse). Il est exigé la plupart du temps que le bénéficiaire **ait vécu dans le même logement avant le décès du donateur ou qu'il continue à y vivre après** (Allemagne, Belgique, Corée, Espagne, France, Irlande, Pologne). Certains pays requièrent qu'il ne soit de surcroît propriétaire d'aucun autre logement (Corée, Grèce, Irlande, Pologne).

En Suisse, tous les immeubles transmis dans le cas d'une succession font l'objet d'une valorisation fiscale en-dessous des prix du marché, et des remises supplémentaires peuvent être prévues pour la résidence principale.

Pays	Conditions à satisfaire pour bénéficier du traitement préférentiel sur la transmission de la résidence principale
Allemagne	Exonération totale pour le conjoint et les enfants à condition d'occuper le logement pendant 10 ans après l'ouverture de la succession (pour les enfants la surface habitable ne doit pas dépasser 200 m ²).
Belgique	Exonération totale pour le conjoint sur la résidence principale du défunt, à condition que celui-ci y ait habité pendant au moins 5 ans avant le décès (région de Bruxelles uniquement) ; taux réduit pour les héritiers en ligne directe ou vivant avec le donateur.
Corée	Abattement de 600 millions de wons coréens (~400 k€) si le défunt et l'héritier ont cohabité dans le même logement pendant au moins 10 ans avant le décès, et que l'héritier ne possède pas d'autre bien immobilier (ou uniquement en copropriété avec le défunt).
Espagne	Abattement de 95 % ou plus dans les communautés autonomes sous conditions (héritiers directs, durée d'occupation).
France	Abattement de 20 % sur la valeur vénale, lorsque le logement est partagé au jour du décès avec le conjoint survivant ou ses enfants mineurs ou majeurs protégés, sans condition d'âge ni de durée d'occupation minimale au-delà de la date du décès.
Grèce	Exonération partielle pour le conjoint ou les enfants à condition que ni l'héritier, ni son conjoint, ni ses enfants mineurs ne détiennent un autre bien et que le logement reste la propriété de l'héritier au moins cinq ans après l'héritage ⁷⁹ . Les seuils d'exonération prévus varient selon la situation familiale du bénéficiaire (200 000 € si célibataire, 250 000 € si marié, + 25 000 à 30 000 € par enfant). Si l'héritier (ou son conjoint/enfants) a déjà bénéficié d'une exonération comparable (par transfert, donation ou précédente succession), elle n'est pas renouvelable.
Irlande	Exonération totale pour la résidence principale quand le bénéficiaire en fait sa seule ou principale habitation 3 ans avant et 6 ans après le décès.
Japon	Abattement de 80 % dans la limite de 330 m ² sur la valeur des terrains sur lesquels se trouve la résidence principale du défunt, pour le conjoint survivant ou un parent (enfant, petit-enfant, ascendant) ayant cohabité. L'héritier doit n'avoir ni déménagé ni mis fin à la destination résidentielle du bien au moment de la succession.
Pologne	Exonération totale dans la limite de 110 m ² . Automatique pour les proches parents (conjoint, enfants, ascendants) à condition d'occuper le logement jusqu'à la date de dépôt de la déclaration fiscale et ne pas le céder (vente, bail) avant 5 ans. Les parents plus éloignés (oncles, tantes, neveux, nièces, cousins) voire les tiers étrangers au cercle familial peuvent prétendre à cet avantage lors d'une succession s'ils ont assisté le défunt pendant au moins deux ans et qu'un accord écrit et signé devant notaire a été conclu.
Portugal	Exonération partielle puis taux réduit à 0,8 % pour tous les bénéficiaires.
Royaume-Uni	Abattement pour les descendants en ligne directe (<i>Residence Nil-Rate Band</i>) qui permet d'ajouter jusqu'à £175 000 à l'abattement de base de £325 000 lorsqu'une résidence principale (ou une quote-part de celle-ci) est léguée à un descendant direct (enfants, petits-enfants, pupilles, adoptés, etc.). Pour un couple marié ou en partenariat civil, ces montants sont cumulables, offrant une exonération totale pouvant atteindre 1 million £ si la résidence est transmise à des descendants directs. Le RNRB est réduit pour les successions dont la valeur nette dépasse 2 millions £, diminuant de 1 £ pour chaque tranche de 2 £ au-delà de ce seuil.
Suisse	Valorisation de l'actif en-deçà des prix du marché ⁸⁰ .

Source : CPO, d'après sites officiels nationaux, cabinets d'avocats fiscalistes et d'experts-comptables (KPMG, PwC) et OCDE.

⁷⁹ Plus précisément, à condition de ne pas détenir de maison, appartement ou terrain constructible répondant aux besoins de logement de la famille, définis selon une surface minimale (70 m² + 20 m² pour chacun des deux premiers enfants, + 25 m² pour le troisième et suivants).

⁸⁰ Souvent 20–40 % en-dessous du prix de marché. Certains cantons vont plus loin : dans le canton de Vaud, on ne retient que 80 % de cette valeur fiscale pour le calcul des droits ; dans Lucerne, les immeubles servant durablement de domicile principal sont imposés sur 75 % de cette valeur. Par ailleurs, à Genève, la valeur fiscale du bien occupé en résidence principale est diminuée de 4 % par année d'occupation (jusqu'à 40 %), avantage qui se reporte indirectement sur le calcul de la succession.

Par ailleurs en [Hongrie](#) l'ensemble des biens immobiliers bénéficient d'un taux réduit (9 % au lieu de 18 %).

1.2.2.2. Actifs professionnels

Quinze pays appliquent un traitement préférentiel aux actifs professionnels de manière à faciliter la transmission des entreprises familiales. Celui-ci consiste le plus souvent en une exonération totale ([Corée](#), [Italie](#), [Royaume-Uni](#)⁸¹) ou partielle ([Allemagne](#), [Espagne](#), [France](#), [Hongrie](#), [Irlande](#), [Pays-Bas](#), [Suisse](#)) de droits de successions, ou d'une valorisation inférieure à celle du marché ([États-Unis](#), [Finlande](#), [Luxembourg](#)). En [Belgique](#) l'actif transmis est frappé d'un taux d'imposition plus faible, tandis qu'en [Finlande](#) et au [Japon](#) le paiement des droits de succession est différé pendant plusieurs années. L'avantage résultant de ces allègements fiscaux n'est généralement pas plafonné.

Là encore, l'application du traitement préférentiel est subordonnée à de nombreuses conditions, qui peuvent porter aussi bien sur les caractéristiques de l'actif transmis que sur des obligations auxquelles il est attendu que se soumette le bénéficiaire. Des dispositions prévoyant la restitution de l'avantage fiscal en cas de non-respect des conditions sont parfois prévues mais selon l'OCDE, la plupart des pays n'infligent pas de pénalités.

Ainsi, le traitement peut être réservé aux entreprises que le donateur a détenues suffisamment longtemps (10 ans en [Corée](#), 2 ans pour l'[Irlande](#) et le [Royaume-Uni](#), 5 ans aux [États-Unis](#)), qui sont implantées dans le pays (ou sur le territoire européen le cas échéant), ou seulement aux petites entreprises ([Corée](#), [Hongrie](#), [Japon](#)).

L'héritier est contraint de conserver l'entreprise pendant un certain temps dans quasiment tous les pays (sauf au [Royaume-Uni](#)), pour une durée minimale généralement fixée à 5 ans⁸². Il peut également lui être demandé de **maintenir une certaine proportion de la masse salariale ou du capital** de l'entreprise ([Allemagne](#), [Belgique](#), [Corée](#), [Espagne](#), [France](#)), voire de travailler lui-même au sein de celle-ci ou de faire partie de l'équipe de direction ([Espagne](#), [Finlande](#), [France](#)).

Par ailleurs, dans plusieurs pays, les terres et biens utilisés à des fin agricoles et forestières font l'objet d'un traitement à part, en étant exonérés soit en totalité (en [Allemagne](#), en [Italie](#) pour les bénéficiaires agriculteurs de moins de 40 ans, en [Pologne](#) et au [Royaume-Uni](#)), soit en partie (réduction de 75 % en [France](#) et de 90 % en [Irlande](#)) de l'impôt sur les successions. Ces allègements sont généralement conditionnés à la poursuite de l'exploitation par l'héritier pendant une certaine durée : 5 ans en [France](#) et en [Pologne](#), 6 ans en [Irlande](#) et en [Italie](#), 7 ans en [Allemagne](#) pour bénéficier de l'exonération totale (5 ans si l'exonération de 85 % est retenue). En [Belgique](#), dans la région wallonne, les terres agricoles données en location de longue durée bénéficient d'abattements sur les droits de successions (de 30 à 75 % selon la durée du bail). Une exonération totale est accordée en cas de transmission de terres louées au profit du conjoint ou des descendants de l'exploitant, afin d'encourager le maintien des baux ruraux.

⁸¹ L'exonération est réservée aux sociétés à capital fermé ou non cotées. Pour les entreprises cotées en bourse, un abattement de 50 % est appliqué.

⁸² La durée minimale est de 5 ans en Allemagne, Corée, Finlande, Italie, Japon et aux Pays-Bas. Elle est inférieure en Belgique dans la région de Bruxelles et de Flandre (3 ans) et en France (4 ans). Elle est supérieure en Espagne (10 ans), aux États-Unis (10 ans) et en Irlande (6 ans).

Pays	Conditions à satisfaire pour bénéficier du traitement préférentiel sur la transmission d'entreprises familiales
Allemagne	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§§ 13a et 13b ErbStG) : exonération de 85 % ou 100 % si maintien de l'activité et de l'entreprise 5 ans après la transmission, avec conservation de la masse salariale (Lohnsumme) et de l'actif ⁸³ .
Belgique	Taux d'impositions plus faibles soumis à conditions : - Wallonie : taux à 0 % si maintien de l'activité pendant 5 ans, emploi conservé à plus de 75 % de l'emploi initial, capital constant pendant 5 ans ; - Bruxelles et Flandre : taux à 3 % (héritier en ligne directe) / 7 % (autres héritiers) si maintien de l'activité pendant 3 ans.
Corée	가업상속공제 : déduction de 100 % de la valeur en dessous d'un plafond pour une PME ou une entreprise de taille intermédiaire exploitée par le défunt depuis au moins 10 ans ; l'héritier doit avoir travaillé dans l'entreprise au moins 2 ans avant ; obligations de maintien de l'activité pendant 5 ans.
Espagne	Reducción por empresa familiar : réduction jusqu'à 95 % de la valeur nette ; actif social à conserver 10 ans minimum ; maintien des emplois (selon CCAA).
États-Unis	Special use valuation (IRC § 2032A) : valorisation spéciale de l'actif immobilier d'exploitation ; cette disposition permet d'évaluer certains biens immobiliers utilisés dans l'exploitation (fermes, usines, etc.) à leur « valeur d'usage » plutôt qu'à leur « meilleure utilisation » (highest and best use). Cela peut réduire la valeur prise en compte pour l'assiette de l'impôt, dans la limite d'un abattement global (1,42 M\$ en 2025) ⁸⁴ . Conditions d'éligibilité : le défunt (ou un membre de sa famille) doit avoir matériellement participé à l'exploitation pendant au moins 5 des 8 années précédant le décès ; les héritiers qualifiés s'engagent à maintenir l'usage de ces biens dans l'exploitation familiale pendant une période de 10 ans.
Finlande	Le paiement peut être différé pendant au plus 10 ans sans intérêts ; il est calculé sur la valeur d'exploitation (et non la valeur vénale).
France	Pacte Dutreil (art. 787 B CGI) : abattement de 75 % sur titres/actions, si conclusion d'un engagement collectif de conservation, avec poursuite d'activité pendant au moins 4 ans par un héritier. Celui-ci ou l'une des parties à l'engagement de conservation doit assurer la direction de l'entreprise pendant au moins 3 ans.
Hongrie	Abattement de 25 %, limité à 2,5 millions de forints, et réservé aux transmissions de petites entreprises ; la réduction est subordonnée au maintien de l'activité pendant au moins 3 ans.
Irlande	Business Relief (CATCA) : réduction de 90 % de la valeur taxable d'une entreprise détenue pendant au moins deux ans par le donateur ; activité poursuivie par le bénéficiaire pendant au moins 6 ans.
Italie	Exonération totale pour le conjoint et les descendants, à condition que les bénéficiaires poursuivent l'activité d'entreprise ou maintiennent le contrôle de la société pendant au moins cinq ans.
Japon	Business Succession Tax System : report de paiement des droits de successions sur les PME ; l'héritier doit être un parent du donateur et diriger l'entreprise ; s'il occupe la fonction de PDG pendant 5 ans, il a droit à une exonération totale d'impôt.
Luxembourg	Valorisation préférentielle.
Pays-Bas	Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) : abattement de 1 M€ + 83 % au-delà pour une entreprise active détenue depuis au moins 1 an (héritage) ou 5 ans (donation). L'abattement est sous conditions de poursuite d'activité pendant 5 ans par l'héritier.
Royaume-Uni	Business Relief (IHT Act 1984) : exonération de 100 % sur les entreprises non cotées et les sociétés à capital fermé ; 50 % sur les autres actifs ; à condition d'une propriété ≥ 2 ans avant le décès ; activité commerciale (pas de holding pure, pas d'investissements).
Suisse	Plusieurs cantons prévoient des abattements ou réductions d'impôt ciblées pour les entreprises familiales sous réserve de conditions visant à assurer la pérennité de l'activité ⁸⁵ .

Source : CPO, d'après sites officiels nationaux, cabinets d'avocats fiscalistes et d'experts-comptables (KPMG, PwC) et OCDE.

Encadré 6 : Droits de succession et entreprises

La pertinence des dispositifs en faveur des transmissions d'entreprises familiales fait débat dans la littérature économique. Ceux-ci sont justifiés par la crainte que la fiscalité successorale n'oblige les héritiers à céder leur société pour s'acquitter de l'impôt (« liquidation forcée »). Si de nombreux pays de l'OCDE prévoient des allègements ou des reports de paiement, **les pressions sur les liquidités ne sont pas toujours constatées empiriquement**. Ainsi, Houben et Maiterth (2011)⁸⁶ concluent que l'expansion massive des allègements fiscaux appliqués aux successions d'entreprise en Allemagne en 2009 n'était pas nécessaire, le système précédent étant déjà suffisamment protecteur. Sur des données américaines, Gravelle et Maguire (2010)⁸⁷ ont montré que moins de 5 % seulement des entreprises et des exploitations agricoles étaient soumises à l'impôt fédéral sur les successions (à une période où celui-ci était considérablement moins généreux), et que moins de 0,5 % manquait de liquidités pour l'acquitter.

De surcroît, plusieurs études suggèrent que **le maintien des héritiers à la tête des entreprises familiales n'est pas toujours favorable à la performance de l'entreprise**. Au Danemark, les transmissions familiales auraient un impact significativement négatif sur la rentabilité opérationnelle (Bennedsen et al., 2007⁸⁸). Bloom et Van Reenen (2007)⁸⁹ montrent que la nomination du fils aîné à la tête de l'entreprise familiale se traduit souvent par de moins bonnes pratiques managériales. De même, à partir de données sur des sociétés américaines (Pérez-González, 2006⁹⁰) et des entreprises du classement Fortune 500 (Villalonga et Amit, 2006⁹¹), les analyses semblent montrer que les entreprises passent moins bien l'épreuve du changement de dirigeant lorsque celui-ci appartient à la famille, alors que la présence du fondateur ou d'un dirigeant extérieur semble préserver ou accroître la valeur. En empêchant la perpétuation de grandes fortunes familiales, **les droits de successions favorisent une circulation du capital potentiellement plus efficiente et innovante dans l'économie**.

Une étude pointe toutefois un impact négatif de la fiscalité successorale sur l'investissement et la croissance des entreprises. L'étude quasi-expérimentale de Tsoutsoura (2015)⁹² sur la réforme de la fiscalité grecque montre que, lorsqu'une transmission familiale est soumise à une taxe élevée, l'investissement recule d'environ 15 à 20 % et l'emploi se contracte, un impact toutefois concentré sur les sociétés déjà capitalisées et proches du seuil d'imposition. Des résultats similaires, bien que plus nuancés, apparaissent dans des travaux suisses et allemands qui observaient un léger ralentissement de la croissance des grandes firmes héritées mais aucune déperdition mesurable chez les PME.

Quoi qu'il en soit, **l'effet global des droits de succession sur l'activité des entreprises et l'innovation semble modeste comparé à d'autres déterminants** (financement de la R&D, climat des affaires, etc.), d'autant que ces impôts ne représentent qu'une part infime des prélèvements obligatoires dans les pays de l'OCDE.

⁸³ L'Allemagne offre aux entreprises la possibilité de choisir entre l'abattement de 85 % ou l'exonération totale, qui est associée à des conditions plus strictes, notamment sur les obligations de conservation du capital et la masse salariale.

⁸⁴ Historiquement, il existait une déduction spécifique pour les participations de « family-owned business interests », déductibles de l'assiette de l'impôt sur les successions (jusqu'à un plafond d'environ 675 000 \$). Cette déduction était ouvrable si les titres de l'entreprise représentaient plus de 50 % de la valeur de l'actif successoral et que les héritiers continuaient à y participer activement pendant au moins cinq ans. Cette disposition fédérale a été supprimée pour les décès postérieurs au 31 décembre 2017, mais elle subsiste dans certaines législations d'États.

⁸⁵ Dans le canton de Vaud : 50 % d'abattement de la valeur nette. Dans le canton de Zurich : 80 % de réduction de l'impôt ; l'héritier doit poursuivre effectivement l'exploitation pendant au moins 10 ans après le décès ou la donation et le patrimoine transmis doit principalement servir à l'exercice d'une activité indépendante.

⁸⁶ Houben, H., & Maiterth, R. (2011). Endangering of Businesses by the German inheritance tax? An empirical analysis. *Business Research*, 4, 32-46.

⁸⁷ Gravelle, J. G., & Maguire, S. Estate Taxes and Family Businesses: Economic Issues.

⁸⁸ Bennedsen, M., Perez-Gonzalez, F., & Wolfenzon, D. (2007). *Do CEOs Matter?* (No. 13-2007). Working paper.

⁸⁹ Bloom, N., & Van Reenen, J. (2007). Measuring and explaining management practices across firms and countries. *The quarterly journal of Economics*, 122(4), 1351-1408.

⁹⁰ Pérez-González, F. (2006). Inherited control and firm performance. *American Economic Review*, 96(5), 1559-1588.

⁹¹ Villalonga, B., & Amit, R. (2006). How do family ownership, control and management affect firm value?. *Journal of financial Economics*, 80(2), 385-417.

⁹² Tsoutsoura, M. (2015). The effect of succession taxes on family firm investment: Evidence from a natural experiment. *The Journal of Finance*, 70(2), 649-688.

1.2.2.3. Actifs financiers

Plusieurs pays accordent un traitement préférentiel aux produits d'assurance-vie et d'assurance décès par accident. Les sommes versées par la société d'assurance lors du décès du titulaire du contrat sont totalement exonérées au [Danemark](#), en [Hongrie](#), en [Irlande](#), en [Italie](#), en [Pologne](#), au [Portugal](#) pour les proches parents, et au [Royaume-Uni](#) pour les assurances détenues par l'intermédiaire d'un trust. Des abattements sur les capitaux d'assurance-vie reçus sont prévus au [Japon](#) pour les héritiers légaux et en [Espagne](#) pour les parents proches du donateur. En [France](#) ces sommes ne sont en principe pas intégrées à l'actif successoral et bénéficient d'un régime fiscal spécifique, plus avantageux que les droits de succession (pour les héritiers en ligne directe et indirecte, et plus encore pour les tiers). En [Suisse](#), les contrats de pure assurance-risque (sans valeur de rachat) sont exonérés d'impôt sur la succession, mais soumis à un prélèvement comme revenu.

Dans neuf pays, l'épargne-retraite privée est totalement exonérée de droits de succession ([Danemark](#), [Espagne](#), [Irlande](#), [Italie](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Portugal](#), [Royaume-Uni](#), [Suisse](#)). La non-intégration à la masse successorale n'implique cependant pas toujours l'absence totale d'imposition : au [Danemark](#) et en [Espagne](#), l'épargne-retraite privée reste soumise à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ; en [Italie](#), une taxe spécifique s'applique aux héritiers si le décès a eu lieu avant liquidation de la pension. En [France](#), les plans d'épargne retraite, bien qu'hors succession, sont soumis à un régime spécifique proche de l'assurance-vie.

L'exonération des sommes versées par assurance-vie ou épargne-privée crée des possibilités d'optimisation fiscale, particulièrement pour les patrimoines les plus élevés. Pour les plans de pension privés, l'avantage fiscal sur les revenus et les plus-values générées dans un plan de pension est souvent total (régime « EET » ou « TEE », cf. partie II.3.2), ce qui, grâce à l'effet des intérêts composés, renforce le potentiel d'accumulation avant même la transmission. Ce traitement fiscal préférentiel peut se justifier pour le conjoint, à qui il offre une protection sur le plan financier en cas de décès de son partenaire, et permet d'éviter que les décisions du ménage en matière de recours à l'épargne-retraite ne soient influencées par l'impôt sur les successions, mais il semble n'apporter aucun avantage sociétal ou économique clairement défendable s'agissant des autres bénéficiaires⁹³. Afin de lutter contre ce levier d'optimisation fiscale, le Royaume-Uni a prévu qu'à partir d'avril 2027 l'ensemble des fonds de pension soient inclus dans la valeur taxable de la succession.

Les autres actifs financiers tels que les dépôts bancaires, actions et obligations sont inclus dans l'assiette de l'impôt sur les successions et **relèvent du traitement fiscal normal**.

⁹³ OECD, *Financial Incentives and Retirement Savings*, 2018.

Pays	Assurance – vie / décès	Épargne-retraite privée
Danemark	<u>Exonération totale</u> : le capital versé au titre d'une assurance-vie ou d'une assurance décès échappe à la succession, sauf s'il est versé en une fois, auquel cas les règles de successions classiques s'appliquent. Les rentes décès, bien que ne donnant pas lieu à droits de succession, sont imposées comme un revenu.	<u>Hors succession</u> : exonération totale de l'impôt sur les successions mais les bénéficiaires sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à une taxation à taux fixe de 40 % selon le mode de versement.
Espagne	<u>Exonération partielle</u> : Les capitaux versés sont pris en compte dans la succession mais bénéficient, pour les conjoints, ascendants, descendants et adoptants/adoptés, d'un abattement jusqu'à 9 196 € au niveau national ; les régions peuvent majorer cet abattement.	<u>Hors succession</u> : les produits issus des plans de pension échappent à toute taxation lors du décompte de la succession. En revanche, le bénéficiaire qui reçoit ces fonds doit les intégrer à ses revenus imposables dans sa déclaration, où ils sont considérés comme des rémunérations du travail et taxés au barème progressif correspondant.
France	<u>Hors succession</u> : l'assurance-vie bénéficie d'un régime dérogatoire hors succession, avec abattement de 152 500 € par bénéficiaire pour les primes versées avant 70 ans (prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 €, 31,25 % au-delà) et abattement de 30 500 € sur les primes post-70 ans, le reste étant traité selon les droits de succession classiques.	<u>Hors succession</u> si le souscripteur décède avant 70 ans : les plans d'épargne retraite (PER individuel et PER d'entreprise) sont hors succession et suivent un régime proche de l'assurance-vie. En cas de décès avant 70 ans, chaque bénéficiaire bénéficie d'un abattement de 152 500 €, puis les sommes sont prélevées à 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà. Si le décès intervient après 70 ans, seuls les versements (apports) font l'objet des droits de succession, après un abattement global de 30 500 € partagé entre les bénéficiaires ; les gains sont exonérés.
Hongrie	<u>Exonération totale</u> : le capital versé au bénéficiaire n'entre pas dans la succession et n'est pas soumis à l'impôt.	
Irlande	<u>Exonération totale</u> pour les contrats éligibles (polices d'assurance-vie dont l'objet exclusif est de couvrir les droits de succession dus au décès de l'assuré).	<u>Exonération totale</u> : Les plans de retraite une fois liquidés sont exclus de la succession pour le conjoint et les enfants majeurs.
Italie	<u>Exonération totale</u> des contrats d'assurance – vie/décès.	<u>Exonération totale</u> . Cependant, si la pension n'était pas encore liquidée, les bénéficiaires sont soumis à une taxe proportionnelle, indépendante de l'impôt de succession.
Japon	<u>Exonération partielle</u> pour les héritiers légaux bénéficiaires	Intégrée à l'impôt sur les successions.
Pays-Bas	Intégrée à l'impôt sur les successions.	<u>Exonération totale</u> sauf si la pension n'a pas été encore liquidée.
Pologne	<u>Exonération totale</u> : les sommes versées au bénéficiaire désigné dans le contrat sont entièrement exonérées d'impôt sur les successions, ainsi que d'impôt sur le revenu.	<u>Exonération totale</u> si transfert direct au compte d'épargne-privée du bénéficiaire ; sinon, impôt proportionnel de 10 % au titre de l'imposition des revenus.
Portugal	<u>Exonération totale</u> pour les conjoints, descendants et ascendants du bénéficiaire.	<u>Exonération totale</u> quelle que soit la qualité du bénéficiaire.

Royaume-Uni	<u>Exonération totale</u> si la police est placée dans un <i>trust</i> .	<u>Hors succession</u> jusqu'en 2027. Les versements perçus dans les deux années suivant le décès sont exonérés d'impôt sur le revenu du bénéficiaire si celui-ci est âgé de moins de 75 ans, et intégrés à son impôt sur le revenu sinon.
Suisse	<u>Exonération limitée</u> aux assurances de risque pur.	<u>Hors succession</u> : le capital constitué dans le cadre de la prévoyance n'est pas intégré à la succession. Les sommes sont versées directement aux bénéficiaires désignés (conjoint, enfants, etc.) et font l'objet d'un prélèvement séparé sur le capital à un taux réduit qui dépend du canton.

Source : CPO, d'après sites officiels nationaux, cabinets d'avocats fiscalistes et d'experts-comptables (KPMG, PwC) et OCDE.

1.2.2.4. Autres actifs

Les biens ayant une valeur historique ou artistique peuvent bénéficier d'allègements fiscaux ([Allemagne](#), [Espagne](#), [France](#), [Irlande](#), [Pologne](#), [Slovénie](#), [Suisse](#), [Royaume-Uni](#)), parfois sous condition d'être accessibles au public ou utilisés à des fins culturelles afin d'éviter les abus.

Enfin, les dons aux organismes caritatifs sont exonérés de l'impôt sur les successions dans la plupart des pays ([Allemagne](#), [Corée](#), [Danemark](#), [Espagne](#), [États-Unis](#), [Finlande](#), [France](#), [Hongrie](#), [Irlande](#), [Italie](#), [Japon](#), [Lituanie](#), [Pays-Bas](#), [Portugal](#), [Slovénie](#), [Suisse](#) et [Royaume-Uni](#)). En [Belgique](#), les legs à ces organismes sont frappés à un taux plus avantageux que les transmissions aux personnes physiques. Il existe de surcroît un mécanisme testamentaire appelé « legs en duo », par lequel le testateur désigne comme légataire universel une association ou fondation caritative, qui accepte de régler la totalité des droits de succession. En contrepartie, cette organisation reverse à un légataire particulier (neveu, nièce, ami, etc.) la part nette que le testateur souhaitait lui attribuer, sans prélèvement supplémentaire. Ce dispositif permet ainsi de réduire très sensiblement la charge fiscale pesant sur l'héritier tout en favorisant les dons à des organismes œuvrant pour des causes d'intérêt général. Au [Royaume-Uni](#), outre le fait que les legs aux organismes caritatifs sont exonérés de l'impôt sur les successions, le taux d'imposition sur la transmission du reste du patrimoine du donateur est ramené de 40 % à 36 % si l'intéressé fait don d'au moins 10 % de son patrimoine.

1.2.3. **Les donations du vivant tendent à être fiscalement plus avantageuses que les successions**

La conception de l'impôt sur les donations est généralement très proche de l'impôt sur les successions (détails en annexe 4). Dans plusieurs pays, c'est le même régime fiscal qui est prévu s'agissant des exonérations éventuelles, des taux appliqués ou du traitement spécifique de certains actifs ([Espagne](#), [Hongrie](#), [Italie](#), [Portugal](#)). D'autres appliquent des barèmes de taux identiques mais avec des seuils d'exonération plus bas ([Allemagne](#), [Corée](#), [Danemark](#), [États-Unis](#), [France](#), [Pays-Bas](#), [Pologne](#), [Slovénie](#)). Comme pour les droits de succession, les seuils et les taux dépendent du lien de parenté avec le donateur. La [France](#) et les [Pays-Bas](#) se distinguent par les abattements plus généreux en faveur des enfants que des conjoints.

Des abattements existent pour certains types de donations, par exemple servant à financer des études ou des dépenses de santé ([Allemagne](#), [États-Unis](#), [Finlande](#)) ou pour favoriser les transmissions de patrimoine plus tôt dans la vie. En [Corée](#), des abattements supplémentaires sont prévus pour les dons reçus dans le cadre d'un mariage ou de la naissance d'un enfant. Au [Japon](#), il existe un régime spécifique qui permet aux enfants et petits-enfants d'un bénéficiaire âgé de plus de 60 ans d'être imposés à un taux unique de 20 % après abattement spécial de 25 millions de yen (au lieu de 110 000 yens pour une donation « classique ») ; il y a ensuite une régularisation de l'impôt dû au moment du décès. Ce mécanisme permet de réduire et lisser la charge fiscale dans le temps⁹⁴. Aux [Pays-Bas](#), les bénéficiaires âgés de 18 à 40 ans peuvent, une seule fois et en remplacement de l'abattement annuel de 6 713 €, recevoir jusqu'à 32 195 € de donation à usage libre sans impôt, à condition de ne pas avoir déjà utilisé cette mesure auprès du même donateur. Par ailleurs, jusqu'en 2024, les jeunes âgés de 18 à 40 ans pouvaient recevoir une donation familiale destinée à financer leur première résidence principale ; ce dispositif dit « *Jubelton* » a été supprimé par le gouvernement hollandais, suite à des critiques sur ses impacts inflationnistes sur le marché de l'immobilier et sur le creusement des inégalités d'accès à la propriété.

Les règles de délai et de renouvellement des abattements rendent souvent les donations du vivant fiscalement plus avantageuses que les transmissions de patrimoine effectuées au moment du décès du donateur, en permettant aux contribuables de réduire sensiblement leur assiette fiscale.

Au [Royaume-Uni](#), les donations réalisées plus de 7 ans avant le décès du donateur sont totalement exonérées d'impôt. Les autres sont intégrées à l'assiette successorale, puis imposées à des taux décroissants selon leur ancienneté (de 40 % pour les donations effectuées dans les 3 années précédant le décès jusqu'à 8 % pour celles ayant eu lieu 6 ans auparavant). En [Grèce](#) la donation aux enfants bénéficie d'un avantage très net par rapport à la succession (abattement plus élevé, taux fixe plutôt que progressif).

Quelques pays, dont la [France](#), appliquent toutefois un traitement fiscal *a priori* moins favorable aux donations. C'est le cas en [Belgique](#), où les transmissions du vivant ne bénéficient d'aucun abattement (même si l'essentiel des biens meubles sont exonérés), ainsi qu'en [Finlande](#) et aux [Pays-Bas](#), où les seuils d'exonération sont très faibles (de l'ordre de quelques milliers d'euros), bien qu'ils soient renouvelés fréquemment. Au [Japon](#), la charge fiscale est potentiellement plus lourde pour les donations, du fait d'un seuil d'exonération plus bas et de tranches de taux plus étroites. Le [Luxembourg](#) applique des droits d'enregistrement proportionnels pour chaque donation, ce qui la rend moins intéressante pour les descendants en ligne directe et le conjoint, qui sont exonérés de plein droit en cas de succession.

Afin de limiter les possibilités de se soustraire à l'impôt sur l'héritage, la très grande majorité des pays réintègrent les donations dans l'assiette de l'impôt sur les successions, en se limitant le plus souvent à celles effectuées au cours des années précédant le décès du donateur ([Belgique](#), [Corée](#), [Danemark](#), [Espagne](#), [France](#), [Finlande](#), [Japon](#), [Pays-Bas](#) et la plupart des cantons en [Suisse](#)). Dans ce cas, l'impôt déjà acquitté est déduit de l'impôt sur les successions dû. Aux [États-Unis](#), les donations qui excèdent le seuil d'exonération annuel entraînent une réduction de l'abattement sur l'actif successoral (le montant total que chaque personne peut transmettre au cours de sa vie et à son décès sans impôt, fixé à 14 millions de dollars).

⁹⁴ Par exemple pour un montant moyen de 50 millions de yens, le régime spécial permet de payer d'abord 4,8 millions de yen d'impôts sur la donation, puis environ 4,7 millions d'euros au moment de la succession. Pour une donation dans le régime général, l'impôt dû serait proche de 23 millions de yen. C'est donc très avantageux.

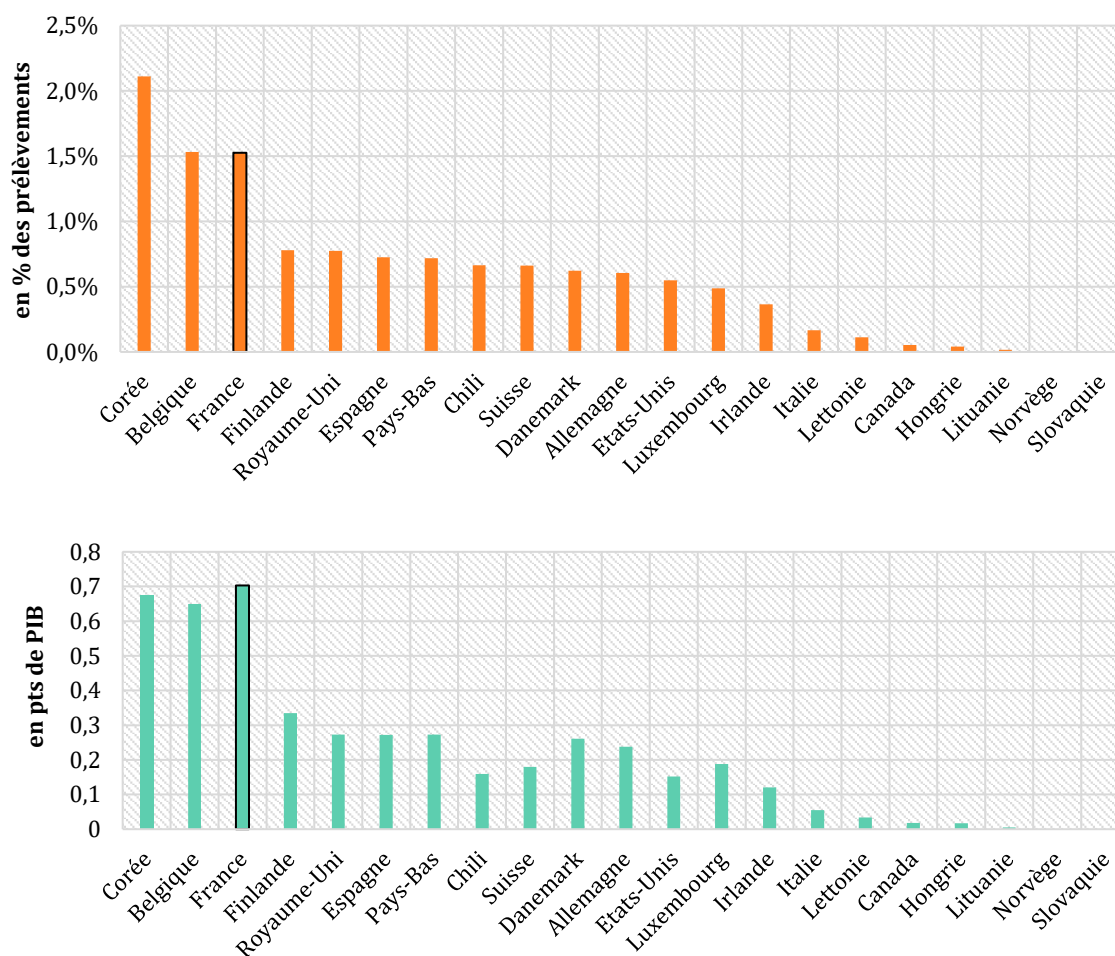
Une bonne articulation entre l'imposition des donations et l'imposition des successions est essentielle pour limiter les possibilités d'optimisation fiscale. Les mécanismes prenant en compte l'ensemble des transmissions reçues à l'échelle d'une vie permettent à cet égard d'améliorer l'équité et l'efficacité de cet impôt. En [Grèce](#) et en [Italie](#) par exemple, bien que les donations ne soient pas intégrées à l'actif successoral, elles sont prises en compte de façon cumulée tout au long de la vie du bénéficiaire dans le calcul des abattements auxquels il a droit. Aux [États-Unis](#), les dons imposables effectués du vivant s'ajoutent à la valeur de l'actif successoral pour déterminer l'application de l'exemption à vie unifiée⁹⁵, ce qui garantit que le plafond d'exonération globale de 13 990 000 \$ s'applique de manière cohérente tant aux donations qu'aux successions. Le système appliqué par l'[Irlande](#) est le plus complet de ce point de vue puisqu'il assujettit les donations et les successions à un régime unifié.

Le démembrement de propriété offre dans de nombreux pays un avantage fiscal potentiel. Il est en effet possible de faire don de la nue-propriété d'un bien tout en conservant le droit d'y vivre (usufruit) ; l'impôt dû lors de la donation est calculé sur la valeur de la nue-propriété uniquement (valeur pleine diminuée du capital-valeur de l'usufruit), et à l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire acquiert la pleine propriété sans qu'aucune nouvelle imposition n'intervienne. Cette opération est possible en [Allemagne](#), en [France](#) et en [Italie](#) notamment. Certains États ont mis en place des dispositifs visant à limiter voire à éliminer cet avantage fiscal. En [Espagne](#), lorsqu'une donation avec réserve d'usufruit a lieu dans les quatre ans précédant la date du décès, la valeur totale du bien est réintégrée dans la base imposable de l'héritage. En [Belgique](#), au [Danemark](#) ou encore en [Suisse](#), la transmission initiale en démembrement de propriété est imposée sur la valeur de la pleine propriété.

1.2.4. Les recettes des droits de succession et donation sont faibles dans les pays qui les prélèvent

Les droits de succession et de donation représentent une part très faible des prélèvements obligatoires dans les pays de l'OCDE (graphique 27) : 0,35 % en moyenne dans l'ensemble des pays en 2022, et 0,51 % dans les seuls pays à les appliquer. Ces impôts pèsent en moyenne 0,15 pts de PIB dans l'OCDE. Les recettes ne dépassent 1 % du total des prélèvements que dans cinq pays : la [Corée](#) (2,1 %), la [France](#) et la [Belgique](#) (1,5 %), ainsi que le [Japon](#) (1,2 %). À l'inverse, elles représentent moins de 0,2 % des prélèvements obligatoires et moins de 0,1 pt de PIB en [Italie](#), [Slovénie](#), [Pologne](#), [Hongrie](#) et [Lituanie](#).

⁹⁵ Pour rappel, l'imposition aux États-Unis s'applique à la masse successorale dans son ensemble. Il existe un montant maximal de patrimoine qu'un contribuable peut transférer, de son vivant ou à son décès, sans être soumis à l'impôt fédéral sur les donations ou successions. De la sorte, un seul et même plafond s'applique à l'ensemble des transmissions réalisées.

Graphique 27 : Recettes des droits de succession et donation en 2022

*Source : CPO, d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques, 2022. Seuls les pays prélevant des droits de succession et donation sont représentés. Le **Portugal** est également absent car dans les données de l'OCDE, les recettes ne figurent pas dans la rubrique des impôts sur les mutations par décès, succession et donations, s'agissant d'un droit de timbre (Imposto do Selo).*

Ces niveaux de recettes sont à mettre en regard d'un consentement globalement assez faible à l'imposition des héritages (encadré 7).

Encadré 7 : Acceptabilité sociale des droits de succession

Les enquêtes d'opinion disponibles montrent globalement une forte opposition aux droits de succession dans les pays de l'OCDE. Ainsi, en **France**, les sondages mettent régulièrement en avant un large rejet de l'impôt sur l'héritage : 70 % des personnes interrogées par Ipsos en 2023⁹⁶ considèrent cet impôt injustifié, 80 % des individus sondés par Odoxa en 2024⁹⁷ sont opposés à toute augmentation, quand bien même cela ne les affecterait pas personnellement. Le même sentiment se dégage au **Royaume-Uni** : selon deux sondages parus en 2023⁹⁸, 43 % des Britanniques jugent l'impôt sur l'héritage injuste et 56 % voudraient le supprimer. En **Espagne**, selon le baromètre réalisé en 2019 par l'institut des études fiscales⁹⁹, 73% des personnes interrogées déclarent être « très » ou « plutôt » d'accord avec l'idée que les impôts sur le patrimoine devraient disparaître lorsque des impôts ont déjà été payés sur ceux-ci, comme par exemple avec l'impôt sur les successions et les donations. 55% estiment que l'impôt sur les successions et les donations ne devrait pas changer selon le degré de parenté de la personne décédée ou réalisant la donation. La taxation des héritages est aussi un sujet politiquement très sensible en **Italie**, dont témoigne la suppression temporaire de cet impôt au début des années 2000. Selon une enquête¹⁰⁰, 54 % des Italiens estiment que les droits de successions devraient être réduits – mais ils sont 76 % à être favorables à une augmentation ciblée sur les héritages de millionnaires ou multimillionnaires. Ce soutien à une taxation plus forte des gros héritages se retrouve en **Allemagne**, où 74 % des sondés en 2024¹⁰¹ pensent qu'il est important de taxer plus lourdement les successions les plus élevées, afin de lutter contre les inégalités croissantes. Une majorité de personnes interrogées en **Finlande** soutiendraient par ailleurs une réduction des droits sur les transmissions d'entreprises¹⁰².

Dans les pays pour lesquels des données sont disponibles, **la plus grande part des successions ne sont de fait pas assujetties à l'impôt** : à peine 0,08 % de la masse successorale aux **États-Unis**, 2 % en **Corée**, 4 % au **Royaume-Uni**, 6 % en **Italie**, 8 % en **Lituanie**, 9 % au **Japon** et 10 % en **Allemagne**. La **Belgique** se distingue avec près de 50 % du patrimoine transmis soumis à l'impôt sur les successions – et malgré tout cela ne reste que la moitié¹⁰³.

En **France** selon l'enquête Histoire de vie et Patrimoine de l'Insee, 66 % des héritages reçus, quel que soit le lien de parenté avec le donateur, sont d'un montant inférieur à 30 000 €¹⁰⁴. 35 à 40 % du patrimoine effectivement transmis pourrait échapper au flux successoral déclaré à l'administration fiscale, en raison des nombreuses exemptions et avantages fiscaux facilitant les stratégies d'optimisation.

⁹⁶ <http://www.fondafip.org/mediatheque/rapport-detude-ipsos-les-francais-et-les-impots-juin-2023>

⁹⁷ <https://www.odoxa.fr/sondage/limpot-sur-lheritage-est-le-plus-impopulaire-de-tous-y-compris-aupres-de-ceux-qui-ont-peu-de-risques-de-le-payer/>

⁹⁸ <https://www.euronews.com/business/2024/04/22/inheritance-tax-an-unjustified-class-privilege-or-a-tax-too-far>
<https://www.ipsos.com/en-uk/inheritance-tax-seen-unfair-tax-others-are-prioritised-cuts>

⁹⁹ <https://www.ief.es/docs/investigacion/barometro/Barometro-2019.pdf>

¹⁰⁰ <https://www.ilfattoquotidiano.it/2023/11/21/sondaggio-swg-3-italiani-su-4-vogliono-piu-tasse-di-successione-su-grandi-eredita-per-i-giovani-vanno-alzate-a-partire-da-100mila-euro/7360345/>

¹⁰¹ <https://www.fes.de/finanzpolitik/finanzpolitische-umfrage-mehr-umverteilung-wage>

¹⁰² <https://yle.fi/a/74-20157039>

¹⁰³ OCDE (2021), *L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE* ; États-Unis : données de l'administration fiscale américaine, citées par <https://itep.org/federal-estate-tax-historic-lows-2023/> ; Allemagne : Bach, S. and A. Thiemann (2016). Inheritance tax revenue low despite surge in inheritances. DIW Economic Bulletin 6 (4/5), 41–48.

¹⁰⁴ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5057249>

Selon l'OCDE, les recettes fiscales perdues en raison du traitement préférentiel des entreprises familiales représenteraient 1 % du total des successions en Belgique et 8 % aux Pays-Bas. Ces chiffres pourraient être sous-estimés : en Espagne, la région de Catalogne pourrait perdre jusqu'à 27 % de recettes fiscales potentielles en raison de la requalification de certains actifs en actifs professionnels¹⁰⁵. Au Royaume-Uni, près de la moitié des successions imposables bénéficient d'un traitement préférentiel, via la transmission d'actifs professionnels (7 % du total des successions), les dons aux organismes caritatifs (5 %) et surtout par le mécanisme permettant de cumuler entre conjoints les abattements globaux sur la masse successorale, qui engendrerait à lui seul une perte de recettes fiscales estimée à 34 % du volume total des successions¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Micó-Millán, I. (2024). *Inheritance Tax Avoidance Through the Family Firm* (Documentos de Trabajo n° 2446). Banco de España.

¹⁰⁶ OCDE (2021), *ibid.*

Tableau 7 : Mise en regard des recettes fiscales tirées des droits de succession et de certaines caractéristiques de ces impôts

Pays	Poids dans le total des prélèvements obligatoires	Fiscalité appliquée au conjoint	Fiscalité appliquée aux enfants	Part des successions soumises à l'impôt
Lituanie	0,02 %	Exonération totale	Exonération totale	8,0 %
Italie	0,17 %	Abattement de 1 M€ puis taxe à 4 %	Abattement de 1 M€ puis taxe à 4 %	6,4 %
États-Unis	0,55 %	Exonération totale	Abattement de 14 millions de dollars, puis taxe à 40 %	0,1%
Allemagne	0,61 %	Abattement de 500 k€ puis barème de 7 à 30 %	Abattement de 400 k€ puis barème de 7 à 30 %	10,0 %
Suisse	0,66 %	Exonération totale	Exonération totale dans la plupart des cantons	12,7 %
Royaume-Uni	0,77 %	Exonération totale	Abattement de £352 k (~420 k€, possiblement doublé) puis taxe à 40 %	3,9 %
Japon	1,18 %	Exonération totale	Abattement d'au moins 36 M de yen (~220 k€) puis barème de 10 à 55 %	9,0 %
France	1,53 %	Exonération totale	Abattement de 100 k€ puis barème de 5 à 45 %	14,6 %*
Belgique	1,53 %	Abattement de 15 k€ puis barème de 3 à 30 %	Abattement de 15 k€ puis barème de 3 à 30 %	48,0 %
Corée	2,11 %	Abattement de 3 Md de wons (~2 M€) puis barème de 10 à 50 %	Abattement d'~320 k€ puis barème de 10 à 50 %	2,2 %

Source : CPO d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques en 2022 pour la part des droits de succession et donation dans les prélèvements obligatoires et OCDE (2021), L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE pour la part des successions soumises à l'impôt.

*Successions en ligne directe uniquement (source : Insee).

Selon les rares études disponibles, **les taux effectifs apparaissent ainsi nettement plus faibles que les taux légaux**, et ne sont pas toujours aussi progressifs que les barèmes le suggèrent. Le taux effectif d'imposition serait en moyenne de 0,3 % en [Italie](#) et de 10 % aux [États-Unis](#), dont seulement 11 % sur les successions de plus de 10 millions de dollars (alors qu'*a priori* le barème prévoit un taux de 40 % au-delà de 14 millions). Au [Royaume-Uni](#), le taux effectif sur les successions valant plus de 9 millions de livres était plus faible que sur les successions comprises entre 1 et 9 millions de livres (à respectivement 11 % et 19 %)¹⁰⁷. En [France](#), en ligne directe, seuls les 10 % de patrimoine transmis les plus importants sont taxés à un taux effectif moyen supérieur à 5 %¹⁰⁸.

Les recettes tirées de l'impôt sur les successions et les donations ont fortement baissé dans les pays de l'OCDE depuis le milieu des années 60 (graphique 28), parallèlement à son abolition par un grand nombre d'États et à la multiplication de réformes visant à en alléger la charge fiscale dans les pays qui l'ont conservé.

Aux [États-Unis](#), l'abattement sur les successions est ainsi passé de 175 000 dollars en 1976 à plus de 13 millions de dollars aujourd'hui, et les taux marginaux supérieurs ont chuté de 70 % à 40 % sur la même période. L'abattement pour le conjoint a été porté à 50 % de l'actif successoral en 1976, puis à 100 % en 1981. Au total, les recettes fiscales ont été réduites de moitié, de 1,2 pts de PIB en 1980 à 0,9 pts de PIB en 2005, et oscillent entre 0,5 et 0,6 pts de PIB depuis. Au [Royaume-Uni](#), le taux maximal a lui aussi été abaissé de 75 % à 40 % depuis les années 1970, tandis que la réforme de 1975 a introduit un abattement très large pour le conjoint ainsi que la possibilité de planifier des donations exemptées de prélèvements. Si les droits de donation et succession représentaient 1,3 % des prélèvements obligatoires dans les années 1970, ils ne pèsent plus aujourd'hui qu'à hauteur de 0,7 %. En [Irlande](#) la forme actuelle d'imposition des héritages et des donations existe depuis 1976. L'exemption totale du conjoint a été mise en place dès 1985. Cet impôt est passé de représenter 1,1 % du total des prélèvements obligatoires à ses débuts, à 0,6 % sur la période 2010-2020. En [Italie](#) la taxe sur l'héritage a été abolie en 2001, puis réintroduite en 2006 avec des conditions très avantageuses pour les membres de la famille proche. Les montants de recettes générés sont significativement inférieurs aux niveaux observés avant la suppression de cet impôt, qui pesait pour 0,4 % des prélèvements obligatoires dans les années 1970, contre moins de 0,1 % dans les années 2010. En [Grèce](#) également, la part des droits de succession a chuté de 1,2 à 0,2 % du total des prélèvements et de 0,2 à 0,1 pts de PIB entre la décennie 1970 et la décennie 2010.

Malgré tout, les recettes sont restées plutôt stables, voire ont légèrement augmenté dans la plupart des pays qui ont maintenu un prélèvement sur les successions et les donations, alors même que le relèvement des seuils d'exonération et la diminution des taux se poursuivaient. Cette tendance s'observe en [Allemagne](#), en [Belgique](#), en [Corée](#), au [Danemark](#), en [Espagne](#) (quoique surtout en % du PIB), en [Finlande](#), en [France](#), au [Japon](#) et aux [Pays-Bas](#). Pourtant la [France](#) a par exemple implémenté une exonération totale en faveur du conjoint en 2007, bien que plus récemment, les conditions de transmission aux enfants se soient durcies (abaissement de l'abattement de 150 000 à 100 000 € et introduction d'une nouvelle tranche à 45 % en 2012). Les seuils d'exonération pour le conjoint et les enfants ont aussi augmenté en Allemagne dans les années 2000.

In fine, dans les pays de l'OCDE qui ont conservé des droits de succession et donation, ceux-ci ne représentent plus que 0,53 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires en moyenne sur la décennie 2010-2020, alors qu'ils pesaient pour 0,66 % dans la décennie 1970-1980. Mais les montants exprimés en pourcentage du PIB ont légèrement augmenté de 0,18 pts en moyenne dans les années 1970 à 0,19 pts dans les années 2010¹⁰⁹.

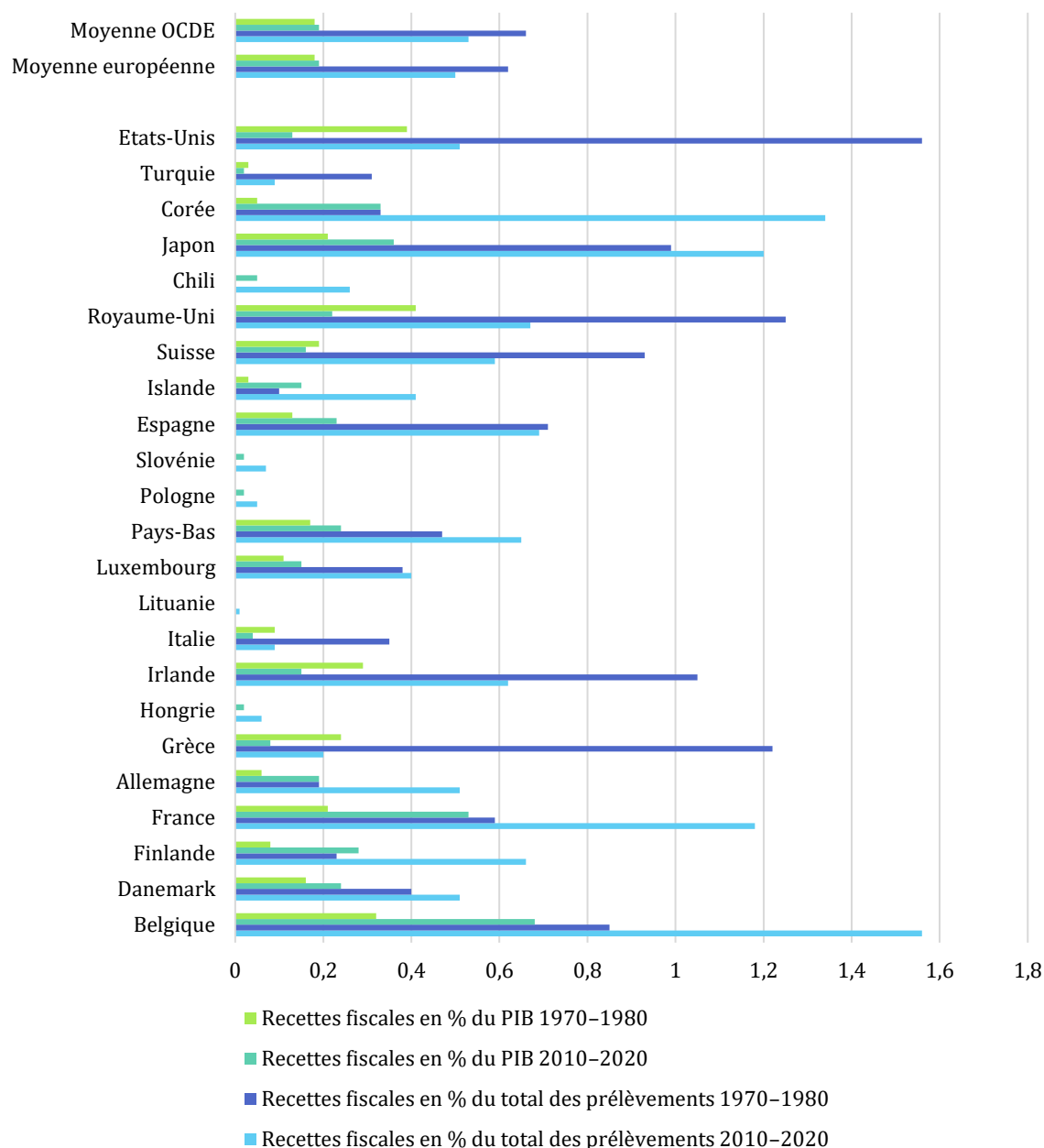
¹⁰⁷ OCDE (2021), *L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE*.

¹⁰⁸ France Stratégie (2017), *Peut-on éviter une société d'héritiers ?*

¹⁰⁹ Schratzenstaller, M. (2024). Behavioral responses to inheritance taxation—A review of the empirical literature. *Economic Analysis and Policy*.

Ce maintien voire cette hausse des recettes alors que les exonérations se sont multipliées est à rapprocher de l'augmentation du patrimoine transmis (cf. partie III.2.1.6).

Graphique 28 : Évolution des recettes fiscales tirées des impôts sur les successions et donations



Source : CPO d'après Schratzenstaller, M. (2024). Les recettes fiscales annuelles exprimées en pourcentage du PIB et des prélèvements obligatoires sont moyennées sur chaque décennie (1970-1980 et 2010-2020).

En synthèse :

En comparaison internationale, la **France** se caractérise par des droits de succession et de donation plus élevés que la moyenne de l'OCDE. Si elle fait partie des pays les plus généreux avec les conjoints en matière de succession, le traitement des transmissions en ligne directe y apparaît moins favorable que dans les autres pays. En particulier, l'abattement de 100 000 € appliqué aux enfants est l'un des plus bas de l'échantillon (6^e pays sur 21 par ordre croissant d'abattements), bien que sa sévérité soit à relativiser au regard des niveaux de patrimoine transmis (selon l'enquête Histoire de vie et Patrimoine de l'Insee, moins de 14 % des héritages reçus par les enfants de leurs parents seraient d'un montant supérieur à 100 000 €). La **France** se distingue par ailleurs par une fiscalité très lourde appliquée aux transmissions aux tiers. L'ensemble des pays de l'OCDE prévoient des dispositifs permettant d'alléger les droits de successions et de donations sur certains types d'actifs. L'avantage fiscal induit par le régime français de l'assurance-vie, ainsi que dans une moindre mesure le « pacte Dutreil » sur les transmissions d'entreprises, apparaissent à cet égard relativement avantageux. L'**Irlande** se distingue par son modèle original de taxation cumulative sur l'ensemble des transmissions (donations et successions) reçues par un individu tout au long de sa vie.

1.3. Les impôts sur le patrimoine net global

1.3.1. L'imposition du patrimoine global des ménages est marginale dans les pays de l'OCDE

Les impôts sur la fortune se sont développés dès le début du XX^e siècle dans les pays européens, notamment scandinaves puis germaniques : la **Norvège** (adoption en 1892), le **Danemark** (1903), la **Finlande** (1919), la **Suède** (1947), l'**Allemagne** (1952), l'**Autriche** (1954) et les **Pays-Bas** (1965). Ces pays ont été rejoints dans les années 1970 et 1980 par l'**Irlande** (1975)¹¹⁰, l'**Espagne** (1977) et la **France** (1982).

Au cours des décennies suivantes, ces impôts ont été progressivement supprimés, au motif de leur rendement limité, de la complexité administrative et des risques d'exil fiscal des contribuables fortunés qu'ils engendraient. Entre 1990 et 2007, une douzaine de pays de l'OCDE, dont l'**Autriche** (1994), le **Danemark** et l'**Allemagne** (1997), les **Pays-Bas** (2001), la **Finlande**, l'**Islande**, le **Luxembourg** (2006) et la **Suède** (2007), ont abrogé leur impôt sur la fortune, réduisant le nombre d'États concernés de douze à quatre en 2017. La **France** a été le dernier pays à renoncer à son impôt sur la fortune en 2018, le remplaçant par une taxe immobilière ciblée (cf. infra).

Parmi les pays de l'OCDE qui conservent encore un impôt sur le patrimoine dans sa forme classique, on ne compte plus que l'Espagne, la Suisse, la Norvège et la Colombie. Le détail des régimes d'imposition du patrimoine net global est décliné pour chaque pays concerné en annexe n°5.

¹¹⁰ Expérience de courte durée puisque l'impôt sur la fortune fut abandonné dès le retour au pouvoir des conservateurs en 1977.

En Suisse, l'impôt sur la fortune est perçu depuis 1840 par les cantons (le premier cas connu étant celui du canton de Bâle-Ville) ; les principes régissant cet impôt dans sa version actuelle sont fixés dans la loi fédérale d'harmonisation des impôts directs entrée en vigueur en 1993. L'impôt sur la fortune est géré conjointement par les autorités cantonales et communales : chaque canton fixe son propre seuil d'exonération, ses barèmes et ses règles de valorisation ; les communes déterminent ensuite le coefficient qu'elles appliquent à l'impôt cantonal de base, ce qui fixe leur propre taux communal¹¹¹.

L'impôt sur la fortune (*Formueskatt*) existe en Norvège depuis 1892 et s'applique de manière uniforme sur tout le territoire. Il est perçu et géré par les municipalités pour le compte à la fois des communes et de l'État, qui en perçoivent chacun une fraction.

En Colombie, un impôt sur le patrimoine net a été instauré pour la première fois en 1935, puis remodelé à plusieurs reprises ; la réforme la plus récente (loi 2277 du 13 décembre 2022) a transformé ce prélèvement en un impôt permanent de portée nationale, l'*Impuesto Permanente al Patrimonio*, applicable aux personnes physiques et morales dont le patrimoine dépasse un certain seuil¹¹².

En Espagne, l'impôt sur la fortune (*Impuesto sobre el Patrimonio*), instauré en 1977, a été supprimé au niveau national en 2008 dans le cadre des réformes fiscales¹¹³, puis rétabli en 2011 pour contribuer à l'effort de redressement post-crise. Depuis, sa gestion est décentralisée : la loi-cadre fixée par l'État laisse chaque communauté autonome libre de moduler bases, barèmes et seuils. Ainsi, certaines régions (comme Madrid) ont opté pour une exonération totale, tandis que d'autres maintiennent des seuils bas et des taux élevés pour les plus hauts patrimoines (en Catalogne par exemple). Depuis 2022, afin de neutraliser les conditions trop favorables accordées par certaines communautés autonomes, l'État espagnol a instauré un impôt complémentaire dénommé *Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas*, qui vient garantir une taxation nationale minimale pour les plus hauts patrimoines (au-delà de 3 millions d'euros d'actif net). Cette réforme s'inscrit dans un contexte où les impôts sur la richesse semblent bénéficier d'une plutôt bonne acceptabilité sociale. En 2019 selon le baromètre de l'institut des études fiscales espagnol, 76 % des interrogés déclaraient être « très » ou « plutôt » d'accord avec l'idée que les personnes les plus riches devraient payer plus que ce qu'elles payent actuellement ; 40 % estimaient néanmoins que le seuil d'exemption devrait être relevé à plus de 1,5 M€ (contre 700 000 €)¹¹⁴.

Certains pays appliquent une forme d'imposition de la fortune restreinte à une fraction du patrimoine détenu.

Ainsi, en France, l'*Impôt sur la Fortune Immobilière* est né de la transformation au 1^{er} janvier 2018 de l'ancien Impôt de Solidarité sur la Fortune, qui portait sur l'intégralité du patrimoine (mobiliers et immobiliers), en une taxe ne portant plus que sur les biens immobiliers.

¹¹¹ Ainsi un contribuable paiera un certain montant d'impôt cantonal, suivant les barèmes et abattements prévus par le canton, à quoi s'ajoutera un pourcentage constant de ce montant à destination de la commune, suivant le coefficient appliqué par celle-ci. Dans le canton de Zürich, la fraction communale varie entre 72 % et 130 % de l'impôt cantonal.

¹¹² Ce seuil est exprimé en *unidades de valor tributario* (UVT), une unité de mesure fiscale utilisée en Colombie pour harmoniser et faciliter le calcul des différents impôts, pénalités et obligations déclaratives. Elles permettent d'indexer automatiquement chaque année les seuils et barèmes fiscaux à l'inflation, sans avoir à modifier les textes de loi à chaque variation monétaire. L'administration fiscale colombienne publie chaque année la valeur d'une UVT en pesos colombiens via un décret. Tous les montants légaux exprimés en UVT (seuils d'imposition, sanctions, frais de timbre...) sont ainsi convertis en pesos au taux fixé pour l'année concernée.

¹¹³ Plus précisément, un crédit d'impôt de 100 % a été introduit.

¹¹⁴ <https://www.ief.es/docs/investigacion/barometro/Barometro-2019.pdf>

En **Italie**, les taxes IVIE (*Imposta sul Valore degli Immobili situati all'Estero*) et IVAFE (*Imposta sul Valore delle Attività Finanziarie detenute all'Estero*) ont été introduites, respectivement, par le décret-loi du 6 décembre 2011 et la loi de finances de 2012 pour cibler spécifiquement les biens immobiliers et financiers détenus hors d'Italie. Ces prélèvements ont pour objectif de limiter la distorsion fiscale favorisant l'investissement hors d'Italie, en rétablissant une équité avec les actifs domestiques soumis à divers prélèvements, tels que les droits d'enregistrement, les taxes foncières et autres impôts indirects. Ils visent également à renforcer la traçabilité des avoirs détenus à l'étranger. En revanche, le patrimoine détenu en Italie ne fait l'objet d'aucune imposition globale au titre de sa détention.

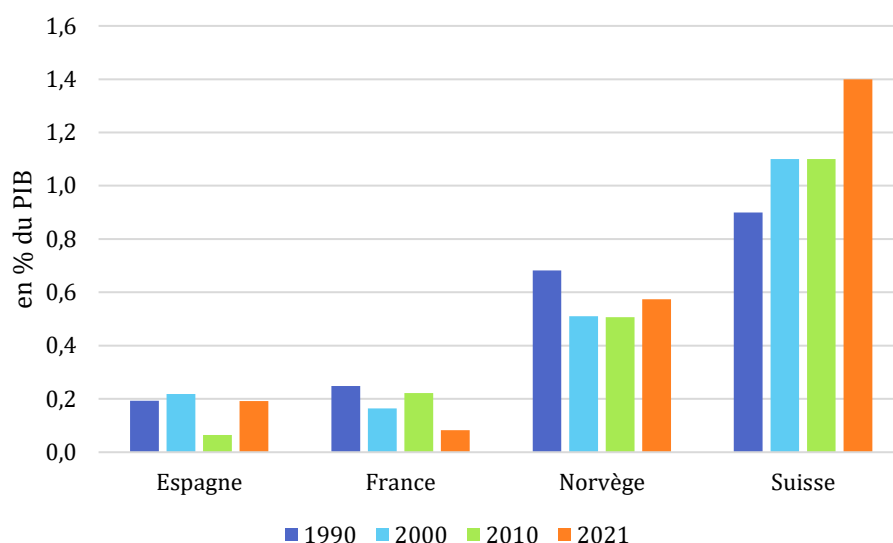
La *Taxe annuelle sur les comptes-titres* de **Belgique** a été créée au niveau fédéral en mars 2018 (entrée en vigueur le 10 mars), annulée par la Cour constitutionnelle en octobre 2019, puis réintroduite en février 2021 sous la forme d'une taxe de solidarité sur la valeur des avoirs financiers détenus sur un compte-titres lorsque leur encours dépasse un certain seuil.

Enfin, les **Pays-Bas** avaient mis en place en 2001 une fiscalité originale sur le patrimoine et ses revenus, qui prenait la forme d'une imposition à taux fixe sur le rendement présumé de l'épargne et des investissements (*Box 3*) plutôt que sur la valeur réelle des actifs. À la suite de plusieurs décisions de la Cour suprême néerlandaise jugeant que ce système violait les droits fondamentaux des contribuables, notamment d'égalité devant l'impôt et de jouissance paisible des biens, une réforme a été engagée. Le passage à une imposition du rendement réel est prévu à partir de 2028 (cf. partie II.2.2.2).

1.3.2. Les recettes tirées des impôts sur le patrimoine net global sont généralement faibles

L'impôt sur la fortune pèse peu dans la fiscalité totale des pays qui l'appliquent. En 2022, selon les données de l'OCDE, l'impôt sur le patrimoine net global représente 1,2 pts de PIB et 4,2 % des prélèvements obligatoires en **Suisse**, 0,2 pts de PIB et 0,5 % des prélèvements en **Espagne**, et 0,5 pts de PIB et 1,0 % des prélèvements en **Norvège**. Dans les pays qui n'imposent qu'une partie du patrimoine détenu, les rendements sont encore plus modestes. En **France**, l'IFI a généré 2,2 Md€ de recettes en 2024, représentant 0,2 % du total des prélèvements obligatoires et 0,1 pt de PIB. En **Belgique**, la taxe sur les comptes-titres a rapporté 395 M€ en 2022, soit environ 0,07 pt de PIB et moins de 0,2 % des prélèvements totaux. En **Italie**, les montants sont encore plus négligeables puisque les recettes de l'IVIE s'élèvent à 93,6 M€ et celles de l'IVAFE à 79 M€, soit pour ces deux taxes cumulées à peine 0,01 pt de PIB et 0,02 % des prélèvements obligatoires totaux.

Bien que faibles, les recettes restent relativement stables sur longue période dans les pays qui ont maintenu leur imposition du patrimoine (graphique 29).

Graphique 29 : Évolution des recettes tirées de l'impôt sur le patrimoine global dans une sélection de pays de l'OCDE

Source : CPO d'après OCDE, Statistiques des recettes publiques. La chute des recettes en 2010 pour l'Espagne tient à la suspension temporaire de cet impôt entre 2008 et 2011.

Ces rendements modérés sont à mettre en regard des seuils d'assujettissement élevés, qui réduisent considérablement le nombre de contribuables potentiellement redevables de cet impôt. Ainsi en [France](#), seuls les patrimoines immobiliers supérieurs à 1,3 M€ sont imposables (avec un abattement de 800 000 €) ; près de 186 000 foyers étaient redevables de l'IFI en 2024. En [Belgique](#), la taxe ne s'applique qu'à partir de 1 M€ d'avoirs financiers et en [Espagne](#), le cadre national n'assure une taxation sur le patrimoine net global qu'à partir de 3 M€ (bien qu'en pratique de nombreuses régions appliquent des seuils inférieurs, à 700 000 € voire 500 000 €).

En [Norvège](#) et en [Suisse](#), où les rendements sont plus importants, les seuils sont corrélativement plus bas : à partir d'environ 150 000 € par personne en [Norvège](#), environ 650 000 contribuables ont payé la *formuesskatt* en 2022¹¹⁵. Dans la plupart des cantons suisses, les contribuables sont assujettis dès 100 000 € de patrimoine net.

Le patrimoine est imposé à un **taux fixe** (de 0,15 % en [Belgique](#), 1,06 % sur les actifs immobiliers et 0,2 % sur les actifs financiers en [Italie](#)) ou selon un **barème faiblement progressif** ([Colombie](#), [Espagne](#), [France](#), [Norvège](#), la plupart des cantons en [Suisse](#)). Les taux marginaux supérieurs s'établissent à 1,1 % en [Norvège](#) (au-delà d'environ 1,7 M€), 1,5 % en [Colombie](#) (au-delà d'environ 2,5 M€) et en [France](#) (au-delà de 10 M€), et 3,5 % en [Espagne](#) (au-delà de 10,7 M€)¹¹⁶.

¹¹⁵ <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/skatt-for-personer/statistikk/skatt-for-personer/artikler/vekst-i-statens-inntekter-fra-personskatt-i-2022>

¹¹⁶ Ce taux correspond au barème de l'*Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas*. Des conditions différentes peuvent s'appliquer dans les régions.

Tableau 8 : Montants théoriques d'impôt dû sur le patrimoine global

Pays	Patrimoine de 2 M€ d'actif net financier	Patrimoine de 2 M€ d'actif net immobilier
Belgique	3 000 €	0 €
Colombie	9 760 €	9 760 €
Espagne	17 144 €	17 144 €
France	0 €	7 400 €
Italie	Si détenu à l'étranger : 4 000 € Si détenu à l'étranger : 21 200 €	
Norvège	18 800 €	18 800 €
Suisse	5380 €	5380 €

Calculs CPO, sans prendre en compte les abattements potentiels (résidence principale, actifs professionnels, etc.). En Espagne, c'est le barème national de l'Impuesto sobre el patrimonio qui est appliqué. Ce barème n'est qu'indicatif, le montant de l'impôt dû peut varier selon les régions (à Madrid notamment, il serait nul). Pour la Suisse, c'est le canton de Zurich qui est utilisé dans l'exemple : la taxe cantonale serait de 2680 €, et le coefficient municipal variant entre 72 % et 130 %, c'est la valeur médiane de la fourchette totale qui est retenue.

Les résidences principales font presque systématiquement l'objet d'un traitement **préférentiel**, sous la forme d'une exonération forfaitaire (à hauteur de 300 000 € en [Espagne](#)) ou proportionnelle (réduction de 30 % de la valeur du bien en [France](#) et de 75 % en [Norvège](#)¹¹⁷). En [Italie](#), la résidence principale détenue à l'étranger est totalement exonérée d'IVIE¹¹⁸. Les actifs professionnels bénéficient également fréquemment d'une exonération partielle ou totale de l'impôt sur la fortune ([Espagne](#), [France](#), [Norvège](#)).

La [France](#) et l'[Espagne](#) sont les seuls pays, avec la plupart des cantons suisses, à appliquer un **plafonnement de la charge fiscale** subie par un contribuable au titre de l'imposition sur les revenus et sur la fortune.

En synthèse :

La [France](#) fait partie des très rares pays au sein de l'OCDE, avec l'[Espagne](#), la [Norvège](#) et la [Suisse](#) principalement, qui continuent à prélever un impôt récurrent sur le patrimoine global détenu, bien que la réforme de 2018 en ait limité l'assiette aux seuls actifs immobiliers. Les recettes qui en sont tirées sont particulièrement faibles.

¹¹⁷ L'avantage s'étend même à certains types de résidences secondaires comme les maisons de vacance. Le traitement préférentiel des biens immobiliers découle également des valorisations calculées par l'administration fiscale, qui sont généralement inférieures aux prix du marché.

¹¹⁸ Sauf si elle est considérée par l'administration fiscale comme un « bien de luxe », selon les critères appliqués dans le cadre de l'impôt foncier, auquel cas un taux réduit de 0,4 % s'applique.

2. L'imposition des revenus et plus-values tirés du patrimoine

Dans le cadre de ce rapport, les revenus tirés du patrimoine sont définis comme l'ensemble composé des assiettes suivantes :

- ◆ les intérêts ;
- ◆ les dividendes ;
- ◆ les plus-values qui résultent de la hausse d'une valeur d'un actif depuis leur acquisition. La notion de gains en capital peut également être utilisée. La croissance de cette valeur peut trouver plusieurs causes : l'enregistrement de bénéfices non distribués en dividendes, l'amélioration de l'actif lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier, la spéculation ou plus simplement la croissance de la valeur intrinsèque de l'actif (qui porte par exemple sur un secteur rentable ou laissant présager des perspectives de gains futurs) ;
- ◆ les loyers. Ce dernier item est moins naturellement associé aux revenus du patrimoine car, en France, il fait l'objet d'une imposition au barème de l'impôt sur le revenu au même titre que les revenus du travail (cf. partie 2.6). Néanmoins, cette assiette constitue un revenu du patrimoine.

2.1. Les principales modalités d'appréhension et les principaux constats concernant l'imposition des revenus du capital des ménages

L'imposition des revenus du patrimoine peut prendre deux formes différentes. Ces revenus peuvent tout d'abord être considérés comme une capacité contributive identique aux autres revenus et se voir dès lors appliquer **la même fiscalité que l'ensemble des revenus des ménages, en générale progressive** (imposition globale du revenu). Cette approche n'exclut pas l'application de règles spécifiques, et favorables, aux revenus tirés du capital, quand bien même ils sont imposés dans un cadre commun à celui des revenus du travail.

Ces revenus peuvent également être considérés comme spécifiques par rapport aux autres revenus (principalement les revenus du travail) et se voir dès lors appliquer **une fiscalité particulière, à taux progressif ou à taux proportionnel** (système dual, caractérisé par le fait que les différentes sources de revenus sont taxées à des taux et selon des modalités différentes)¹¹⁹. À l'extrême, certains pays exonèrent une partie des revenus du capital, par exemple les plus-values (cf. *infra*).

Parmi les pays de l'OCDE, les systèmes fiscaux duaux sont les plus fréquents : 17 des 38 pays de l'OCDE (tableau 9) appliquent une fiscalité différente entre revenus du travail et revenus du capital, en général sur la base d'une taxation proportionnelle des revenus du capital et progressive des revenus du travail. Néanmoins, un certain nombre de pays appliquent des systèmes mixtes, en taxant certains revenus du capital comme ceux du travail et inversement. Enfin, une minorité de pays appliquent une imposition globale du revenu : les revenus du capital sont appréhendés, d'un point de vue fiscal, avec l'ensemble des autres revenus.

¹¹⁹ Cette distinction est présentée notamment dans Diana Hourani, Bethany Millar-Powell, Sarah Perret, Antonia Ramm, The taxation of labour vs. Capital income : a focus on high earners, OECD Taxation working paper n° 65, 2023.

Tableau 9 : Classification des modes d'imposition du revenu des particuliers dans les pays de l'OCDE en 2022

Imposition globale du revenu	Imposition duale du revenu	Imposition semi-duale du revenu	Autre (application d'un taux proportionnel unique, mais les contribuables peuvent opter pour une imposition au barème)
▪ Australie ▪ Canada ▪ Chili ▪ Luxembourg ▪ Nouvelle-Zélande ▪ Suisse ▪ Royaume-Uni* ▪ États-Unis*	▪ Costa Rica, ▪ Danemark ▪ Finlande ▪ Grèce ▪ Hongrie ▪ Islande ▪ Israël, ▪ Italie ▪ Lettonie ▪ Lituanie ▪ Pays-Bas ▪ Norvège ▪ Pologne, Slovaquie ▪ Espagne ▪ Suède ▪ Turquie	▪ Belgique ▪ Colombie ▪ République tchèque ▪ Estonie ▪ Irlande ▪ Mexique ▪ Slovaquie ▪ Corée du Sud (application d'un système global ou dual selon le niveau de revenu)	▪ Autriche ▪ France ▪ Allemagne ▪ Japon ▪ Portugal

Source : CPO, à partir de OCDE, *The taxation of labour vs. Capital income : a focus on high earners*, 2023.

Note : *Le Royaume-Uni et les États-Unis ont un système d'imposition global mais appliquent des taux différents aux différentes catégories de revenus.

De manière générale, la porosité avec la fiscalité des revenus au sens large entraîne des difficultés méthodologiques significatives : l'analyse de la fiscalité des revenus du capital ne peut être détachée de celle des revenus des ménages, étant donné qu'elles se confondent au moins en partie, rendant délicate la recherche et l'analyse des données relatives aux recettes de la fiscalité du patrimoine.

Le présent rapport s'appuie sur deux sources de données principales :

- ◆ les données de la Commission, et en particulier celles de la base de données sur les tendances en matière de fiscalité (*Taxation trend*). Son contenu est très proche du périmètre du présent rapport pour les revenus du capital (catégorie D.51), en dépit de son inclusion des revenus des jeux, non-inclus dans le champ de ce rapport ;
- ◆ les données de l'OCDE n'offrent pas un degré de granularité suffisant pour appréhender les revenus du patrimoine dans leur ensemble. Elles distinguent :
 - les revenus et les bénéfices des personnes physiques (catégorie 1110 de la classification des impôts) dont les loyers, les dividendes et les intérêts, sans que ces derniers ne puissent être distingués des autres revenus ;
 - les gains en capital (catégorie 1120), correspondant aux plus-values, mais n'incluant pas les autres revenus du capital.

Afin de pallier cette difficulté, des méthodes d'analyse existent, sans répondre intégralement aux objectifs du présent rapport :

- ◆ un rapport de l'OCDE de 2018 s'appuie sur les taux marginaux effectifs d'imposition¹²⁰. Cet indicateur vise à analyser les effets de la fiscalité sur les choix d'épargne par l'étude des incitations auxquelles le contribuable est confronté à la marge, c'est-à-dire pour une unité supplémentaire qu'il s'apprête à épargner dans un des véhicules d'épargne disponibles. Néanmoins, cet indicateur analyse les actifs sans intégrer le traitement fiscal des plus-values et il ne permet pas d'appréhender le système fiscal dans son ensemble ;

Encadré 8 : Les catégories d'actifs utilisées pour le calcul des taux marginaux effectifs d'imposition

L'OCDE prend en compte plusieurs catégories d'actifs pour le calcul des taux marginaux effectifs d'imposition :

- ◆ les dépôts bancaires ;
- ◆ Les obligations d'État et privées
- ◆ les actions de sociétés ;
- ◆ les actifs de fonds d'investissement (par exemple, fonds communs de placement en France) ;
- ◆ actifs de fonds de pensions privés ;
- ◆ dépôt sur des comptes privilégiés (en général bénéficiant d'une exonération de fiscalité) ;
- ◆ les biens immobiliers résidentiels occupés par le propriétaire ;
- ◆ les biens immobiliers résidentiels locatifs.

Source : CPO, à partir de OCDE, 2018, Taxation on households savings.

- ◆ un rapport de 2023 de l'OCDE propose **un indicateur permettant d'estimer la part d'un revenu imposé après application de l'ensemble des règles fiscales en vigueur** (taux d'imposition effectif stylisé)¹²¹ ;
- ◆ **la Commission européenne calcule un taux implicite de taxation du capital, défini comme le ratio entre les ressources tirées de l'ensemble des taxes portant sur le capital et l'ensemble du capital et du revenu des entreprises de l'économie**. Cet indicateur vise à estimer le poids de la fiscalité dans son ensemble sur les revenus du capital¹²² en indiquant la charge fiscale moyenne qui pèse sur les revenus du capital. La notion d'impôt sur le capital englobe non seulement les impôts sur les flux de revenus, tels que l'impôt sur les sociétés, mais aussi ceux portant sur les stocks de richesse ou les actifs en capital issus de l'épargne et des investissements privés passés, ainsi que les impôts sur les transactions d'actifs. Autrement dit, cela inclut non seulement les impôts sur les bénéfices, mais aussi des taxes telles que la taxe foncière ou la taxe sur les véhicules à moteur, qui sont payées par les entreprises. En raison de l'absence de données détaillées sur les bases d'imposition des stocks de capital ou des transactions d'actifs dans les comptes nationaux, le taux d'imposition implicite global sur le capital utilise comme dénominateur le capital potentiel et le revenu des entreprises.

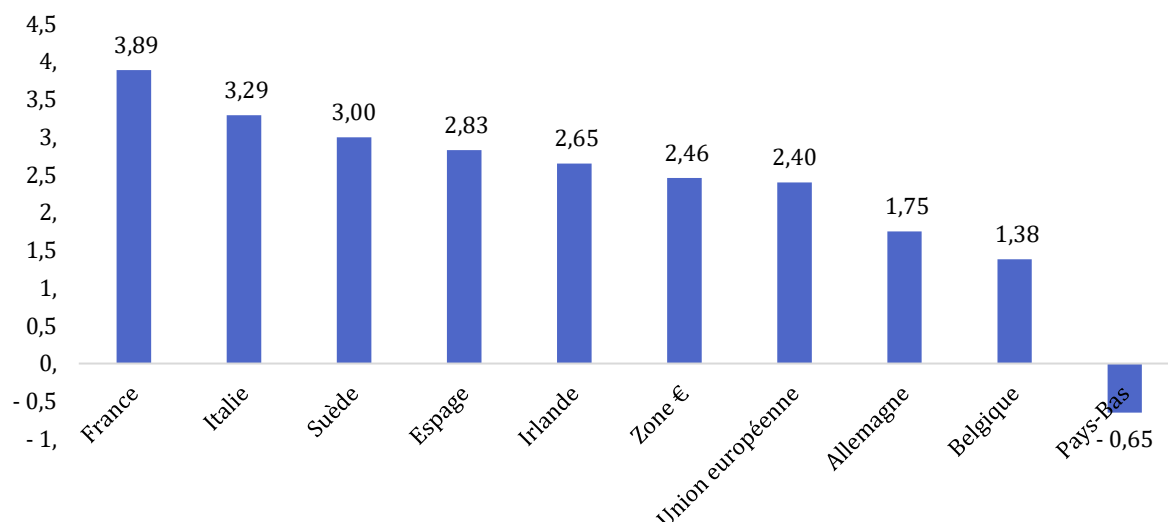
¹²⁰ OCDE, Taxation of households savings, 2018.

¹²¹ Diana Hourani, Bethany Millar-Powell, Sarah Perret, Antonia Ramm, The taxation of labour vs. Capital income : a focus on high earners, OECD Taxation working paper n° 65, 2023.

¹²² Les tendances de la fiscalité – notes méthodologiques et explicatives.

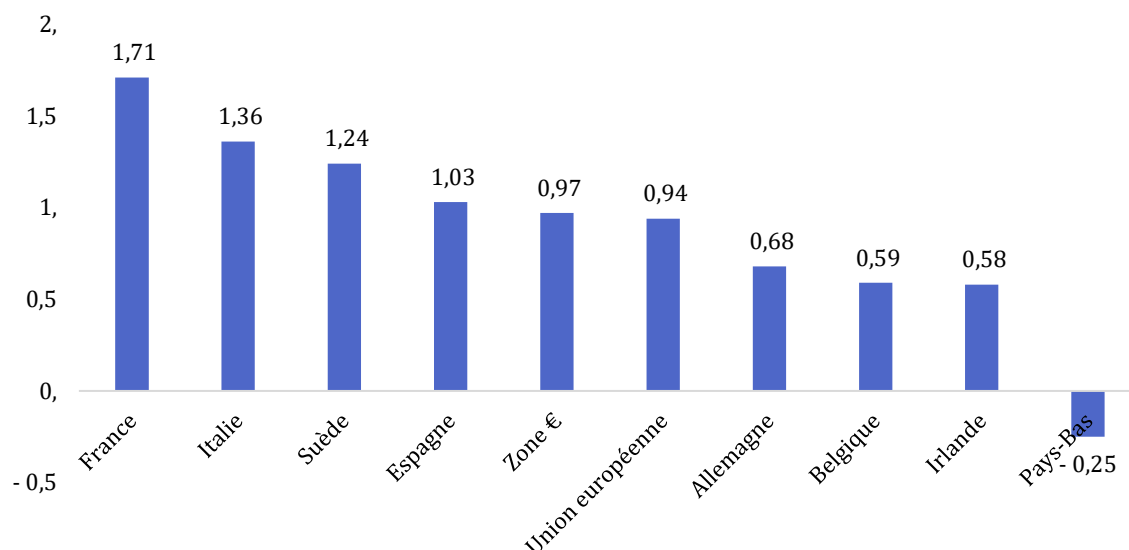
Le niveau de taxation des revenus du capital des ménages est hétérogène parmi les pays de l'échantillon retenu, tant en part des de l'ensemble des prélèvements obligatoires (graphique 30) qu'en proportion du PIB (graphique 31). La France est le pays de l'échantillon dans lequel les recettes tirées des revenus du capital des ménages sont les plus importantes (3,9 % des prélèvements obligatoires), suivie de l'Italie et de la Suède. Les Pays-Bas se caractérisent par des taux négatifs en raison de la déduction d'intérêts de la base fiscale. La Commission a recommandé en 2019 et en 2022 une évolution de ce régime fiscal, qui accentue les tensions sur les prix de l'immobilier et incite à l'endettement des ménages¹²³

Graphique 30 : Part des impôts sur les revenus du capital des ménages en 2023 sur le total des prélèvements obligatoires



Source : CPO, à partir des données de la Commission européenne, direction générale de la fiscalité et de l'union douanière (DG TAXUD).

Graphique 31 : Part des prélèvements obligatoires sur les revenus du capital des ménages en 2023 en % du PIB

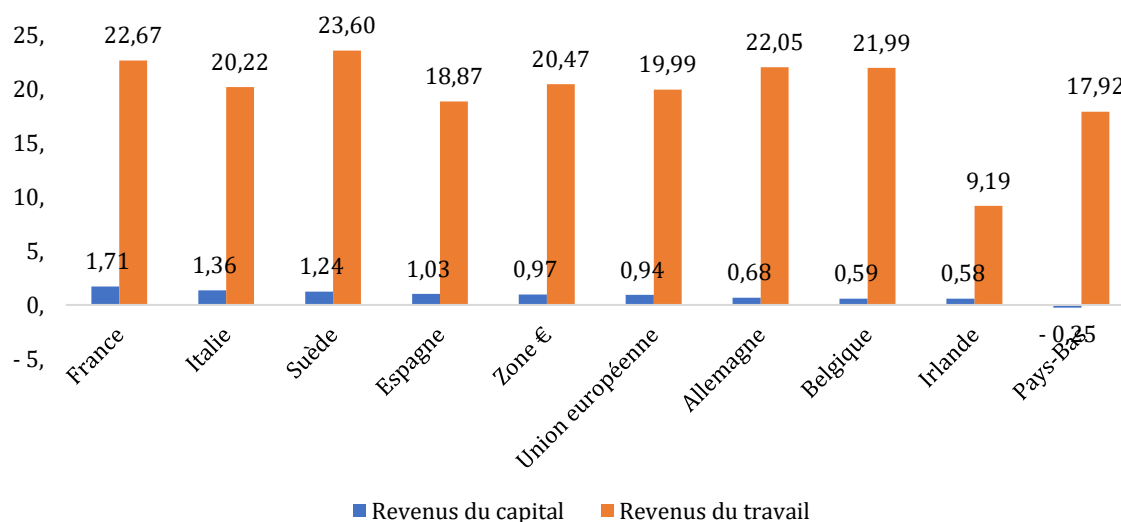


Source : CPO, à partir des données de la Commission européenne, direction générale de la fiscalité et de l'union douanière (DG TAXUD).

¹²³ Recommandation du Conseil du 9 juillet 2019 concernant le Programme national de réforme 2019 des Pays-Bas et émettant un avis du Conseil sur le Programme de stabilité 2019 des Pays-Bas et document de travail des services de la commission portant sur la recommandation en vue d'une Recommandation du Conseil concernant les politiques économiques des Pays-Bas et émettant un avis du Conseil sur le Programme de stabilité 2022 des Pays-Bas.

Dans l'ensemble des pays de l'échantillon, l'imposition des revenus du capital est plus faible que l'imposition des autres revenus et fait fréquemment l'objet de dispositifs fiscaux favorables (graphique 32). Cette caractéristique se retrouve quel que soit le type de revenus du patrimoine considéré.

Graphique 32 : Les recettes fiscales tirées des revenus du capital et des revenus du travail, en % du PIB



Source : CPO, à partir des données de la Commission européenne, direction générale de la fiscalité et de l'union douanière (DG TAXUD).

2.2. L'imposition des plus-values

2.2.1. Imposition des plus-values mobilières

Une plus-value est le gain, potentiel ou réalisé, résultant de l'augmentation de la valeur d'un actif entre le moment de son acquisition et un moment considéré. On parle de plus-values réalisées lorsque l'actif est effectivement vendu : on compare alors le coût d'acquisition et le coût de revente. On parle de plus-value non réalisée si la plus-value ne correspond pas à flux monétaire lié à la vente de l'actif, mais lorsqu'on examine la variation de la valeur de marché.

Comme pour l'ensemble des revenus du capital, les plus-values¹²⁴ peuvent prendre deux formes différentes (tableau 10). Ces revenus peuvent tout d'abord être considérés comme une capacité contributive identique aux autres revenus et se voir ainsi appliquer la même fiscalité que l'ensemble des revenus des ménages, en générale. Cette approche n'exclut pas l'application de règles spécifiques, et favorables, aux revenus tirés du capital, quand bien même ils sont imposés dans un cadre commun à celui des revenus du travail.

Ces revenus peuvent également être considérés comme spécifiques par rapport aux autres revenus (principalement les revenus du travail) et dès lors appliquer une fiscalité particulière, à taux progressif ou à taux proportionnel. À l'extrême, certains pays exonèrent la totalité ou la quasi-totalité des plus-values.

¹²⁴ Entendues ici au sens des plus-values réalisées, au contraire des plus-values latentes mentionnées *infra*.

L'approche par imposition proportionnelle se retrouve dans une majorité de pays de l'OCDE. Au sein de cet ensemble, 21 pays sur 39 appliquent aux plus-values une imposition à taux proportionnel, distincte de celle des revenus du travail. Seuls quatre pays incluent les plus-values dans l'imposition des autres revenus et 6 pays leur appliquent un barème progressif distinct de celui des autres revenus. 7 pays les exonèrent (dont la Belgique et la Suisse, tableau 10).

Tableau 10 : Régimes d'imposition des plus-values en 2023

Taxation mêlée à celle des autres revenus	Taxation distincte des plus-values à taux proportionnel	Taxation distincte des plus-values à taux progressif	Exonération	Autre
▪ Australie (1) ▪ Canada (1) ▪ Chili (4,5) ▪ République tchèque (6)	▪ Autriche (2) ▪ Colombie ▪ Costa Rica ▪ Estonie (7) ▪ France (1,2) ▪ Allemagne (2,4) ▪ Grèce ▪ Hongrie (7) ▪ Islande (4) ▪ Irlande (4) ▪ Israël (4,5) ▪ Italie ▪ Japon ▪ Lettonie ▪ Ireland ▪ Mexique (5) ▪ Norvège (4) ▪ Pologne ▪ Portugal (2) ▪ Slovénie (6) ▪ Suède	▪ Danemark ▪ Finlande (4) ▪ Lituanie (4) ▪ Espagne ▪ Royaume-Uni (4,9) ▪ États-Unis (9)	▪ Belgique (3) ▪ Corée du Sud (4,8) ▪ Luxembourg ▪ Nouvelle-Zélande (10) ▪ Slovaquie ▪ Suisse (3) ▪ Turquie	▪ Pays-Bas

Source : OCDE, Taxing capital gains, 2025.

Notes : (1) Un pourcentage des plus-values est exonéré d'imposition ; (2) Les contribuables peuvent choisir entre une imposition à taux forfaitaire ou selon le barème progressif applicable aux salaires. Toutefois, des exonérations peuvent s'appliquer aux revenus si les contribuables optent pour l'imposition selon un barème progressif (par exemple, en France ou au Portugal) ; (3) Le traitement fiscal peut dépendre du fait que les actifs sont détenus à titre professionnel ou personnel ; (4) Seules les plus-values dépassant un certain seuil sont imposées, ou un abattement forfaitaire est appliqué ; (5) Des ajustements explicites à l'inflation sont appliqués ; (6) Des exonérations s'appliquent après une certaine durée de détention ; (7) Un taux forfaitaire unique s'applique à la fois aux revenus du travail et aux plus-values ; (8) Les actionnaires minoritaires sont exonérés d'impôt sur les plus-values lorsqu'ils négocient des actions cotées en bourse ; (9) Le Royaume-Uni et les États-Unis imposent les revenus de manière globale, mais appliquent des taux distincts pour les revenus du travail et les plus-values à long terme ; (10) Exonération, sauf pour les actions cotées étrangères (hors Australie), qui sont imposées selon une méthode de rendement forfaitaire présumé.

L'Allemagne constitue un exemple de ce cas majoritaire : en janvier 2009, a été introduit un prélèvement libératoire sur les revenus du capital, dont les plus-values, à taux uniforme de 25 %, auquel s'ajoute une contribution de solidarité de 5,5 % (*Solidaritätszuschlag*), portant le taux global à 26,4 % environ, voire 28 % en cas d'assujettissement à la *Kirchensteuer* (impôt ecclésiastique, payé uniquement si le contribuable est membre d'une communauté religieuse reconnue et dont le taux est fixé par les *Länder*). Les revenus du capital ne sont plus obligatoirement mentionnés dans la déclaration d'IR, sauf lorsque les revenus proviennent de l'étranger.

Le contribuable peut néanmoins opter pour une imposition au barème progressif. Les plus-values sont dès lors intégrées au revenu total.

Le champ de cette imposition excède celui des plus-values : elle porte également sur les revenus des placements et les dividendes.

La Suède repose sur un système proche : depuis la réforme fiscale de 1991, un système d'imposition dual y est appliqué. Il repose sur une séparation des revenus du travail et des revenus du capital, ces derniers faisant l'objet d'une imposition proportionnelle au taux de 30 %, l'un des plus élevées de l'Union européenne. Cette *flat tax* s'applique aux placements à revenu fixe (intérêts, obligations...) et à revenu variable (dividendes, plus-values). Plusieurs exceptions doivent cependant être notées :

- ◆ les revenus de dividendes des sociétés non cotées sont imposés à 25 % ;
- ◆ les dividendes des sociétés à « participation restreinte » (*fåmansbolag*¹²⁵), dont l'imposition varie entre 20% et 52 %. Les dividendes sont imposés à 20 % jusqu'au seuil (209 550 SEK en 2025, soit 20 000 €). Les montants supérieurs à ce seuil sont imposés en tant que revenus du travail, où le taux d'imposition peut varier entre 32 et 52 % en fonction de facteurs tels que la structure de la propriété, le revenu salarial, la taxe municipale (liée à la domiciliation). L'objectif est de dissuader, pour ce type de structures, la conversion des revenus du travail en revenus du capital (lesquels sont moins imposés) ;
- ◆ la mise en place du PEA suédois (« ISK », proche du PEA français), créé en 2012, avec un impôt forfaitaire basé sur la valeur des actifs de l'épargnant se substituant à la « flat tax » (et beaucoup plus avantageux que celle-ci sur le plan fiscal, cf. 2.5).

D'autres pays fonctionnent de manière proche. En Irlande, les plus-values réalisées sur des actifs immobiliers et mobiliers sont taxées à un taux de 33 % au titre de la *capital gains tax* (CGT), après application d'un abattement annuel de 1 270 €. Des taux spécifiques sont toutefois prévus :

- ◆ 40 % pour les gains d'assurance-vie étrangères et d'investissement étrangers ;
- ◆ 15 % pour les plus-values provenant de fonds de capital-risque¹²⁶ pour les particuliers et les sociétés de personnes ;
- ◆ 12,5 % pour les plus-values provenant de fonds de capital-risque pour les entreprises.

¹²⁶ Visant l'argent investi dans des start-up ou des sociétés de petite taille.

Le taux du CGT a progressivement cru, pour atteindre le niveau de 33 % aujourd'hui (cf. tableau 11).

Tableau 11 : Évolution du taux de la CGT irlandaise

Périodes	Taux applicable
Jusqu'au 14 octobre 2008	20 %
Du 5 octobre 2008 au 7 avril 2009	22 %
Du 8 avril 2009 au 6 décembre 2011	25 %
Du 7 décembre 2011 au 5 décembre 2012	30 %
Taux actuel	33 %

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement irlandais.

L'assiette de cet impôt est large : il est payé au moment où la personne en dispose, c'est-à-dire où elle le vend, l'offre (les transferts entre époux ou partenaires sont néanmoins exonérés), l'échange, ou obtient une compensation ou une assurance pour cet actif, qui peut être :

- ◆ des terres ;
- ◆ des bâtiments ;
- ◆ des actions ;
- ◆ des actifs qui n'ont pas de forme physique, dont des fonds commerciaux, brevets et droits d'auteurs ;
- ◆ des monnaies autres qu'irlandaise ;
- ◆ actifs professionnels ;
- ◆ des assurance vie étrangères et fonds situés à l'étranger ;
- ◆ dans certains situations, versements en capital.

Les pertes en capital peuvent être imputées sur les plus-values imposables afin de réduire la base fiscale. En cas d'excédent de pertes par rapport aux gains sur une année donnée, le solde peut être reporté sur l'exercice fiscal suivant.

Plusieurs régimes dérogatoires viennent néanmoins limiter cette imposition :

- ◆ dans le cadre d'une transmission successorale, les plus-values ne sont pas imposées : la valeur d'acquisition du bien est réévaluée à sa juste valeur marchande au jour du décès, neutralisant ainsi la CGT
- ◆ la cession de la résidence principale bénéficie d'une exonération totale (*Principal Private Residence Relief*, cf. partie 2.1.3) ;
- ◆ les propriétaires de biens agricoles et d'actifs professionnels peuvent prétendre à un allègement fiscal spécifique (*Retirement Relief*) à partir de 55 ans, sous réserve de conditions d'éligibilité.

En Italie, la majorité des revenus financiers (dividendes, plus-values mobilières, intérêts) font l'objet d'une imposition proportionnelle et sont ainsi exclus du barème progressif de l'IRPEF (*Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche*, l'impôt sur le revenu des personnes physiques italien). Les plus-values sont imposées selon un taux proportionnel de 26 %, à l'exception des gains réalisés sur des titres de l'État italiens (ou assimilés, par exemples des obligations émises par des organismes supranationaux reconnus), qui bénéficient d'un taux réduit de 12,5 %.

La comparaison de ce taux proportionnel de 26 % avec les taux de l'IRPEF illustre le fait que les revenus du capital font l'objet d'un traitement fiscal plus favorable que les revenus du travail à partir de 28 001 € de revenu imposable annuel.

Tableau 12 : Taux de l'imposition sur le revenu italien en 2025

Revenu imposable annuel (en €)	Taux IRPEF
de 0 à 28 000	23 %
de 28 001 à 50 000	35 %
au-delà de 50 000	43 %

Source : Mission, partir du site internet du ministère de l'économie et des finances italien.

L'Espagne, le Royaume-Uni et les États-Unis appliquent au contraire une imposition progressive, davantage tournée vers un objectif de redistribution. Néanmoins, même dans ce cas de figure, l'imposition des plus-values demeure plus favorable que celle des revenus du travail.

Les États-Unis constituent un exemple typique de système fiscal dans lequel les revenus du patrimoine sont imposés avec une logique identique à celle de l'imposition des autres revenus, mais tenant néanmoins compte de l'intérêt économique d'une taxation limitée des plus-values¹²⁷. En effet, le système américain repose sur le principe selon lequel les revenus qui concourent à la formation de l'assiette de l'impôt sont toute somme ou valeur reçu en contrepartie de la fourniture d'un bien, d'un service ou à raison d'un investissement¹²⁸.

Ainsi, les intérêts et dividendes sont imposés au barème de l'impôt sur le revenu. Néanmoins, les plus-values tirées de la cession d'actifs détenus pendant plus d'un an font l'objet d'un barème également progressif mais spécifique, caractérisé par des taux plus bas. Ainsi, alors que l'impôt sur le revenu repose sur des tranches allant de 10 % à 37 %, les plus-values sont imposées à un barème comprenant trois tranches (0 %, 15 % et 20 %).

Cette approche favorable des plus-values, concentrées parmi les hauts revenus (cf. partie III) est cependant corrigée dans le cas américain par le *Net Investment Income tax*, un impôt complémentaire qui vise les revenus les plus élevés : cette imposition frappe certains revenus d'investissement nets¹²⁹ des particuliers, des successions et des trusts dont les revenus totaux dépassent les seuils légaux (125 000 \$ pour un contribuable marié déclarant séparément, 250 000 \$ pour un couple marié, et 200 000 \$ pour un célibataire ou un chef de famille). L'impôt dû est égal à 3,8 % du moins élevé des deux montants suivants :

- ◆ le revenu net d'investissement ;
- ◆ la différence entre le revenu brut ajusté du contribuable et le seuil applicable au revenu fiscal du contribuable.

¹²⁷ Sauf exceptions, voir par exemple la catégorie « dividendes ».

¹²⁸ La Cour suprême a défini la notion de revenu comme tout élément qui permet de manière indéniable à un contribuable de s'enrichir, clairement réalisé, et sur lequel le contribuable exerce son contrôle. Voir l'arrêt *Glenshaw Glass Co v. Commissioner*, 348 U.S. 426 (1955). Le revenu brut comprend ainsi conformément à la section 61 de l'*Internal Revenue Code* (IRC), tout revenu de quelque source que ce soit, à moins d'être expressément exclu par l'IRC, ce qui inclut – sans que la liste ne soit exhaustive – les paiements reçus en contrepartie de services (frais, commission, avantage, etc.), les revenus tirés de l'exploitation d'une entreprise, les revenus tirés d'une activité immobilière, les intérêts, loyers, redevances, dividendes, annuités, revenus tirés d'assurance vie et de contrats de dotation, les pensions, les abandons de créance, la part revenant à l'associé du revenu d'un partnership, les revenus reçus d'un défunt, et les revenus reçus d'une succession ou d'un trust.

¹²⁹ Les revenus nets d'investissements incluent notamment les intérêts, dividendes, annuités, redevances, loyers, bénéfice des activités d'investissement passives ou de commerce d'instruments financiers ou de matières premières, les plus-values nettes de cession d'actions, obligations, fonds et immobilier, et de cession de parts de partnerships.

L'Espagne traite ainsi de manière progressive les revenus du capital. Ces derniers sont imposés avec l'ensemble des autres revenus (sauf les plus-values immobilières, cf. partie 2.1.3) dans le cadre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF). Ce dernier est composé de deux bases imposables :

- ♦ une pour les revenus du travail, qui intègre les revenus provenant des loyers des ménages (*renta general*) ;
- ♦ l'autre pour les revenus du capital, qui intègre les revenus provenant des dividendes, des plus-values sur les valeurs mobilières et les intérêts (*renta del ahorro*). À ces rendements du capital mobilier s'ajoutent les gains ou pertes provenant de la transmission (acquisition ou vente) des éléments patrimoniaux. Ainsi, les moins-values réalisées peuvent annuler une partie des plus-values au titre de l'impôt sur les revenus de l'épargne.

S'ils sont intégrés au sein d'une même imposition, dont le principe est progressif, les revenus du capital font l'objet d'un traitement distinct des revenus du travail, car des tranches et des taux spécifiques leur sont appliqués, avec un plafonnement à 28 %. En outre, ces taux ne peuvent pas être modifiés par les régions autonomes, alors que l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF) est composé de deux parties : une partie étatique et une partie variant selon la communauté autonome de résidence. Dans le tableau ci-après sont présentés les taux appliqués dans la majorité des communautés autonomes, appliqué si la communauté autonome ne choisit pas d'appliquer un autre taux.

Les régions recourent à leur compétence fiscale conduisant à des écarts entre régions en ce qui concerne l'imposition de revenus du travail, rendant la comparaison avec l'imposition des revenus du capital moins aisée. Certaines d'entre elles affichent des taux marginaux d'imposition plus faibles que les taux étatiques (Madrid, Castille et Leon, Andalousie) tandis que d'autres appliquent des taux supérieurs aux taux étatiques, en particulier sur les plus hauts revenus (Asturies, Cantabrie, Catalogne, cf. tableau 14).

Le tableau ci-dessous présente les barèmes de l'État et des régions de Madrid et de Catalogne. (par exemple, la région de Madrid a fait le choix d'indexer son barème sur l'inflation et de réduire les taux appliqués à chaque tranche tandis que l'État n'indexe pas son barème sur l'inflation et la Catalogne applique un barème plus progressif et des taux supérieurs aux taux étatiques), **la taxation sur les revenus du travail est toujours supérieure à celle des revenus Si des différences significatives existent du capital** (cf. tableau 13).

Tableau 13 : Taux de l'imposition des revenus du capital en Espagne applicables en 2024

Revenu du capital imposable	Taux applicable en 2024
< 6.000 €	19 %
6.000 € – 50.000 €	21 %
50.001 € – 200.000 €	23 %
200.001 € – 300.000 €	27 %
> 300.000 €	28 %

Source : Mission à partir des informations communiquées par le SER.

Tableau 14 : taux et tranches d'imposition de revenus du travail en Espagne

Administration centrale		Communauté de Madrid		Communauté de Catalogne	
Barème	Taux	Barème	Taux	Barème	Taux
0	9,5 %	0	8,5 %	0	10,5 %
12 450	12 %	13 362	10,7 %	12 450	12,0 %
20 200	15 %	19 004	12,8 %	17 707	14,0 %
35 200	18,5 %	35 425	17,4 %	21 000	15,0 %
60 000	22,5 %	57 320	20,5 %	33 007	18,8 %
300 000	24,5 %	-	-	53 407	21,5 %
-	-	-	-	90 000	23,5 %
-	-	-	-	120 000	24,5 %
-	-	-	-	175 000	25,5 %

Source : Données transmises par le SER.

Le **Royaume-Uni** retient une approche originale, permettant à la fois d'encourager à l'investissement par l'application de taux d'imposition plus faibles que ceux sur l'impôt sur le revenu tout en prenant en compte l'ensemble des capacités contributives, dans une optique de plus grande équité devant l'impôt. Les plus-values sont imposées au titre de la *Capital Gains Tax* (CGT), appliquée aux actifs imposables suivants, en cas de vente, de don, d'échange, ou de perception d'une compensation au titre de l'actif :

- ◆ la plupart des biens personnels d'une valeur de 6 000 £ ou plus, à l'exception de la voiture personnelle ;
- ◆ un bien immobilier sauf la résidence principale ;
- ◆ la résidence principale si elle est louée en tout ou partie, si elle est utilisée en partie à des fins professionnelles ou si son terrain excède 5 000 mètres² ;
- ◆ les actifs professionnels.

La CGT n'est pas appliquée prélevée dans plusieurs cas de figure :

- ◆ lorsque les plus-values totales n'excèdent pas l'exonération annuelle cumulative de 3 000 £¹³⁰ (*Annual exempt amount*, soustrait du montant de la plus-value) ;
- ◆ les donations entre époux, partenaires civils ou envers un organisme caritatif sont totalement exemptées de l'impôt ;
- ◆ sont également exonérés de la CGT les produits d'épargne réglementés (*ISA* et *PEP*) et les titres d'Etat (*UK government gilts* et *Premium Bonds*)

Les moins-values peuvent être utilisées pour compenser des plus-values à travers toutes les catégories d'actifs. Lorsque les gains en capital demeurent positifs après déduction, il est possible de reporter les moins-values aux années fiscales suivantes pour compenser d'éventuelles plus-values.

Les taux applicables au titre de la CGT dépendent de la tranche d'imposition à l'impôt sur le revenu, et pas uniquement du montant de la plus-value. Il existe deux taux de la CGT, variables selon les types d'actifs (tableau 15).

¹³⁰ 1 500 £ pour les trusts.

Tableau 15 : Taux d'imposition de la CGT à compter du 6 avril 2025

Band	Propriété immobilière	Intérêts différés (lié participation à un fond d'investissement)	Autres actifs imposables
<i>Basic rate</i>	18 %	32 %	18 %
<i>Higher rate</i>	24 %	32 %	24 %

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement britannique.

Les taux applicables au titre de la CGT varient en fonction de la tranche d'imposition de l'impôt sur le revenu, composé de quatre « *band* » (tableau 16).

Tableau 16 : Tranches et taux d'imposition de l'impôt sur le revenu britannique

Revenu imposable	Taux de l'impôt sur le revenu	Taux du CGT
Jusqu'à 12 570 £	0 %	Abattement individuel
12 570 £ - 50 270 £	20 %	<i>Basic rate</i> de 18 %
50 271 £ - 125 140 £	40 %	<i>Higher rate</i> compris entre 24 et 32 %
Au-delà de 125 140 £	45 %	<i>Additional rate</i>

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement britannique.

Ainsi, la tranche applicable pour la CGT est fonction à la fois du revenu taxable au titre de l'impôt sur le revenu et du montant de la plus-value après déduction de l'abattement personnel : lorsque le cumul des revenus du capital avec les autres revenus imposables dépasse le seuil de la *basic rate* (50 270 £), les taux appliqués aux revenus du capital sont ceux de la *higher rate*. En revanche, si le cumul des revenus demeure en-dessous de ce seuil, les revenus du capital excédant ce seuil sont imposés aux taux de la *basic rate*. Ainsi, l'imposition des plus-values est progressive et dépend du niveau des revenus cumulés du contribuable.

En outre, le plafond de l'abattement a été progressivement abaissé et les taux de la CGT ont été progressivement relevés, conduisant à une augmentation significative de l'imposition (cf. tableau 17 et tableau 18).

Tableau 17 : Évolution dans le temps du plafond d'exonération de la CGT

Année d'imposition	Montant annuel d'exonération pour les particuliers, les représentants personnels et les fiduciaires agissant au profit de personnes handicapées	Montant annuel d'exonération pour les autres fiducies
2020 à 2021	£12,300	£6,150
2021 à 2022	£12,300	£6,150
2022 à 2023	£12,300	£6,150
2023 à 2024	£6,000	£3,000
2024 à 2025	£3,000	£1,500
2025 à 2026	£3,000	£1,500

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement britannique.

Tableau 18 : Taux d'imposition des plus-values selon la nature du bénéficiaire et de l'actif

Période	Particuliers hors biens immobiliers résidentiels et hors <i>carried interest</i>	Particulier issues de la vente d'un bien immobilier résidentiel (sauf résidence principale) ou de <i>carried interest</i> .	Fiducies sauf propriété principale	Fiducies pour les biens résidentiels	Représentants personnels	Plus-values éligibles au dispositif d'exonération pour la cession d'actifs professionnels
Du 6 avril 2019 au 5 avril 2024 -tranche basse	10 %	18 %	20 %	28 %	28 %	10 %
Du 6 avril 2019 au 5 avril 2024 -tranche haute	20 %	28 %				
Du 6 avril 2024 au 29 octobre 2024 -tranche basse	10 %	18 %	20 %	24 %	28 %	10 %
Du 6 avril 2024 au 29 octobre 2024 -tranche haute	20 %	28 %				
Du 30 octobre 2024 au 5 avril 2025 -tranche basse	18 %	18 %	24 %		28 %	10 %
Du 30 octobre 2024 au 5 avril 2025 -tranche haute	24 %	28 %				
A compter du 6 avril 2025 – tranche basse	18 % (dont biens résidentiels)	32 % (uniquement pour <i>carried interest gains</i>)	24 %		32 %	14 %
A compter du 6 avril 2025 – tranche haute	24 % (dont biens résidentiels)					

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement britannique.

Encadré 9 : Le cas particulier du système fiscal belge

Les plus-values mobilières des particuliers ne sont pas imposées en Belgique, ce qui en fait une exception notable. Cette exonération n'est cependant valable que dans le cadre d'une gestion considérée comme normale du patrimoine privé d'un individu : **un taux spécial de 33 % s'applique lorsque des plus-values sont réalisées hors du cadre de gestion habituel, à savoir pour des opérations à caractère répétitif ou spéculatif**. Un taux supplémentaire de 16,5 % existe lorsqu'une cession d'actions ou de parts de sociétés résidentes est effectuée au profit d'une personne morale non résidente de l'Espace économique européen (EEE). Ce taux s'applique si, au cours des cinq années précédentes, le cédant, seul ou avec ses proches, a détenu plus de 25 % des droits sociaux de la société, à un moment donné.

En outre, depuis 2018 pour certains fonds d'investissement mixtes, une retenue de 30 % s'applique sur la part des revenus obligataires latents du fonds (et non sur la plus-value totale). Cela ne concerne que les fonds qui investissent plus de 25 % en obligations ou produits à revenu fixe.

Étant donné cette particularité belge dans le contexte de déficits croissants, le nouveau gouvernement, dont l'accord de coalition a été signé en février 2025, envisage la mise en place d'une réforme fiscale majeure visant l'imposition des plus-values mobilières. Si les négociations sont encore en cours à date de rédaction du présent rapport, cette nouvelle imposition ne devrait s'appliquer qu'aux plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2026, sur la base de la valeur de l'actif au 31 décembre 2025 et une exonération à hauteur de 10 000 € devrait s'appliquer.

2.2.2. Le cas particulier des Pays-Bas, en cours de réforme

Aux Pays-Bas, l'imposition des plus-values diffère de l'ensemble des autres pays de l'échantillon : cette taxation proportionnelle n'est pas assise sur une plus-value réalisée mais sur un rendement notionnel. L'imposition des revenus des particuliers aux Pays-Bas est composée de trois parties, appelés « box » et les revenus du capital figurent dans la box 3.

Encadré 10 : Les trois catégories (dits « box ») d'imposition dans le système fiscal néerlandais

Le système fiscal néerlandais est structuré autour de trois « box », correspondant à des catégories de revenus différentes et répondant à des règles variées.

La box 1 impose les revenus du travail, les revenus des travailleurs indépendants, les prestations de retraite, les revenus de transfert et les loyers imputés des logements occupés par leur propriétaire à des taux progressifs. Les paiements d'intérêts hypothécaires liés au logement occupé par le propriétaire peuvent être déduits du revenu imposable dans la box 1, tout comme les cotisations de retraite.

Dans la box 2 figurent les bénéfices distribués et les plus-values réalisées par les contribuables qui détiennent au moins 5 % d'une société, nommé « intérêt substantiel ». Ces revenus sont imposés à un taux de 26,90 % en 2023. Si aucun dividende n'est versé et aucune plus-value n'est réalisée, alors le contribuable n'est pas imposé au titre d'intérêts substantiels.

La box 3 couvre l'ensemble des revenus du patrimoine, à l'exception des logements occupés par leur propriétaire, de la propriété substantielle et du patrimoine de retraite. Ainsi, l'assiette de la box 3 comprend les dépôts bancaires, les obligations, la propriété non substantielle d'actions et les résidences secondaires.

En 2024 (et jusqu'en 2028, cf. *infra*), les revenus de la Box 3 aux Pays-Bas, correspondant à la taxation des revenus de l'épargne et de l'investissement, sont imposés selon des taux de rendement présumés, distincts pour les différents types d'actifs. Ces taux visent à refléter de manière approximative les rendements réels des différents types de biens imposables.

Dans la version initiale de cet impôt, le taux théorique de rendement était fixé à 4 %, ce qui, pour un taux d'imposition unique de 30 %, équivalait à une imposition du capital net au taux effectif de 1,2 %. Une réforme en 2017 a introduit un barème progressif en trois tranches et une répartition fictive entre « épargne » et « placements », dans une tentative d'être plus fidèle aux rendements moyens observés.

Pour l'année 2024, les actifs sont ainsi classés en trois catégories, chacune ayant un taux de rendement spécifique :

- ♦ **soldes bancaires (1,03 %)** : Ce taux s'applique aux comptes bancaires et épargnes, tant aux Pays-Bas qu'à l'étranger, ainsi qu'à certains dépôts spécifiques tels que les dépôts à terme et une partie non exonérée des "épargnes vertes". Les soldes excédant l'exemption sont également concernés par ce taux ;
- ♦ **investissements et autres actifs (6,04 %)** : Cette catégorie englobe les actions, obligations, titres, autres investissements, ainsi que l'immobilier non exempté. Cette catégorie inclut donc les biens tels qu'une résidence secondaire, des biens immobiliers loués, des propriétés à l'étranger, ainsi que des crypto-monnaies et les gains sur des billets de loterie ;
- ♦ **dettes (2,47 %)** : Les dettes déclarées en Box 3 sont soumises à un taux distinct. Cela inclut notamment les crédits pour des biens immobiliers (tels que des prêts hypothécaires), des dettes pour des biens mobiliers ou des investissements, ainsi que certaines dettes fiscales et autres obligations non déductibles en Box 1.

Ces taux permettent d'estimer les revenus fictifs générés par les différents types de biens et dettes, qui sont ensuite soumis à l'impôt sur la base de ces rendements théoriques.

Ainsi, le rendement moyen pondéré de toutes les catégories est appliqué au total des actifs dépassant une exemption personnelle de 57 000 € en 2024 afin de déterminer le bénéfice imposable qui est soumis à l'impôt à un taux forfaitaire de 36 %.

Néanmoins, ce système est en cours de réforme à la suite de plusieurs arrêts de la Cour suprême. Tout d'abord, dans un arrêt « *Kerstarrest* » du 24 décembre 2021, la Cour suprême néerlandaise a jugé le dispositif contraire à l'art. 1 P1 et à l'art. 14 CEDH (atteinte disproportionnée au droit de propriété et discrimination), et imposé la mise en place d'une taxation fondée sur le rendement réel.

En réaction, le gouvernement néerlandais a introduit des rendements différenciés par catégorie d'actifs (p.ex. 0,92 % sur les dépôts, 6,17 % sur autres actifs en 2023), avec la possibilité pour le contribuable d'invoquer un rendement réel plus bas. En parallèle, le taux d'imposition a été porté à 32 % en 2023 puis 36 % en 2024.

Néanmoins, le 6 juin 2024, la Cour suprême a rendu une nouvelle décision : le régime viole encore la CEDH quand le rendement fictif dépasse le rendement réel ; l'administration fiscale doit désormais effectuer le calcul sur la base du rendement effectivement obtenu (intérêts, dividendes, loyers, plus- et moins-values latentes).

Ainsi, à la suite d'une décision de la Cour suprême, ce système fondé sur des rendements notionnels devrait évoluer au profit d'une imposition des plus-values réelles. Une réforme en cours d'examen devrait ainsi remplacer la taxation de rendements supposés par la taxation de gains réels. Jusqu'à l'entrée en vigueur de ce nouveau régime, prévue pour 2028, un régime transitoire visant à rapprocher les rendements notionnels de rendements réels s'applique. Les abattements individuels sont maintenus, le taux cible annoncé est de 34 %.

2.2.3. Imposition des plus-values immobilières

Les plus-values immobilières font l'objet d'un traitement fiscal en général distinct des autres revenus du capital. Souvent plus favorable, il prend fréquemment en compte deux éléments : la durée de détention et la nature du bien immobilier (selon qu'il s'agit de la résidence principale ou non).

Ainsi, la plupart des pays exonèrent totalement ou en grande partie les gains tirés de la vente de la résidence principale. Tous les pays de l'échantillon sauf la [Suède](#) (exonération jusqu'à un certain point) exonèrent ainsi totalement la vente de la résidence principale.

Ainsi, le [Royaume-Uni](#) exonère de CGT la résidence principale, à condition que :

- ♦ le bien a été la résidence principale pendant toute la période de détention,
- ♦ il n'a pas été loué (ou dans certaines limites),

- ♦ le terrain ne dépasse pas 5 000 m².

L'Irlande applique un régime proche : la plus-value de cession de la résidence principale est exonérée à condition que pendant toute la durée de détention le propriétaire l'ait habitée en tant que résidence principale et utilisé l'ensemble du bien comme habitation (l'exonération est partielle si ces conditions ne sont pas remplies).

En outre, il existe une exonération des plus-values sur cession d'immeubles (terrains ou bâtiments) en cas de cession sept ans après leur acquisition et après une période de détention de 4 ans.

En Belgique, la plus-value sur la résidence principale est exonérée si le propriétaire occupait le bien immobilier pendant au moins douze mois avant la réalisation de la plus-value.

Concernant les biens immobiliers autres que la résidence principale, certains pays appliquent, en sus de l'exonération de la résidence principale, une exonération en cas de détention de longue durée.

Dans plusieurs pays de l'OCDE (France, Belgique, république Tchèque, Allemagne, Hongrie, Islande, Italie, Lituanie, Nouvelle-Zélande, Pologne, Slovaquie, Slovénie), elle est exonérée sous condition de durée de détention. En Australie, au Canada, en Israël, au Portugal et Suède, une exonération partielle s'applique¹³¹.

Ainsi, en Italie par exemple, les plus-values immobilières sont soumises soit à l'IRPEF (si la vente intervient dans un délai court après l'acquisition), soit à une imposition séparée (à taux forfaitaire), soit sont exonérées en cas de cession de la résidence principale ou si la détention dépasse cinq ans.

En Allemagne également, une fiscalité spécifique s'applique aux plus-values immobilières. Leur imposition varie en fonction de la durée de détention et du statut de l'occupation par le propriétaire avant la cession du bien. Si la durée de détention est supérieure à 10 ans, ou si le propriétaire occupait le bien immobilier de façon exclusive et continue au cours de l'année de cession et des deux années précédentes, une exonération totale s'applique. En revanche, si la durée de détention inférieure ou égale 10 ans, la plus-value immobilière est imposée au titre de l'impôt sur les spéculations (*Spekulationssteuer*) selon le barème général de l'IR et application d'une surtaxe de 5,5 % sur l'impôt à payer (*Solidaritätszuschlag*).

En Belgique, l'imposition des plus-values immobilières varie en fonction de la durée de détention :

- ♦ si la durée de détention est inférieure ou égale à 5 ans, une imposition forfaitaire au taux de 16,5 % s'applique ;
- ♦ si la durée de détention est supérieure à 5 ans, les plus-values immobilières sont exonérées ;
- ♦ les plus-values spéculatives sont taxées à 33 %, l'administration appréciant le caractère spéculatif de l'opération ;
- ♦ pour les terrains non bâtis, la revente est taxée à 33 % dans les cinq ans et à 16,5 % entre la cinquième et la huitième année. Passé ce délai, l'exonération s'applique. Ce régime vise à limiter la spéculation et stabiliser le marché immobilier, avec des exonérations ciblées pour certaines opérations.

¹³¹ OCDE, Taxing capital gains, 2025.

Encadré 11 : L'imposition des plus-values immobilières en Espagne, un autre exemple de la difficulté de taxer des gains notionnels

En **Espagne**, les plus-values immobilières font l'objet d'un impôt spécifique, l'impôt sur l'augmentation de la valeur des terrains urbains (IIVTNU). Il s'agit d'un impôt municipal optionnel, adopté sur décision du conseil municipal qui a la liberté d'en fixer le taux dans la limite d'un plafond national (contrairement à d'autres impôts municipaux qui sont d'application obligatoire).

Cet impôt est prélevé sur l'augmentation de la valeur des terrains urbains à la suite du transfert de la propriété du terrain, soit à la suite d'une vente, d'un héritage ou d'un don. Les variations de valeur sont basées sur l'évolution des données du cadastre. La période maximale d'évaluation de la hausse des prix est de 20 ans mais les mairies peuvent réduire les taux lorsque les valeurs cadastrales augmentent en conséquence d'une revalorisation générale. Les mairies peuvent réduire les valeurs cadastrales jusqu'à 15%.

Les modalités de l'impôt ont été revues en 2021 à la suite d'un arrêt du tribunal constitutionnel qui estimait que certaines dispositions de la loi régulant l'impôt étaient inconstitutionnelles. Désormais, la base imposable de l'impôt est obtenue selon deux méthodes possibles, au choix du contribuable :

- ◆ méthode dite « objective » : la valeur cadastrale du sol est multipliée par la différence entre la valeur de transmission et la valeur d'acquisition ;
- ◆ méthode dite « réelle » : la valeur cadastrale du sol est multipliée par le coefficient établi par la mairie selon un barème allant jusqu'à 20 ans depuis l'acquisition de l'immeuble et dans le respect des seuils nationaux maximum.

Ensuite, la mairie applique le taux correspondant établi sur la base imposable pour obtenir le montant à payer (par exemple, 29 % à Madrid, 30 % à Barcelone).

Source : CPO, à partir des informations du SER.

La **Suède** se distingue des autres pays de l'échantillon par son absence de traitement favorable des plus-values tirées de la vente de la résidence principale. Le taux d'imposition appliqué est de **22 % sur la plus-value nette**¹³² pour l'ensemble des biens immobiliers résidentiels à usage privé. Le taux d'imposition sur les plus-values immobilières est cependant plus faible que celui appliqué aux autres revenus du capital (30 %, cf. partie 2.2.1).

Enfin, les **États-Unis** appliquent un système mixte, caractérisé par une exonération plafonnée : les plus-values immobilières sont imposables au même barème que les plus-values mobilières au long terme, mais des abattements existent pour la résidence principale, à la hauteur de 250 000 \$ pour les célibataires et 500 000 \$ pour les couples mariés¹³³.

¹³² La plus-value nette est déterminée en soustrayant du prix de vente le prix d'achat initial, les frais d'amélioration (tels que des travaux de rénovation augmentant la valeur du bien) et les coûts de vente (comme les honoraires d'agence).

¹³³ Sous réserve que le contribuable ait été en possession du bien pendant au moins deux ans dans les cinq années antérieures à la cession, et que le bien ait été utilisé comme résidence principale pendant au moins deux ans dans la même période.

En synthèse :

Le système d'imposition français des plus-values mobilières et immobilières, qui repose sur une taxation proportionnelle des gains avec une exonération pour la résidence principale, correspond au système majoritaire d'imposition des plus-values dans les pays de l'OCDE. Seuls quelques-uns d'entre eux appliquent une taxation progressive des plus-values. En outre, même dans ce cas de figure, les taux progressifs appliqués sont souvent moindres que ceux du barème de l'impôt sur le revenu, preuve de la spécificité des plus-values d'un point de vue économique, en ce qu'elles rémunèrent l'investissement.

2.3. L'imposition des dividendes

Dans la majorité des pays membres de l'OCDE (tous sauf la Suisse et la Colombie), les revenus tirés des dividendes sont moins taxés que les salaires, en raison d'un taux proportionnel (Norvège, Slovaquie, Autriche, par exemple) ou d'un barème progressif (Espagne, Royaume-Uni, États-Unis), plus faible que celui appliqué aux salaires. En outre, certains pays prévoient la possibilité pour les contribuables de choisir le traitement fiscal le plus favorable (France, Allemagne, Portugal).

Considérant les taux effectifs stylisés calculés par l'OCDE sur différentes catégories de revenus¹³⁴, les écarts entre le taux d'imposition effectif stylisé des individus percevant des salaires et celui des individus percevant des dividendes varient cependant selon les États : parmi les pays de l'OCDE, la Grèce présente l'écart le plus important (+ 35 %) et le Costa Rica le moins importants (à l'échelle de l'Union européenne, le Danemark présente l'écart le moins important, environ 10 %). Les dividendes sont néanmoins particulièrement concernés par la nécessité de prendre en compte leur potentielle double taxation, d'abord à l'échelle de l'entreprise puis parfois à l'échelle individuelle.

Les dividendes sont souvent appréhendés de manière analogue aux plus-values. Ainsi, lorsque les plus-values sont imposées à taux proportionnel unique, les dividendes le sont également. En Italie par exemple, les dividendes perçus par un particulier sont, en règle générale, soumis à un prélèvement forfaitaire de 26 %. Ce prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu : le contribuable n'a pas à intégrer ces dividendes dans la déclaration de revenus ordinaire. Il existe cependant des régimes transitoires et des exceptions (participations qualifiées, dividendes de sociétés étrangères non coopératives) pouvant entraîner une taxation différente.

En Belgique, le précompte mobilier auquel sont soumis les revenus des capitaux et des actifs mobiliers prévoit un taux d'imposition par catégorie de revenus. Concernant les dividendes, un taux de 30 % est appliqué après abattement de 1 020 € (20 % pour les dividendes d'actions de PME).

Le régime mixte britannique (cf. 2.2.1) s'applique également aux dividendes. Ainsi, ils ne sont pas imposés à l'impôt sur le revenu, mais le taux appliqué dépend de la tranche d'imposition des autres revenus. Concrètement, deux abattements sont tout d'abord appliqués :

- ◆ le *Personal Allowance* (abattement appliqué sur l'ensemble des revenus à hauteur de 12 570 £, cf. *infra*) est tout d'abord appliqué aux dividendes perçus ;
- ◆ le *dividend allowance*, une exonération propre aux dividendes est ensuite appliquée à hauteur de 500 £ depuis avril 2024. Le *dividend allowance* a considérablement baissé ces dernières années fiscales (tableau 19).

¹³⁴ Hourani, D. et al. (2023), "The taxation of labour vs. capital income: A focus on high earners", OECD Taxation Working Papers, No. 65, OECD Publishing.

Tableau 19 : Montant de l'exonération sur les dividendes

Année fiscale	Exonération sur les dividendes
6 avril 2024 – 5 avril 2025	500 £
6 avril 2023 – 5 avril 2024	1 000 £
6 avril 2022 – 5 avril 2023	2 000 £

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement britannique.

Les revenus des dividendes excédant cette exonération sont imposés à des taux progressifs qui dépendent non pas du montant touché, mais de la tranche d'imposition des autres revenus. Néanmoins, si ces taux suivent une logique progressive à celle de l'impôt sur le revenu, les taux appliqués sont plus faibles (tableau 20).

Tableau 20 : Taux d'imposition applicables aux dividendes et taux d'imposition de l'impôt sur le revenu au Royaume-Uni

Band	Taux d'imposition des dividendes dépassant l'abattement	Taux de l'imposition sur le revenu
Basic rate	8,75 %	20 %
Higher rate	33,75 %	40 %
Additional rate	39,35 %	45 %

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement britannique.

En **Irlande**, les dividendes sont soumis à une retenue à la source de 25 % (*Dividend Withholding Tax*, DWT), réalisé par les sociétés versant les dividendes. Néanmoins, après prélèvement, les dividendes perçus par les contribuables sont imposés selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, au taux marginal appliqué (avec crédit d'impôt au titre de la retenue à la source). Les **Pays-Bas** appliquent un système proche : une **retenue à la source sur les dividendes** (*Dividend Withholding Tax*) de 15 % s'applique. Les contribuables résidents peuvent utiliser cette retenue comme crédit d'impôt sur leur impôt sur le revenu prélevé dans la box 3 (cf. *supra*). Ainsi, ce sont les entreprises distribuant des bénéfices qui sont contribuables.

Les pays appliquant des taux progressifs aux plus-values, dont l'Espagne, appliquent en général un système équivalent pour les dividendes, avec cependant quelques variations. Aux États-Unis par exemple, les dividendes sont par principe fondus avec les autres revenus (hors plus-values) et sont dès lors imposés de manière identique. D'un point de vue fiscal, deux catégories de dividendes existent néanmoins : les *dividendes ordinaires* sont imposés à l'impôt sur le revenu, tandis que les *dividendes qualifiés* sont imposés aux taux des plus-values. Pour qu'un dividende soit considéré comme qualifié, l'action correspondante doit avoir été détenue pendant plus de 60 jours au cours d'une période de 121 jours, qui débute 60 jours avant la date de détachement du dividende (*ex-dividend date*)¹³⁵. La date de détachement du dividende est le premier jour suivant l'annonce d'un dividende où l'acheteur d'une action n'a plus droit au prochain paiement de dividende.

En synthèse :

De la même manière que la France, qui applique une imposition identique à tous les revenus du capital (sauf les loyers, cf. 2.6), la logique d'imposition des dividendes suit de manière générale la logique de l'imposition des plus-values : ainsi, les pays qui appliquent une taxation proportionnelle aux plus-values appliquent une taxation analogue aux dividendes. Quelques variations sont parfois mises en œuvre, notamment en Irlande, afin de rapprocher l'imposition des revenus du travail de celle des dividendes.

¹³⁵ D'après l'*Internal Revenue Service*, [2023 Publication 550](#).

2.4. L'imposition des intérêts

La fiscalité des intérêts perçus par les ménages (intérêts des dépôts sur les comptes bancaires, obligations d'entreprises ou d'État) suit une logique similaire à celle des autres revenus du capital : elle peut être imposée selon le même barème que l'ensemble des revenus (13 pays sur 40 pour les comptes bancaires, 15 pays sur 40 pour les obligations) ou taxés selon un taux proportionnel (25 pays pour les revenus tirés des comptes bancaires, 22 pays pour les revenus tirés des obligations).

Comme pour les autres revenus du capital, les pays appliquant une imposition proportionnelle à taux unique le font également pour les intérêts. Ainsi, en [Italie](#), les intérêts de comptes de dépôt bancaires, comptes à terme, obligations d'entreprises privées, etc., sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 26 %, sauf exceptions (cf. *infra*). En [Belgique](#), les intérêts de créances et prêts, de titres à revenus fixes, de dépôts d'argent sont imposés au taux de 30 %.

Si les intérêts font l'objet d'une imposition proportionnelle lorsque le pays applique une taxation proportionnelle des revenus du capital, il est fréquent que de nombreux dispositifs viennent limiter la fiscalité pesant sur cette catégorie de revenus du capital.

Au [Royaume-Uni](#), les intérêts sont imposés à l'impôt sur le revenu mais avec application de plusieurs abattement et exonérations, en plus du *Personal Allowance* appliqué de manière généralisée (cf. 2.3), avec pour objectif de limiter l'imposition pour les plus épargnants :

- le *Starting rate for saving* permet de toucher jusqu'à 5 000 £ par an en intérêt sans être imposé. Au-delà de £17 570 d'autres revenus (après application du *personal allowance*), le contribuable n'est pas éligible au *Starting rate for saving*. Si l'ensemble de autres revenus est inférieur à ce montant, le montant de l'exonération décroît avec le revenu imposable du contribuable. Ainsi, pour chaque livre d'excédant, le *starting rate* de 5 000 £ baisse de 1 £, jusqu'à 0 £ lorsque les autres revenus (hormis les intérêts) atteignent 17 570 £ ;
- *Personal savings allowance* : en fonction de la tranche d'imposition sur le revenu, le contribuable peut également être éligible à une exonération pouvant aller jusqu'à £1,000 (£1,000 pour un contribuable en *basic rate*, £500 pour un contribuable en *higher rate*, et 0 pour un contribuable en *additional rate*).

En [Irlande](#), les intérêts générés par des dépôts bancaires auprès d'établissements financiers) font l'objet d'une retenue à la source de 33 % (*Deposit Interest Retention Tax, DIRT*). , tandis que les intérêts obligatoires font l'objet d'un prélèvement à la source de 20 %. Toutefois, certaines catégories de contribuables, notamment les personnes âgées de 65 ans et plus, les personnes invalides et les non-résidents, peuvent être exemptées de la DIRT. Celle-ci étant considérée comme un impôt libératoire (*final tax*), les intérêts bancaires ne sont pas soumis à une double imposition, contrairement aux dividendes, qui sont imposés à la fois via la DWT et l'impôt sur le revenu.

Enfin, l'[Espagne](#) et les [États-Unis](#) intègrent les intérêts dans le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

En synthèse :

Comme en [France](#), la taxation des intérêts est analogue à celle des autres revenus du capital : lorsque la logique est proportionnelle, les intérêts sont imposés de manière proportionnelle, lorsque la logique est progressive, les intérêts sont intégrés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Néanmoins, plusieurs pays ont introduit des allègements de fiscalité ciblés sur des niveaux de revenus ou des catégories de population, afin de soutenir leur pouvoir d'achat au regard du fait que les placements bancaires sont des actifs plus fréquemment détenus par le bas de la distribution des revenus.

2.5. Des régimes fiscaux favorables visant à encourager l'investissement sont applicables à l'ensemble des revenus du capital

A l'instar du livret A ou du PEA français, un grand nombre de pays appliquent un traitement fiscal à certaines catégories d'intérêts issus de placements. L'existence de produits financiers exonérés d'impôts, ou bénéficiant d'un régime fiscal favorable, est ainsi fréquente sans être majoritaire (17 des 40 pays étudiés dans l'OCDE en 2018). Plusieurs objectifs sont poursuivis par ces dispositifs.

Le premier d'entre eux est l'incitation à l'investissement par des allègements de fiscalité sur les divers revenus du patrimoine, en particulier les dividendes et les plus-values. La Suède en constitue un bon exemple : le pays dispose depuis 2012 d'un dispositif d'épargne-investissement attractif sur le plan fiscal et très populaire, l'ISK (*Investeringsparkonto*). Concrètement, les bénéfices tirés de l'épargne placée sur un compte ISK ne sont pas soumis à la « flat tax » de 30 %, mais à un impôt forfaitaire annuel très avantageux (0,888 % en 2025) fondé sur la valeur des actifs de l'épargnant. L'impôt est calculé par rapport au niveau du taux d'emprunt de l'Etat au 30 novembre de l'année n-1. En outre, les dernières évolutions du dispositif vont dans le sens d'un élargissement de l'avantage fiscal : dans le cadre de la loi de finances pour 2025, le gouvernement suédois a augmenté le plafond permettant de bénéficier d'une exonération fiscale à hauteur de 150 000 SEK (14 000 €) en 2025 et à 300 000 SEK en 2026 (28 000 €).

D'après les informations transmises par le SER, les effets de l'ISK sont majeurs : l'épargne des particuliers suédois placée en actions est l'une des plus élevées au monde, tant en proportion de leur épargne totale que sur le plan du taux de participation des investisseurs individuels aux marchés financiers. Ainsi, 70 % des Suédois disposent d'une épargne en actions (une part proche de 100 % si l'on inclut le volet par capitalisation du régime de retraite de base et la retraite complémentaire).

Au Royaume-Uni, l'*Individual Savings Account* (ISA), qui peut s'apparenter au PEA français, vise un objectif proche. Il existe quatre catégories d'ISA :

- ♦ *cash ISA*, qui peuvent comprendre des économies placées sur des comptes bancaires ou des sociétés de crédit immobilier et certains produits de la *National Savings and Investments* (NS&I)
- ♦ *stocks and shares ISA* qui peuvent comprendre des actions de sociétés, des fonds communs de placement et d'investissement, des obligations d'entreprises et d'État
- ♦ *innovative finance ISA*, qui visent à des prêts entre particuliers, des obligations de financement participant, des fonds dont le délai de préavis ou de rachat est trop long pour être admis dans un ISA classique ;
- ♦ *Lifetime ISA* qui peuvent comprendre des liquidités, des actions et des parts de fonds

Les détenteurs d'un ISA sont exonérés d'imposition sur les intérêts sur les liquidités placées dans un ISA et sur les revenus ou les plus-values provenant des investissements réalisés dans un ISA. Les fonds placés sur les ISA peuvent en outre être retirés à n'importe quel moment, sans perte de l'avantage fiscal.

Toutefois, les sommes placées sont limitées : il est possible d'épargner jusqu'à 20 000 £ dans un seul compte ou répartir ce montant entre plusieurs comptes, et il n'est possible que de verser de l'argent que sur un *Lifetime ISA* par an (montant maximal de versement de 4 000 £).

Sans inciter directement à l'investissement, certains dispositifs d'épargne réglementés incitent à l'épargne sur des comptes et contribuent donc à accroître les liquidités disponibles dans le système bancaire. C'est le cas par exemple des comptes d'épargne réglementés en Belgique, qui bénéficient d'un double avantage fiscal. D'une part, si le total des intérêts n'excède pas un certain montant (1 050 € en 2025), ils sont totalement exonérés. D'autre part, le précompte mobilier s'applique à un taux de 15 % sur les intérêts excédant ce plafond, et non à 30 % comme pour les autres revenus du capital.

Des avantages fiscaux sur les produits du capital peuvent également viser à encourager l'acquisition d'obligations d'État en limitant l'imposition des intérêts : en [Italie](#), les intérêts provenant de certaines obligations d'État italiennes ou assimilées (y compris quelques obligations d'États étrangers "blanc list") sont soumis à un taux de 12,5 %.

De la même manière, en [Irlande](#), les plus-values de cession des obligations émises par l'État et certaines collectivités publiques sont exonérées. En outre, certains produits d'épargne d'État bénéficient d'exonération sur les intérêts perçus. Parmi ces produits peuvent être cités le *Savings Certificates*, exonérés d'impôt sur les intérêts, à condition de garder le produit jusqu'à échange ou le *National Solidarity Bond*, avec des intérêts versés à échéance (4 ou 10 ans) exonérés¹³⁶.

Enfin, en [Belgique](#), les bons d'État belges donnent lieu à l'application d'un précompte mobilier réduit au taux de 15 %.

L'orientation de l'épargne par des produits d'épargne réglementée existe dans d'autres pays, mais aucun des pays de l'échantillon ne flèche cette épargne vers le financement d'une politique publique (logement social et renouvellement urbain), comme c'est le cas pour le livret A en France.

2.6. Le cas particulier de l'imposition des loyers

La fiscalité des loyers perçus par les ménages est souvent analogue à celle des revenus non pas du capital, mais du travail. Ils sont donc souvent imposés à taux progressif, sauf au [Danemark](#), [Islande](#), [Italie](#) (dans certains cas) et [Slovénie](#), où ils sont imposés à taux proportionnel.

Ainsi, au Royaume-Uni, les revenus fonciers sont imposés à l'impôt sur le revenu au même titre que l'ensemble des revenus du travail. La somme imposée correspond au loyer déduit des coûts afférents à la mise en location (frais de réparation, d'assurances, de gestion...), mais ne déduit pas les paiements d'intérêts hypothécaires ni les remboursements de prêts. En outre, il existe plusieurs dispositifs dérogatoires visant à encourager la mise en location de logements :

- ♦ le *Rent a Room Relief* permet aux contribuables touchant plus de 7 500 £ de revenus imposables par an d'avoir accès à un abattement annuel de 7 500 £ sur les revenus locatifs. Pour être éligible à ce dispositif, la personne (sous-)louant une chambre doit habiter dans la résidence que le locataire, indépendamment du statut de la personne louant la chambre (propriétaire ou locataire) ;
- ♦ les contribuables qui touchent des revenus fonciers bénéficient d'un abattement de 1 000 £ par an qui s'ajoute au *Personal Allowance* de l'impôt sur le revenu.

Les revenus fonciers sont également imposés au barème de l'impôt sur le revenu en [Irlande](#), avec déduction des frais d'entretien et d'assurance.

L'Irlande prévoit également un avantage fiscal pour les locataires : les contribuables locataires de leur résidence principale bénéficient d'une réduction d'impôt de 1 000 € (budget 2025 avec application rétroactive au 01/01/2024, *Rent Tax Credit*). Ce dispositif est applicable aux contribuables qui ne bénéficient pas d'autres aides au logement.

[L'Allemagne](#) et [l'Espagne](#) imposent également les loyers au titre de l'impôt sur le revenu progressif (respectivement le *Einkommensteuergesetz*¹³⁷ et la *renta general*¹³⁸).

¹³⁶ Site internet de l'Ireland State Savings.

¹³⁷ Dont le taux varie de 14 % à 45 % en fonction du revenu global imposable.

¹³⁸ Les taux marginaux de la *renta general* sont fixés indépendamment par les régions autonomes et peuvent varier entre environ 18 % et 54 %.

Le régime **fiscal** italien impose les revenus locatifs (loyers bruts moins les charges déductibles) selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, tout en offrant une option pour une imposition forfaitaire via la « *cedolare secca* ». Cette dernière applique un taux de 21 % pour les loyers libres et de 10 % pour les loyers conventionnés (zones tendues). Aucune autre déduction ou charge n'est possible (c'est un taux proportionnel sur le montant du loyer).

Les revenus fonciers en **Belgique** sont basés non pas sur les revenus locatifs réels, mais sur le revenu cadastral indexé, c'est-à-dire un revenu notionnel. L'assiette est constituée à partir du RC indexé et majoré de 40 %, multiplié par un coefficient d'indexation qui varie chaque année. Ce montant est par la suite ajouté aux revenus assujettis à l'impôt sur le revenu et imposé selon la tranche d'imposition applicable (tableau 21).

Tableau 21 : Barème de l'impôt sur le revenu en Belgique en 2024

Taux d'imposition	Année de revenus 2024
25 %	0 - 15.820 €
40 %	15.820 - 27.920 €
45 %	27.920 - 48.320 €
50 %	> 48.320 €

Source : CPO, à partir du site internet du gouvernement belge.

Néanmoins, dans beaucoup de pays nordiques ayant un système dual, les loyers font l'objet d'une imposition forfaitaire équivalente à celle des autres revenus du capital, après application d'une ou plusieurs déductions. Ainsi, en **Suède**, les revenus locatifs, sont eux aussi soumis à une imposition forfaitaire et traités fiscalement de manière équivalente aux autres types de revenus du capital (application d'un taux proportionnel de 30 %).

Plusieurs déductions peuvent cependant s'appliquer :

- ♦ déduction est de 40 000 SEK par bien immobilier, quel que soit le nombre de copropriétaires ;
- ♦ déduction de 20 % du revenu locatif brut, mais pas les charges liées au bien. Les déductions ne peuvent pas dépasser le montant du revenu.

S'il ne s'agit pas de loyers à proprement parler, il convient enfin de noter que la résidence principale est imposée aux **Pays-Bas** sous la forme de loyers fictifs, au titre de la **Box 1** : les propriétaires occupants doivent inclure dans leur revenu imposable un montant fictif, correspondant à un pourcentage de la valeur cadastrale de leur bien immobilier, après déduction des intérêts d'emprunts.

En synthèse :

Le régime fiscal **français**, qui intègre les loyers au barème de l'impôt sur le revenu, constitue donc le système majoritairement appliqué au sein des pays de l'OCDE. La **Belgique** (qui considère un revenu notionnel) et les pays nordiques (qui appliquent une imposition proportionnelle) s'en distinguent néanmoins. Le principe de charges déductibles appliqué en **France** se retrouve par ailleurs dans un grand nombre de pays de l'OCDE.

3. Le rôle particulier de l'assurance retraite

3.1. Le poids de la retraite par capitalisation est variable selon les pays

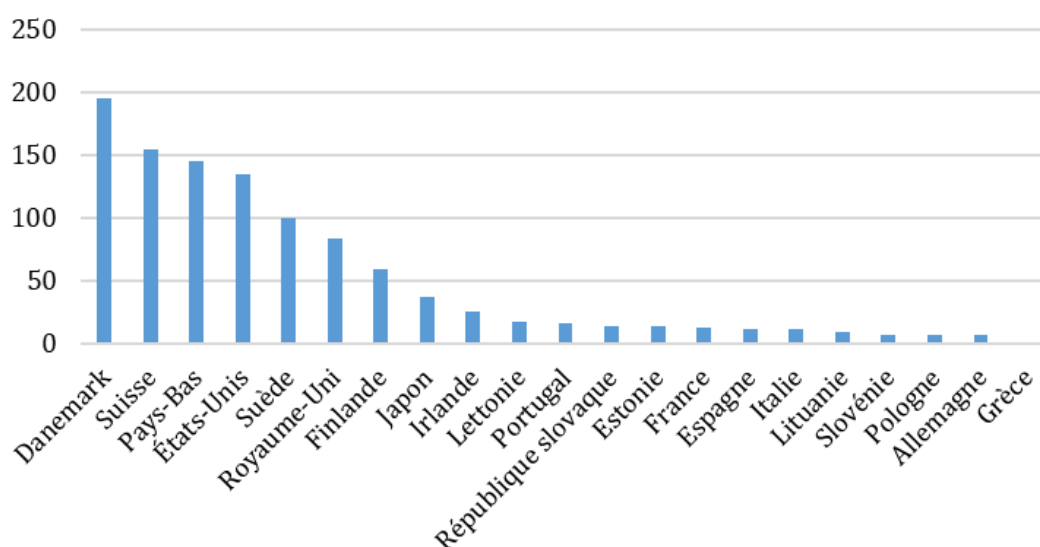
De manière générale, les systèmes de retraite comportent trois piliers :

- ♦ un système de pension publique, en général par répartition (redistribution des cotisations des actifs encaissées au cours d'une année sous la forme de pensions aux retraités la même année (équivalent de la retraite de base en **France**) ;

- ♦ des pensions professionnelles ou privées, alimentées par contributions individuelles ou des fonds d'investissements (équivalent de l'AGIRC-ARRCO en [France](#)) ;
- ♦ l'épargne volontaire qui vise à permettre aux gens de constituer une épargne par capitalisation, en général adossée à des actifs (plans de retraite, par exemple, les PER français).

L'épargne retraite, définie comme les différents régimes de retraite adossés à des actifs, constitue une catégorie de revenus du capital spécifique, dont le poids et le traitement fiscal varient selon leur place dans la protection sociale des différents pays. Si en France l'épargne retraite constitue une part négligeable des prestations sociales (5,1 % des cotisations retraite et 2,3 % des prestations¹³⁹), elle est très importante dans de nombreux pays (graphique 33).

Graphique 33 : Actifs¹⁴⁰ destinés à la retraite, en pourcentage du total du PIB en 2022



Source : Indicateurs de l'OCDE

Une typologie de pays peut ainsi être dessinée. Quatre pays se caractérisent par des actifs dédiés à la retraite représentant plus de 100 % du PIB ([Danemark](#), [Suisse](#), [Pays-Bas](#), [États-Unis](#)), trois pays se caractérisent par une part d'actifs destinés à la retraite couvrant l'équivalent de 50 % à 100 % du PIB ([Suède](#), [Royaume-Uni](#), [Finlande](#)), tandis que les autres, dont la [France](#), ont une part d'actifs destinés à la retraite inférieure à 50 % du PIB.

¹³⁹ Cour des comptes, L'épargne retraite, entre produit financier et complément de retraite, un dispositif coûteux aux objectifs à clarifier, rapport public thématique, novembre 2024.

¹⁴⁰ Les actifs destinés à la retraite sont des actifs accumulés pour couvrir les futurs versements de prestations. Ces actifs peuvent s'accumuler dans des fonds de pension, des contrats d'assurance retraite, des fonds gérés par des banques ou des sociétés d'investissement. Ils peuvent être dans des plans professionnels ou individuels, à prestations définies ou à cotisations définies. Les données couvrent les réserves comptables des employeurs, mais pas les réserves des régimes de retraite publics (par répartition).

Les Pays-Bas, pays de l'échantillon avec le plus haut volume d'actifs destinés à la retraite, se distinguent du reste des pays de l'OCDE par l'importance des actifs liés à la pension par capitalisation. Le pilier public de retraite ne fournit qu'un niveau de retraite minimal, permettant de couvrir les besoins essentiels. Le second pilier est un système de pension liée à l'emploi, très largement sollicité par les Néerlandais bien qu'il ne soit obligatoire que pour certains accords de branches : 90 % des salariés ont un plan de retraite par capitalisation, en général alimenté à deux tiers par l'employeur et à un tiers par le salarié. Le second pilier représente la majeure partie de la retraite versée. Le troisième pilier est moins développé : il représente environ 10 % des actifs du système de retraite, mais est en développement en particulier chez les travailleurs indépendants¹⁴¹. En termes de véhicules d'investissement, les fonds de pensions hébergent la quasi-totalité des actifs destinés à la retraite néerlandais.

3.2. L'épargne retraite par capitalisation fait systématiquement l'objet d'un traitement fiscal favorable

D'après une étude de 2018, la totalité des pays de l'OCDE ont instauré des incitations à l'épargne en vue de la retraite¹⁴² : elles permettent d'augmenter le montant des pensions tout en limitant la charge pour le système public de retraite. L'épargne retraite peut également contribuer à augmenter l'épargne disponible pour financer l'investissement, ou simplement à orienter l'épargne disponible vers le financement des pensions et donc vers le soutien à la consommation future. Ces incitations peuvent prendre deux formes :

- ♦ **il peut s'agir d'incitations fiscales** qui permettent un traitement fiscal de l'épargne retraite plus favorable que pour les autres véhicules d'épargne. Les principales incitations fiscales sont :
 - **déductibilité des cotisations** du revenu net imposable : de nombreux pays permettent la déduction des cotisations aux régimes de retraite du revenu imposable (ex. : [France](#), [Allemagne](#), [États-Unis](#)) ;
 - **exonération des rendements** : les rendements issus des investissements réalisés dans le cadre des régimes de retraite sont souvent exonérés pendant la phase d'accumulation ;
 - **exonération ou fiscalité allégée à la sortie** : certains pays offrent des abattements ou exonèrent partiellement les pensions (ex. : [Royaume-Uni](#) avec des sommes forfaitaires partiellement exonérées) ;
 - **plafonds favorables** : des plafonds de cotisations plus élevés sont souvent accordés en fonction de l'âge ou des statuts professionnels (ex. : limites progressives en [Irlande](#) selon l'âge).
- ♦ **il peut également s'agir d'incitations non fiscales**, qui prennent en général la forme de contributions supplémentaires ou de subventions :
 - **adhésion automatique** : mise en place dans plusieurs pays ([Royaume-Uni](#), [États-Unis](#), à venir en [Irlande](#)) pour augmenter les taux de participation.
 - **matching contributions** : les gouvernements ou les employeurs complètent les cotisations des individus, parfois sous conditions de durée (ex. : [Turquie](#), [États-Unis](#)).
 - **crédits d'impôt directs** : comme le « Saver's Credit » aux [États-Unis](#).
 - **subventions ou primes à l'adhésion** : primes ponctuelles ou primes d'ancienneté versées aux épargnants dans certains pays.
 - **campagnes d'information et d'éducation financière** : parfois intégrées aux politiques de réforme.

¹⁴¹ FMI, Izabela Karpowicz, Self-Employment and Support for the Dutch Pension Reform, 2019.

¹⁴² OCDE, Financial incentive and retirements savings, 2018.

Le poids de ces incitations varie fortement selon les pays mais demeure faible si on le rapporte au PIB : en 2017, les dépenses fiscales liées à l'épargne retraite était très minime, au [Mexique](#) par exemple (0,01 % du PIB) à 1 % du PIB ([Canada](#), [Royaume-Uni](#), [Australie](#))¹⁴³.

L'OCDE propose une classification des régimes fiscaux applicables aux régimes de retraite par capitalisation, autour des notions d'exemption (E) et de taxation (T) de trois éléments : les cotisations, les revenus générés pendant la période de placement et les pensions perçues après liquidation de la retraite (tableau 22).

Tableau 22 : Répartition des pays de l'OCDE selon le régime d'imposition de l'épargne privée

Exempt-Exempt-Taxed (EET)	Taxed-Exempt-Taxed (TET)	Exempt-Exempt-Exempt (EEE)	Exempt-Taxed-Exempt (ETE)	Exempt-Taxed-Taxed (ETT)	Taxed-Taxed-Exempt (TTE)
Canada, Chili, Croatie, Estonie, Finlande, Allemagne, Grèce, Islande, Irlande, Japon, Lettonie, Pays-Bas, Norvège, Pologne, Roumanie, Slovénie, Espagne Suisse, Royaume-Uni, États-Unis	Autriche, Belgique, France, Corée du Sud, Malte, Portugal	Bulgarie, Colombie, Mexique, Slovaquie	Chypre	Danemark, Italie, Suède	Australie, Nouvelle-Zélande, Turquie

Source : CPO, à partir de OCDE, *Financial incentives and retirement savings*, 2018.

La forme la plus fréquente d'incitation fiscale est l'exonération des cotisations et des rendements (mais l'imposition des pensions en tant que tel), correspondant à la classification « EET » de l'OCDE (pour « *Exempt-Exempt-Taxed* ») La moitié des pays de l'OCDE appliquent ce régime. C'est notamment le cas du [Canada](#), de [l'Allemagne](#), de [l'Irlande](#), des [Pays-Bas](#), de [l'Espagne](#), de [Royaume-Uni](#) et des [États-Unis](#).

L'Allemagne fonctionne selon ce modèle : le système de pensions publiques y demeure le plus important (il couvre 87 % de la population active et représente 10,2 % du PIB), **les régimes de retraite d'entretien et la retraite privée se développent fortement en réponse à une baisse anticipée des prestations publiques et aux incitations fiscales mises en œuvre**. Des plans liés à l'emploi (deuxième pilier) et des plans de retraite privés coexistent (troisième pilier, dont Riester plans et Rürup plans).

Le pays applique un régime traitement fiscal favorable à l'épargne retraite : depuis 2003, les cotisations de retraite sont déductibles à 100 % (pour la retraite professionnelle jusqu'à 8 % du plafond de la sécurité sociale allemande néanmoins). De la même façon, les options de retraite privées, comme la pension Riester (*Riester-Rente*) et la pension Rürup (*Basisrente*), bénéficient d'incitations fiscales sous forme de réductions d'impôts (déduction fiscale des contributions dans la limite de 2 100 € pour la *Riester-Rente*) sur les cotisations versées à des régimes certifiés, ainsi que de majorations des contributions des épargnants. Les rendements sont également exonérés, l'imposition ne se faisant qu'à la sortie du régime (liquidation de la retraite).

¹⁴³ OCDE, *Financial incentives and retirements savings*, 2018.

Le système de retraite néerlandais se caractérise par l'importance de sa retraite par capitalisation (cf. *supra*). Le deuxième et troisièmes piliers bénéficient d'une exonération sur les cotisations : pour la retraite professionnelle, la part salariale est déduite du revenu imposable, la part employeur est exonérée à la fois d'impôts et de cotisations. Pour les retraites du troisième pilier, les cotisations sont déductibles du revenu imposable ; mais dans un plafond (réduction jusqu'à 30 % de la base de calcul) et sur les rendements générés par les investissements. Les prestations une fois liquidées sont néanmoins imposées à l'impôt sur le revenu.

Les États-Unis se trouvent dans la même situation : la retraite par capitalisation est importante. Ainsi, si le total des avoirs des actifs financiers dans les retraites publiques est d'environ 14 000 Md€, les retraites du secteur privé et individuelles s'élèvent à 24 000 Md€ en 2022¹⁴⁴.

Alors que la retraite publique ne concerne que les ménages les moins aisés, les plans d'épargne retraite financés par l'employeur (deuxième pilier) couvrent environ deux tiers de la masse salariale du secteur privé, ainsi que les agents du service public au niveau local, de l'Etat et au niveau fédéral. Les principaux dispositifs sont les 401 (k) soient des plans de retraite mis en place par les entreprises au bénéfice de leurs salariés. Ces derniers épargnent chaque mois une partie du salaire sur le plan retraite, en complément d'un abondement de l'employeur. Les versements du salarié sont déductibles du revenu imposable (dans une limite fixée annuellement, 23 500\$ en 2025) ainsi que ceux effectués par l'employeur (sous réserve des plafonds fixés par la loi). Les revenus et gains (dividendes, intérêts, plus-values) sont accumulés au sein du plan de retraite sans supporter l'impôt. Des dispositifs analogues existent pour les salariés d'organisations à but non lucratif (403 (b)) et pour les fonctionnaires et certains employés d'Etat ou de collectivités locales (457 b)).

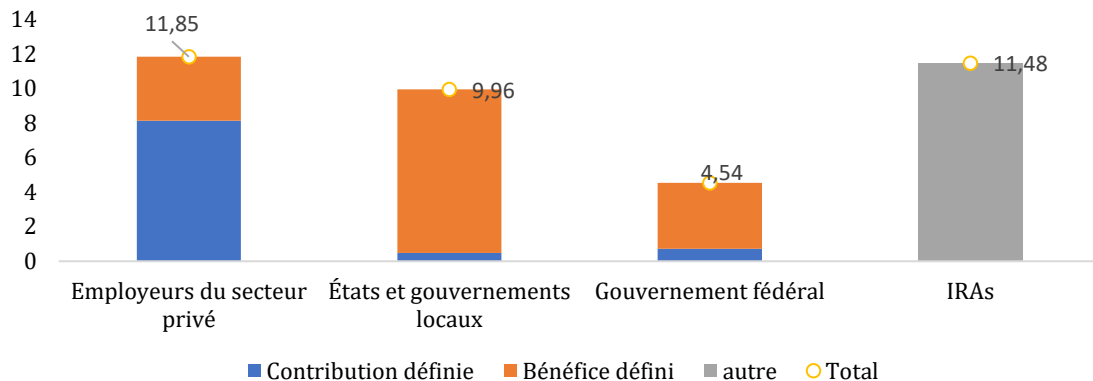
Le troisième pilier, soit l'épargne individuelle privée, est également développé : il est constitué des *Individual Retirement Accounts* (IRA), c'est-à-dire des comptes-épargne alimentés individuellement avec une fiscalité avantageuse. L'imposition de l'épargne retraite dépend des contrats souscrits. Deux types de plans d'épargne existent :

- ♦ les plan *IRA* (pour *Individuals retirement arrangements*) suivent le principe EET : les contributions ne sont pas imposées (dans la limite d'un plafond annuel, 7 000 \$ en 2025). Les revenus et gains (dividendes, intérêts, plus-values) sont accumulés au sein du plan de retraite sans supporter l'impôt ;
- ♦ les *Roth IRA* et les *Roth 401(k)* plans permettent de cotiser à un plan de retraite sur la base d'une contribution après impôt. Ces plans suivent quant à eux le principe TEE : à l'inverse des contributions, les plus-values accumulées et les versements ne sont pas imposées, sous réserve que le contribuable ait détenu le plan d'épargne pour au moins 5 ans. L'éligibilité aux *Roth IRA* dépend du revenu annuel brut (*modified adjusted gross income, MAGI*) du contribuable. En 2025, les contribuables avec un *MAGI* supérieur à 165 000 \$ sont inéligibles aux *Roth IRA*. Par ailleurs, la contribution annuelle des épargnants éligibles ne peut dépasser 7 000 \$.

Les IRA représentent une part majeure du système de retraite américain : en montant, ils représentent le deuxième support de retraite (graphique 34).

¹⁴⁴ Réponses du SER.

Graphique 34 : Encours totaux dans les régimes de retraite américains et les comptes individuels de retraite (IRA), en en 1000 Md\$, le 31 décembre 2022



Source : Congressional Research Service¹⁴⁵

Le deuxième mode de fonctionnement est le TET, applicable en [France](#) et en [Belgique](#). Dans ce système, une partie seulement des contributions est exonérée. Ces deux pays se caractérisent par l'importance de leur système public de retraite par répartition. En Belgique, le premier pilier, qui représente 12,7 % du PIB en 2022, est un régime public statutaire financé par cotisations et complété par des subventions publiques. Ce pilier comprend plusieurs types de régimes, chacun ayant des modalités de calcul distinctes pour les pensions, notamment pour les pensions de vieillesse, les préretraites, les pensions basées sur les revenus et celles pour les survivants. Trois catégories de travailleurs sont concernées : les salariés (y compris les contractuels du secteur public), les travailleurs indépendants et les fonctionnaires (uniquement ceux ayant un statut de titulaire).

Le **deuxième pilier**, constitué des pensions professionnelles privées, joue un rôle non négligeable dans le système global de retraite. En janvier 2022, les réserves accumulées au sein de ce pilier représentaient 18,4 % du PIB, et en 2017, 53 % des salariés récemment retraités percevaient des prestations issues de ce pilier. Les pensions professionnelles sont principalement versées sous forme de capital unique, en une seule fois, et non sous forme de rentes régulières. Enfin, le **troisième pilier** est constitué des régimes de pension privés volontaires individuels, administrés par des compagnies d'assurance-vie agréées et des fonds de pension.

Pour les deuxième et troisième piliers, le contribuable bénéficiant d'une déduction fiscale sur les cotisations, mais qui ne couvre qu'une partie du montant de ces cotisations (30 % à 40 % des sommes versées).

Durant la période de détention, les retours sur investissement sont exonérés, à une exception près (si le retour annuel est plus important que le retour garanti). La pension une fois liquidée est également imposée, à un taux allant de 10 % (si la personne liquide sa retraite à 65 ans) à 33 % selon les situations.

Le troisième mode le plus fréquent est ETT : au [Danemark](#), en [Italie](#) ou encore en [Suède](#), les contributions sont exonérées mais les revenus de l'investissement et les pensions sont imposées.

¹⁴⁵ [U.S. Retirement Assets: Data in Brief](#)

En **Italie**, l'épargne retraite bénéficie d'un cadre fiscal hybride : les cotisations versées aux fonds de pension sont déductibles du revenu imposable jusqu'à un plafond annuel de 5 164.57 €. Pendant la phase d'accumulation, les rendements du capital sont soumis à une imposition de 20 %, contre 26 % pour la fiscalité générale des revenus du capital. Lors de la liquidation, la rente ou le capital perçu est imposé à un taux variable entre 9 % et 15 %, selon la durée de cotisation, ce qui favorise une préservation de l'épargne sur le long terme.

Enfin, l'Espagne a mis récemment en œuvre plusieurs mesures fiscales visant à réorienter l'épargne vers les plans collectifs au détriment des plans individuels. Ainsi, le gouvernement de Pedro Sánchez a revu en profondeur ces dispositifs fiscaux entre 2020 et 2023 : les seuils donnant droit à des déductions de l'impôt sur le revenu pour les apports aux plans de pension individuels ont été abaissés, de 8 000 € à 2 000 € en 2021 et de 2 000 € à 1 500 € en 2022 tandis qu'ils ont été relevés pour les apports aux plans de pension d'entreprise (à 8 500 €).

Par ailleurs, le gouvernement a amplement réformé les règles régissant les plans de retraite collectifs en 2022. Cette réforme a notamment introduit :

- ♦ Une réforme des plans de retraite collectifs des entreprises, devenus « plans de pension d'emploi simplifiés » (PPES)¹⁴⁶. L'objectif est de généraliser le recours à ces plans dans tout le tissu entrepreneurial espagnol, particulièrement auprès des PME et des travailleurs indépendants, alors qu'ils étaient très concentrés dans les grandes entreprises et n'étaient intégrés que dans 12 % des conventions collectives en 2022 ;
- ♦ la création des « fonds de pensions d'emploi de promotion publique » (FPEPP) dans le but est également de généraliser leur utilisation. Les FPEPP sont des fonds de pensions privés mais promus par les pouvoirs publics¹⁴⁷. Ils sont le véhicule des plans de pensions et les anciens plans d'emploi ont d'ailleurs vocation à rejoindre progressivement les FPEPP. La particularité de ces fonds est que les commissions ont été fixées par la sécurité sociale à des niveaux faibles compris entre 0,1% et 0,25% par an et que les sociétés gestionnaires doivent s'engager à compter avec au moins 500 M€ d'apports au fond dans un délai de trois ans.

Ainsi, d'après les informations communiquées par le SER, on constate depuis 2019 un recul du nombre de plans individuels (-21%) et des plans collectifs de type associés – i.e. promus par des associations professionnelles ou syndicats – (-25%) et une hausse des autres plans collectifs (+5%).

¹⁴⁶ Le terme de plan désigne l'accord entre l'entreprise et les employés pour qu'ils versent une partie de leur rémunération dans un véhicule qui sera utilisé pour compléter leur pension publique lorsqu'ils prendront leur retraite.

¹⁴⁷ Ces fonds ne sont pas alimentés par des crédits publics provenant du budget de l'État.

Partie III : Enjeux transversaux

1. L'évitement fiscal

Les impôts sur le patrimoine – tels que l'impôt sur la fortune, les droits de succession, les taxes foncières ou les impôts sur les revenus du capital – peuvent susciter des réactions d'évitement de la part des contribuables, notamment les plus aisés. Les stratégies vont de l'**optimisation** fiscale, qui désigne les pratiques légales de planification patrimoniale consistant à organiser ses affaires de manière à réduire le montant de l'impôt dû (par exemple à travers la planification patrimoniale ou l'usage de niches fiscales), allant parfois jusqu'à l'expatriation fiscale, à la **fraude** pure, qui recouvre un ensemble de mécanismes de dissimulation pouvant passer par la sous-déclaration ou le transfert d'avoirs à l'étranger (1.1). Les **progrès accomplis en matière de transparence fiscale internationale** améliorent grandement la capacité des pays à taxer le capital de manière efficace (1.2).

1.1. Les comportements de fraude et d'optimisation des particuliers

Les comportements de minimisation de l'impôt résultent tout d'abord des incitations mises en place par le système fiscal. Les contribuables peuvent par exemple réduire leur assiette imposable en ajustant la composition de leur patrimoine au profit d'actifs exonérés ou bénéficiant d'un traitement préférentiel (biens professionnels, résidence principale, assurance-vie...).

Des stratégies plus agressives d'évitement peuvent reposer sur l'utilisation de structures d'entreprises, notamment les *trusts*. Un *trust* est un mécanisme juridique issu du droit anglo-saxon qui permet de séparer la propriété des biens de leur gestion. Un constituant (*settlor*) place un ou plusieurs actifs dans la structure (argent, immobilier, titres...) et désigne un administrateur pour les gérer (*trustee*). Les bénéficiaires choisis par le constituant en touchent les produits. Ils n'exercent en général pas de droit sur les actifs eux-mêmes, et peuvent seulement jouir de leurs revenus. Cette séparation entre la propriété et les revenus qui en découle peut permettre d'échapper à l'impôt lorsque l'administration n'attribue pas les actifs placés dans le *trust* à un contribuable ou n'assimile pas le placement à un transfert de propriété. Les *trusts* peuvent ainsi servir à transmettre des actifs sans s'acquitter d'impôt sur les successions ou sur les transactions, à diminuer l'imposition des bénéfices distribués par cet intermédiaire ou à échapper à l'impôt sur les plus-values.

Une technique de fraude simple consiste à ne pas déclarer (par exemple, faire des donations d'argent en liquide sans les reporter, dissimuler certains actifs détenus) **ou à sous-évaluer son patrimoine lors de la déclaration.** Cette stratégie est facilitée lorsque l'assiette est en partie déterminée par le contribuable lui-même, ou pour des actifs difficiles à évaluer objectivement (entreprises non cotées, œuvres d'art...). Les contribuables peuvent aussi abuser des déductions au titre des charges et des dettes.

L'ouverture financière des années 1990 a par ailleurs facilité **l'exode de capitaux vers des paradis fiscaux** pour les soustraire aux impôts sur le patrimoine. Si la détention d'actifs à l'étranger n'est pas illégale en soi, elle ouvre la possibilité d'accumuler du patrimoine et des revenus sans les déclarer au fisc domestique. Les contribuables fortunés peuvent également choisir de **s'expatrier** eux-mêmes vers des juridictions fiscalement plus favorables.

1.1.1. L'imposition des revenus et plus-values du capital offre un terrain fertile à l'optimisation fiscale

En matière d'impôt sur les revenus et les plus-values du capital, les contribuables peuvent être incités à adapter le type et le calendrier de leurs revenus pour profiter des différences de taux ou de régimes et réduire l'impôt dû.

La littérature économique tend à trouver une **sensibilité importante des contribuables à la fiscalité dans leurs choix de véhicules d'épargne**. Ces résultats sont connus depuis assez longtemps puisque Poterba référençait dès 2001¹⁴⁸ un nombre conséquent d'études à ce sujet, concluant que « *la fiscalité exerce une influence systématique sur la prise de risque et sur la structure du portefeuille des ménages* ». Plus récemment, on peut citer Alan et al. (2010)¹⁴⁹ qui mettent en évidence un effet statistiquement significatif, bien que modeste, des taux de taxation sur le type d'actifs détenus au Canada, un constat réitéré par Ochmann (2014)¹⁵⁰ pour l'Allemagne et par Zoutman (2014)¹⁵¹ pour les Pays-Bas, lequel confirme par ailleurs que l'impact est d'ampleur assez faible et concerne plus particulièrement les ménages aisés. Une autre forme d'adaptation consiste à privilégier l'emprunt plutôt que le financement sur fonds propres. Au Danemark, une réforme de la déductibilité des intérêts d'emprunt s'est accompagnée selon Alan et Leth-Petersen (2006)¹⁵² d'une diminution de l'endettement des ménages.

Le fait que les plus-values soient généralement moins imposées que les salaires peut ainsi pousser à **convertir des revenus en plus-values**, par exemple en conservant des dividendes dans une entreprise pour les ressortir lors de la cession des titres sous forme de plus-values. Plusieurs études portant sur le Royaume-Uni, la Norvège et le Danemark montrent un recours important à cette stratégie¹⁵³.

Les particuliers peuvent aussi choisir de **différer la réalisation de leurs gains en capital** lorsque les plus-values imposables bénéficient d'un traitement préférentiel à long terme, ce qui est souvent le cas pour les biens immobiliers détenus. Un certain nombre d'études permettent ainsi de constater des concentrations anormales (*bunching*) autour des seuils à partir desquels le traitement fiscal particulier s'applique¹⁵⁴. Un effet de « verrou » a également été documenté suite à des hausses de l'imposition sur les plus-values, les détenteurs d'actifs préférant reporter leur cession dans l'attente d'un contexte fiscal plus favorable¹⁵⁵.

¹⁴⁸ Poterba, J. M. (2001). Taxation and portfolio structure: issues and implications.

¹⁴⁹ Alan, S., Atalay, K., Crossley, T. F., & Jeon, S. H. (2010). New evidence on taxes and portfolio choice. *Journal of Public Economics*, 94(11-12), 813-823.

¹⁵⁰ Richard Ochmann, (2014). Differential income taxation and household asset allocation, *Applied Economics*, Taylor & Francis Journals, vol. 46(8), pages 880-894, March.

¹⁵¹ Zoutman, Floris T., (2014). The Effect of Capital Taxes on Household's Portfolio Composition and Intertemporal Choice: Evidence from the Dutch 2001 Capital Income Tax Reform, Discussion Papers 2014/23, *Norwegian School of Economics*, Department of Business and Management Science.

¹⁵² Alan, S., & Leth-Petersen, S. (2006). *Tax incentives and household portfolios: A panel data analysis*. SEDAP Research Program, McMaster University.

¹⁵³ Alstadsæter, A., & Jacob, M. (2016). Dividend taxes and income shifting. *The Scandinavian Journal of Economics*, 118(4), 693-717.

Le Maire, D., & Schjerning, B. (2013). Tax bunching, income shifting and self-employment. *Journal of Public Economics*, 107, 1-18.

Miller, H., Pope, T., et Smith, K. (2019). *Intertemporal income shifting and the taxation of owner-managed businesses* (No. W19/25). IFS Working Papers.

¹⁵⁴ Dowd, T., et McClelland, R. (2019). The bunching of capital gains realizations. *National Tax Journal*, 72(2), 323-358.

Levy, A. (2021). *The tax elasticity of capital gains: evidence from millions of sales in France* (p. 72). Tech. rep. MIT.

¹⁵⁵ Auerbach, A. J. (1989). Capital gains taxation and tax reform. *National Tax Journal*, 42(3), 391-401.

Burman, L. E., et Randolph, W. C. (1994). Measuring permanent responses to capital-gains tax changes in panel data. *The American economic review*, 794-809.

La libre circulation des capitaux offre la possibilité de **délocaliser un portefeuille d'investissement** vers une juridiction à faible taux d'imposition, sans toujours le déclarer aux autorités fiscales. D'après certaines estimations, ces pratiques d'évasion prennent des proportions significatives parmi les ménages les plus fortunés (partie III.1.1.4). Les contribuables peuvent également se livrer à la fraude en **ne déclarant pas leurs revenus ou leurs plus-values**, ce qui est plus facile pour les biens immobiliers – par exemple, dissimuler des revenus locatifs ou une plus-value réalisée, déclarer un bien en résidence principale lors de sa transmission pour profiter d'un traitement fiscal préférentiel – qui font moins l'objet de déclarations tierces que les actifs financiers. Agarwal et al. (2020)¹⁵⁶ montrent que la hausse de la fiscalité des plus-values sur les biens immobiliers détenus moins de cinq années mise en œuvre par la Chine en 2013 s'est traduite par une augmentation des ventes juste au-dessus du seuil de 5 ans (phénomène de *bunching*) et par une hausse de 23 % des fraudes par sous-déclaration du prix de vente. L'administration fiscale américaine chiffrait à 30 milliards de dollars le montant des sous-déclarations des plus-values en 2022 (à rapporter à 370 milliards de dollars de recettes)¹⁵⁷.

1.1.2. La fraude aux taxes sur les transactions immobilières est répandue

Assis par définition sur une assiette immobile et difficile à dissimuler, les impôts fonciers et les droits de mutation pourraient sembler *a priori* moins sujets aux comportements d'évitement auxquels sont confrontés les autres types d'impôts sur le patrimoine. Un rapport de l'OCDE de 2007¹⁵⁸ qualifie pourtant **le secteur de l'immobilier comme l'un des plus touchés par la fraude fiscale** et le blanchiment d'argent. Dans le cas des transactions immobilières, **le contournement le plus classique est la manipulation du prix de vente**, acquéreur et vendeur s'entendant pour déclarer un montant inférieur au prix réel et régler la différence en espèces, permettant de réduire les droits de mutation de l'un et l'éventuelle plus-value imposable de l'autre. Cette pratique illégale a été documentée dans divers pays. À partir d'une étude du marché de l'immobilier en Israël sur la période 1998-2015, Ben-Shahar et al. (2020)¹⁵⁹ ont ainsi constaté que 8 % des transactions avaient été minorées, avec un prix déclaré inférieur en moyenne de 30 % au prix réel. Montalvo et al. (2020)¹⁶⁰ font un constat similaire en Espagne entre 2005 et 2011, de même que Kleven et al. (2014)¹⁶¹ pour le Royaume-Uni, où bien que les possibilités de fraude sur le prix de la transaction soient plus limitées, on observe une surestimation des valeurs des biens meubles qui peuvent être déduits de l'assiette fiscale.

1.1.3. Les pratiques d'optimisation fiscale des donations et des successions existent mais restent limitées

Les impôts sur les successions sont prélevés assez tardivement dans la vie (de fait, au moment du décès du donateur), ce qui laisse *a priori* une certaine latitude pour prendre des dispositions d'optimisation fiscale, d'autant que les systèmes actuels offrent de nombreuses possibilités de planification, que soit à travers la donation du vivant, la transmission d'actifs privilégiés (actifs professionnels, résidence principale, assurances-vie) ou encore les déductions au titre des dons à des organismes caritatifs. Le démembrement de propriété permet aussi d'alléger la charge fiscale (cf. partie II.1.2.3).

¹⁵⁶ Agarwal, S., Li, K., Qin, Y., Wu, J., & Yan, J. (2020). Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*, 188, 104222.

¹⁵⁷ IRS (2024). Tax Gap Projections for Tax Year 2022.

¹⁵⁸ OECD Centre for Tax Policy and Administration (2007). Report on Tax Fraud and Money Laundering Vulnerabilities Involving the real-estate Sector.

¹⁵⁹ Danny Ben-Shahar, Roni Golan, Eyal Sulganik, (2020). Tax Evasion in the Housing Market: Identification and Exploration, *Journal of Real Estate Research*, Taylor & Francis Journals, vol. 42(3), pages 315-340, November.

¹⁶⁰ Montalvo, J. G., Piolatto, A., et Raya, J. (2020). Transaction-tax evasion in the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 81, 103526.

¹⁶¹ Best, M. C., et Kleven, H. J. (2018). Housing market responses to transaction taxes: Evidence from notches and stimulus in the UK. *The Review of Economic Studies*, 85(1), 157-193.

De nombreuses études mettent en évidence la sensibilité des contribuables à la fiscalité successorale, particulièrement en matière de donations. Aux États-Unis, Joulfaian (2004 ; 2005)¹⁶² montre que les probabilités d'effectuer une donation diminuent lorsque les taux appliqués aux dons et aux héritages se rapprochent ; les contribuables les plus aisés réagissent le plus fortement aux variations de fiscalité correspondantes. Ces résultats sont confirmés par Bernheim et al. (2004)¹⁶³ qui, en exploitant un allègement comparatif des impôts sur les successions par rapport aux donations, démontre que l'articulation entre ces deux impôts influence significativement la temporalité et l'ampleur des donations. Deux études par Ohlsson (2011)¹⁶⁴ et Escobar et al. (2019)¹⁶⁵ portant sur la Suède identifient également une forte sensibilité en matière de planification des dons, sensibilité qui augmente avec la proximité entre le donateur et le donataire (Sommer, 2017¹⁶⁶) et avec le montant de patrimoine potentiellement soumis à l'impôt (Arrondel et Laffèrère, 2001¹⁶⁷).

Malgré tout, les réactions comportementales semblent la plupart du temps être de faible ampleur. Glogowsky (2021)¹⁶⁸ trouve par exemple une élasticité des donations inférieure à 0,1 en Allemagne, tandis que Goupille-Lebret et Infante (2018)¹⁶⁹ en France déduisent des élasticités implicites minimales à partir de concentrations (*bunching*) sous les seuils des barèmes d'imposition sur l'héritage. Certes, quelques études empiriques sur l'optimisation fiscale « sur le lit de mort » montrent que des décisions de planification sont prises à proximité de la date du décès, parfois d'ampleur importante. Kopczuk (2007)¹⁷⁰, qui analyse les transmissions de personnes ayant souffert d'une longue maladie avant le décès (ce qui leur laisse un délai de planification), trouve que les héritages qu'elles transmettent sont 10 à 18 % plus faibles que ceux des autres contribuables. Le résultat ne s'explique pas par les dépenses médicales ou des baisses de revenu, mais par des dons planifiés, mis en évidence dans le gonflement des transferts avec réserve de jouissance et du recours à des trusts et des assurances-vie. Dans une deuxième étude, Kopczuk (2013)¹⁷¹ estime que ces transferts effectués juste avant le décès peuvent réduire de 10 à 20 % la charge fiscale potentielle des successions (ce chiffre inclut aussi la sous-déclaration potentielle des actifs). Des conclusions similaires sont obtenues par Suari-Adreu et al. (2019)¹⁷² à partir de données administratives néerlandaises et par Kvaerner (2020)¹⁷³ en Norvège. Néanmoins, ni Erixson et Escobar (2020)¹⁷⁴ dans le cas de la Suède, ni Sommer (2017)¹⁷⁵ dans le cas de l'Allemagne, ne trouvent d'élément attestant d'optimisation fiscale sur le lit de mort.

¹⁶² Joulfaian, D. (2004), Gift taxes and lifetime transfers: Time series evidence, *Journal of Public Economics*, Vol. 88/9-10, pp. 1917-1929. Joulfaian, D. (2005), Choosing between gifts and bequests: How taxes affect the timing of wealth transfers, *Journal of Public Economics*, Vol. 89/11-12, pp. 2069-2091

¹⁶³ Bernheim, B., R. Lemke & J. Scholz (2004). Do estate and gift taxes affect the timing of private transfers?, *Journal of Public Economics*, Vol. 88/12, pp. 2617-2634

¹⁶⁴ Ohlsson, H. (2011). The Legacy of the Swedish Gift and Inheritance Tax, 1884–2004. *European Review of Economic History*, 15(3), 539–569

¹⁶⁵ Escobar, S., H. Ohlsson & H. Selin (2019), Taxes, frictions and asset shifting: when Swedes disinherited themselves, Working Paper Series.

¹⁶⁶ Sommer, E. (2017). *Wealth Transfers and Tax Planning: Evidence for the German Bequest Tax*, IZA.

¹⁶⁷ Arrondel, L. and A. Laferrère (2001). *Taxation and wealth transmission in France*.

¹⁶⁸ Glogowsky, U. (2021). Behavioral Responses to Inheritance and Gift Taxation: Evidence from Germany. *Journal of Public Economics*, 193, 10430

¹⁶⁹ Goupille-Lebret, J. & Infante, J. (2018). Behavioral Responses to Inheritance Tax: Evidence from Notches in France. *Journal of Public Economics*, 168(C), 21–34

¹⁷⁰ Kopczuk, W. (2007). Bequest and Tax Planning: Evidence from Estate Tax Returns, *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 122/4, pp. 1801-1854,

¹⁷¹ Kopczuk, W. (2013). Taxation of intergenerational transfers and wealth. *Handbook of Public Economics*, Elsevier B.V.

¹⁷² Suari-Adreu, E., Ooijen, R., Alessi, R., & Angelini, V. (2019). Giving with a Warm Hand: Evidence on Estate Planning and Bequests. Netspar Industry Series Design Paper, 120

¹⁷³ Kvaerner, J. S. (2020). Intergenerational Altruism: Estimates Based on News About Expected Mortality. Mimeo.

¹⁷⁴ Erixson, O. & S. Escobar (2020). Deathbed tax planning, *Journal of Public Economics*, Vol. 185, p. 104170

¹⁷⁵ Sommer, E. (2017), *ibid*.

Les stratégies d'optimisation ne semblent ainsi pas complètement exploitées, même par les contribuables les plus fortunés. Poterba (2001)¹⁷⁶ trouve que seuls 45 % des ménages américains dont le patrimoine net est quatre fois supérieur au seuil d'exonération de l'impôt fédéral sur les successions ont recours à des donations. D'autres auteurs identifient également une sous-optimisation : McGarry (2001)¹⁷⁷ calcule à partir de données d'enquêtes que le contribuable américain pourrait réduire de 65 % son montant d'impôt grâce aux dons *inter vivos* tandis qu'Ohlsson (2007)¹⁷⁸, à partir de l'exemple d'un allègement spécifique mis en place en Suède en 2004, constate que seuls un quart des héritiers éligibles ont cherché à bénéficier du dispositif. Les réticences peuvent être expliquées en partie par une méconnaissance des stratégies de minimisation possibles (surtout pour les ménages ne disposant pas d'un très gros patrimoine) et par un certain aveuglement à la perspective de sa propre mort.

Il semble par ailleurs y avoir très peu d'impact de la fiscalité successorale sur les choix de résidence des contribuables, hormis peut-être les plus fortunés – et même dans ce cas, dans des proportions bien moindres que d'autres types d'impôts (impôts sur le patrimoine net ou sur le revenu des personnes physiques). Aux États-Unis, Moretti et Wilson (2023)¹⁷⁹ étudient les réactions des milliardaires à l'abrogation en 2001 d'un allègement fédéral sur les droits de successions : environ un tiers de ceux résidant dans des États qui appliquent un impôt sur l'héritage ont déménagé vers un État sans impôt après 2001. Bakija et Slemrod (2004)¹⁸⁰ ont également constaté un effet négatif statistiquement significatif mais modeste sur les successions déposées dans un État qui applique un impôt sur l'héritage. Cependant, en dehors du haut de la distribution, l'influence des droits de succession sur les comportements migratoires des contribuables apparaît marginale, sinon indétectable. En s'intéressant aux contribuables âgés, ni Conway et Rork (2006)¹⁸¹ pour les États-Unis, ni Brülhart et Parchet (2014)¹⁸² pour la Suisse, ne détectent que les impôts sur l'héritage ont une incidence sur la localisation géographique des assujettis. Il convient d'ajouter que les études précédentes s'intéressent toutes à des mobilités intraétatiques. Par ailleurs, peut-être parce que l'impôt sur l'héritage est un impôt ponctuel et non récurrent, il suscite en tout état de cause des réponses plus faibles que l'impôt sur la fortune¹⁸³.

¹⁷⁶ Poterba, J. (2001). Estate and gift taxes and incentives for inter vivos giving in the US. *Journal of Public Economics*, Vol. 79/1, pp. 237-264

¹⁷⁷ McGarry, K. (2001). The Cost of Equality: Unequal Bequests and Tax Avoidance. *Journal of Public Economics*, 79(1), 179–204

¹⁷⁸ Ohlsson, H. (2007). Tax Avoidance—A Natural Experiment. *Uppsala Economics Working Paper*, No. 2007:13.

¹⁷⁹ Moretti & Wilson (2023). Taxing Billionaires: Estate Taxes and the Geographical Location of the Ultra Wealthy. *AEJ: Economic Policy* 15(2)

¹⁸⁰ Bakija, J. & J. Slemrod (2004). *Do the Rich Flee from High State Taxes? Evidence from Federal Estate Tax Returns*. NBER Working Paper No. 10645

¹⁸¹ Conway, K. & J. Rork (2006). State “Death” Taxes and Elderly Migration-The Chicken or the Egg?. *National Tax Journal*, Vol. 59/1, pp. 97-128.

¹⁸² Brülhart, M. and R. Parchet (2014). Alleged tax competition: The mysterious death of bequest taxes in Switzerland. *Journal of Public Economics*, Vol. 111, pp. 63-78.

¹⁸³ Schratzenstaller, M. (2024). Behavioral responses to inheritance taxation—A review of the empirical literature. *Economic Analysis and Policy*.

La littérature empirique est relativement silencieuse sur la fraude fiscale directement liée à l'impôt sur les successions, notamment l'impact de la dissimulation d'actifs à l'étranger. On recense des tentatives de quantifier l'évitement fiscal en comparant les successions déclarées à d'autres informations connues de l'administration fiscale. Mais les estimations de la masse successorale qui pourraient ainsi échapper à l'impôt sont très fragiles, et notamment très sensibles aux hypothèses effectuées ; la plupart des études à ce sujet sont également plutôt anciennes. On peut néanmoins citer quelques résultats. Aux États-Unis, Eller et al. (2000)¹⁸⁴ estiment un taux global de fraude à hauteur d'environ 15 % de l'impôt total exigible. La sous-évaluation des entreprises non cotées et de l'immobilier explique les deux tiers des écarts entre la masse successorale déclarée et la masse réelle ; la non-déclaration des dons de son vivant explique la majeure partie du reste. Leurs modèles montrent que la sous-déclaration croît fortement avec l'illiquidité des actifs, le levier et l'usage de trusts. À partir de données sur des contrôles fiscaux effectués aux États-Unis, Kopczuk (2013)¹⁸⁵ obtient des montants de fraude similaires (de l'ordre de 8 à 13 % du montant total d'impôt éligible). Raub et al. (2010)¹⁸⁶ comparent les patrimoines des plus grandes fortunes figurant dans les déclarations d'impôt sur les successions avec les montants estimés par Forbes. Les auteurs observent des écarts assez faibles s'agissant des actifs faciles à évaluer, mais beaucoup plus élevés lorsque les contribuables sont endettés ou détiennent des actifs dont la valeur est difficile à estimer objectivement. Les auteurs concluent malgré tout que les sous-évaluations restent « *juridiquement défendables* ».

1.1.4. La fraude à l'imposition de la fortune apparaît significative

L'érosion de la base imposable est l'un des principaux enjeux de la fiscalité sur le patrimoine global. La littérature empirique a cherché à estimer l'ampleur des réactions d'évitement provoquées par les impôts sur la fortune. Les élasticités calculées vont de 0,054 à 43,2 de la richesse taxable (ces élasticités s'interprètent comme des sensibilités de la base taxable, autrement dit de la richesse déclarée, à une variation du « gain net » après impôt pour le contribuable, tableau 23). Ces écarts considérables tiennent aux contextes différents dans lesquels ces taxes s'inscrivent, certains pays laissant davantage de possibilités d'optimisation ou de fraude que d'autres. Dans les juridictions où l'impôt est décentralisé, comme en Suisse ou en Espagne, on peut aussi s'attendre à observer des mobilités géographiques d'ampleur plus importante. Les variantes méthodologiques (méthode des doubles différences ou approches par concentration, *bunching*) expliquent en partie l'hétérogénéité des résultats obtenus.

¹⁸⁴ Eller, M. B., Erard, B., & Ho, C. C. (2000). *The Magnitude and Determinants of Federal Estate Tax Noncompliance*. Office of Tax Policy Research, University of Michigan Business School.

¹⁸⁵ Kopczuk, W. (2013). Taxation of intergenerational transfers and wealth. *Handbook of Public Economics*, Elsevier B.V.

¹⁸⁶ Raub, B., B. Johnson & J. Newcomb (2010). *A Comparison of Wealth Estimates for America's Wealthiest Decedents Using Tax Data and Data from the Forbes 400*

Tableau 23 : Estimations empiriques de la sensibilité de la richesse taxable à l'impôt

Étude	Pays	Approche méthodologique	Horizon temporel	Élasticité par rapport au taux net d'imposition sur la richesse
Brülhart et al. (2021)	Suisse	Doubles différences	Instantané	18,2
			1 an	12,6
			2 ans	36,8
			3 ans	42,5
			4 ans	41,1
			5 ans	43,2
Durán-Cabré, Esteller-Moré & Mas-Montserrat (2019)	Espagne (Catalogne)	Doubles différences	N/A	0,7 (Lucerne)
			N/A	0,8 (Berne)
			1 an	15,34
			4 ans	32,44
Zoutman (2018)	Pays-Bas	Doubles différences	1 an	11,6
			4 ans	13,8
Jakobsen et al. (2020)	Danemark	Doubles différences	8 ans	8,9 (contribuables modérément fortunés) à 11,3 (très fortunés)
Jakobsen et al. (2020)	Danemark	Bunching	N/A	0,3
Agrawal, Foremny & Martinez-Toledano (2020)	Espagne	Doubles différences	4 ans	5,8–8,6
Londoño-Vélez & Ávila-Mahecha (2020)	Colombie	Bunching	N/A	2
Seim (2017)	Suède	Bunching	N/A	0,09–0,27
Ring (2020)	Norvège	Bunching	N/A	0,054

Source : Advani et Tarrant (2021)¹⁸⁷. Le taux net d'imposition permet de capturer comment le contribuable ajuste son comportement à partir de sa richesse nette (c'est-à-dire après impôt). Par exemple, une élasticité de 4 signifie qu'une hausse de 1 pt de la part de richesse que le contribuable conserve après impôt entraîne une hausse de 4 % de la richesse déclarée.

Dans la mesure où les impôts sur la fortune introduisent des différenciations dans le traitement de certains types d'actifs, **les contribuables peuvent chercher à modifier la composition de leur portefeuille**. En Espagne, Durán-Cabré et al. (2019)¹⁸⁸ estiment qu'une hausse d'un point d'impôt sur la fortune est associée à une augmentation de 18 pts de la part d'actifs exonérés détenus (dans le cas espagnol, en majorité des actifs professionnels). Alvaredo et Saez (2004)¹⁸⁹ identifient également un impact significatif de l'exonération introduite en 1994 pour les titres détenus par les dirigeants-propriétaires d'entreprises, lesquels ont réagi en augmentant leur part de titres dans des entreprises qu'ils possédaient. La recomposition du patrimoine peut aussi être motivée par les méthodes d'évaluation de différents types d'actifs par l'administration fiscale, lesquelles peuvent inciter à se reporter sur des actifs plus faciles à sous-évaluer (cf. infra).

¹⁸⁷ Advani, A., & Tarrant, H. (2021). Behavioural responses to a wealth tax. *Fiscal Studies*, 42(3-4), 509-537.

¹⁸⁸ Durán-Cabré, J., Esteller-Moré, A. & Mas-Montserrat, M. (2019). *Behavioural responses to the (re)introduction of wealth taxes: evidence from Spain*. IEB Working Paper 2019/04.

¹⁸⁹ Alvaredo, F. & Saez, E. (2009). Income and wealth composition in Spain from a historical and fiscal perspective. *Journal of the European Economic Association*, 7, 1140–67.

Certains contribuables peuvent également choisir de changer de résidence fiscale pour éviter l'impôt sur la fortune, bien que les réactions d'expatriation apparaissent modestes en dehors de mobilités inter-étatiques. En France, Pichet (2007)¹⁹⁰ avance des fuites de capitaux de l'ordre de 200 Md€ sur 20 ans, soit 7 Md€ de manque à gagner pour le Trésor public. Agrawal et al. (2020)¹⁹¹, exploitant le fait que Madrid a choisi d'exonérer totalement ses contribuables d'impôt sur la fortune, contrairement à d'autres régions espagnoles, trouvent une hausse du nombre de personnes fortunées choisissant de se domicilier à Madrid. En revanche, les contribuables n'apparaissent pas sensibles aux différences de fiscalité entre les autres régions. Pour la Suisse, Brülhart et al. (2022)¹⁹² estiment que 24 % de la réaction à la fiscalité sur le patrimoine est de nature migratoire, avec des mobilités qui se font en majorité à l'intérieur des frontières suisses. Jakobsen et al. (2021)¹⁹³ analysent trois réformes scandinaves de l'impôt sur la fortune : une baisse du taux marginal supérieur de 2,2 % à 1 % en 1988 au Danemark, puis l'abolition de l'impôt sur la fortune au Danemark (1996) et en Suède (2007). À chaque fois, une baisse du taux de 1 pt réduit la probabilité d'émigration des contribuables fortunés d'environ 0,1 pt. Plus récemment, Iacono et Smedsvik (2024)¹⁹⁴ mettent en évidence une forte augmentation du nombre de contribuables riches choisissant de s'installer dans la ville de Bø, en Norvège, après que celle-ci a unilatéralement baissé son taux d'imposition sur la fortune. Ce résultat est à replacer dans un contexte où la taxe sur la fortune norvégienne est appliquée de façon stricte, avec notamment un recours systématique aux déclarations tierces, ce qui limite les autres possibilités d'évitement fiscal.

Une stratégie répandue de fraude consiste à sous-déclarer la valeur des actifs détenus (ou à surestimer les dettes). Dans l'étude de Brülhart et al. (2022), la moitié de la hausse de la base taxable qui a suivi une diminution de la fiscalité sur le patrimoine dans certains cantons suisses s'expliquerait par des déclarations d'actifs précédemment dissimulés. Les auteurs n'observent, en revanche, quasiment aucun effet sur la mobilité des contribuables. Pour la Suède, Seim (2017)¹⁹⁵ compare les déclarations fiscales d'actifs auto-évalués (essentiellement des voitures de luxe) à des données d'experts et trouve que 75 à 80 % des contribuables font des sous-déclarations. Pichet (2007), précédemment cité, trouve que la fraude par sous-évaluation ou absence pure et simple de déclaration, représenterait près de 30 % des recettes de l'impôt sur la fortune (ISF) français. Garbinti et al (2024)¹⁹⁶ s'intéressent à une réforme de l'ISF ayant relâché les obligations de déclaration de certains redevables. Avant 2011, tous les résidents fiscaux français devaient détailler l'ensemble de leurs actifs dans leur déclaration d'ISF. Une réforme de 2011 a introduit un « seuil de simplification » : les contribuables dont le patrimoine net déclaré était inférieur à 3 M€ (puis 2,57 M€ à partir de 2013) pouvaient se contenter d'une déclaration agrégée, sans ventilation par catégorie d'actifs. Les auteurs observent des effets significatifs au-dessous de ces nouveaux seuils : le patrimoine déclaré dans ces tranches voit sa croissance annuelle ralentir de 0,5 pt par rapport aux patrimoines des tranches supérieures dans les années suivant la réforme. L'effet est d'autant plus prononcé que les patrimoines sont essentiellement composés d'actifs immobiliers (plus faciles à sous-évaluer que des actifs financiers, qui sont plus traçables).

¹⁹⁰ Pichet, E. (2007). Les conséquences économiques de l'ISF. *La Revue de Droit Fiscal*, Paris, (14), 9-20.

¹⁹¹ Agrawal, D. R., Foremny, D., & Martínez-Toledano, C. (2020, January). Paraísos fiscales, wealth taxation, and mobility. In *Proceedings. Annual Conference on Taxation and Minutes of the Annual Meeting of the National Tax Association* (Vol. 113, pp. 1-79). National Tax Association.

¹⁹² Brülhart, M., Gruber, J., Krapf, M. & Schmidheiny, K. (2022). Behavioral responses to wealth taxes: Evidence from Switzerland. *American Economic Journal: Economic Policy*, 14(4), 111-150.

¹⁹³ Jakobsen, K., Kleven, H., Kolsrud, J. & Landais, C. (2021), *Do the rich flee wealth taxes? Evidence from Scandinavia*. Paris–London Public Economics Conference.

¹⁹⁴ Iacono, R., & Smedsvik, B. (2024). *Behavioral responses to wealth taxation: evidence from a Norwegian reform*.

¹⁹⁵ Seim, D. (2017), Behavioural responses to wealth taxes: evidence from Sweden. *American Economic Journal: Economic Policy*, 9, 395–421.

¹⁹⁶ Garbinti, B., Goupille-Lebret, J., Munoz, M., Stantcheva, S., & Zucman, G. (2023). *Tax design, information, and elasticities: evidence from the French wealth tax* (No. w31333). National Bureau of Economic Research.

L'évasion dans des paradis fiscaux, qui peut relever aussi bien de l'optimisation que de la fraude fiscale ou du blanchiment, est potentiellement l'une des principales réponses à la taxation du patrimoine chez les plus fortunés. Alstadsæter et al. (2019)¹⁹⁷ calculent qu'environ 8 % de la richesse financière mondiale se trouverait dans les paradis fiscaux, échappant ainsi tant à l'impôt sur le revenu que sur le patrimoine. Les variations entre régions sont très marquées : la proportion s'élève à environ 15 % en Europe continentale et à plus de 50 % en Russie, dans certains pays d'Amérique latine et dans les pays du Golfe. À partir de fuites de données d'établissements financiers « offshore » et de fichiers d'amnistie fiscale, croisés avec des registres administratifs, les auteurs constatent qu'en Norvège, en Suède et au Danemark, le top 0,01 % place l'équivalent de la moitié de sa fortune enregistrée à l'étranger, ne s'acquittant qu'à hauteur d'environ 75 % de leurs impôts dus en dissimulant ainsi à l'étranger des actifs et des revenus de placements. En Espagne selon Mas Montserrat (2019)¹⁹⁸, les repentis fiscaux cacheraient en moyenne 30 % de leur richesse nette dans des comptes *offshore*.

Ces résultats reposent toutefois sur des données antérieures à la mise en œuvre de l'échange automatique de renseignements, alors que des études récentes laissent à penser que des progrès significatifs ont été réalisés dans la lutte contre l'évasion fiscale.

1.2. Les leviers de lutte contre la fraude et l'évitement de la fiscalité

L'échange international de renseignements permet aux autorités fiscales de recueillir des informations sur les actifs détenus à l'étranger par leurs contribuables afin de les recouper et de procéder éventuellement à des contrôles. On distingue deux grandes normes supervisées par le Forum mondial de l'OCDE :

- ♦ **l'échange de renseignements sur demande** (EOIR – *Exchange of Information on Request*) : le principe est qu'une administration adresse une requête ciblée sur un contribuable préalablement identifié ; l'éventail des informations demandées est large : comptes bancaires, contrats, comptabilité...
- ♦ **l'échange automatique de renseignements** (AEOI – *Automatic Exchange of Information*) : chaque année, les administrations des 111 juridictions participantes s'envoient en masse des données financières relatives aux résidents des autres pays, suivant la Norme de déclaration commune (NDC ou CRS – *Common Reporting Standard*), qui définit les entités déclarantes (banques, assurances-vie, certains fonds) et le contenu précis des informations échangées (identité des titulaires, solde des comptes...).

Selon les évaluations de l'OCDE¹⁹⁹, l'échange automatique de renseignements a permis de recouvrer 130 milliards d'euros de taxes et de pénalités depuis sa mise en place en 2017. En 2023, les échanges ont porté sur 134 millions de comptes et 12 000 milliards d'euros d'actifs. L'échange de renseignements sur demande est également très utilisé dans le monde, avec 28 970 demandes réalisées en 2023²⁰⁰. Les États-Unis font exception dans la liste des juridictions non signataires de l'échange automatique de renseignements, puisqu'ils privilégient leur propre système, le *Foreign Account Tax Compliance Act* (FATCA), qui impose à toutes les institutions financières étrangères de transmettre des informations sur les comptes détenus par des ressortissants américains. Ce mécanisme est unilatéral, les partenaires ne recevant pas de données de la part des établissements américains.

¹⁹⁷ Alstadsæter, Johannesen & Zucman (2018). Who Owns the Wealth in Tax Havens? *Journal of Public Economics* 162

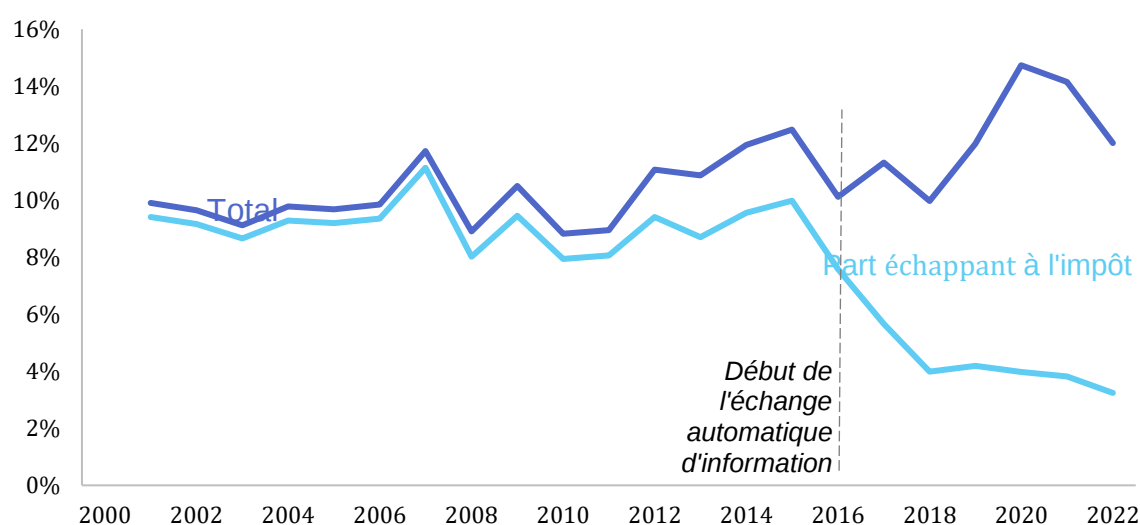
¹⁹⁸ Mas Montserrat, M. & Mas Montserrat, D. (2019), Detecting tax evasion through wealth tax returns. Working Paper.

¹⁹⁹ OCDE (2024), *Peer review of the automatic exchange of financial account information 2024*.

²⁰⁰ OCDE, Global Forum on Transparency and Exchange of Information for Tax Purposes.

L'adoption généralisée de la norme d'échange automatique d'informations semble avoir permis d'accomplir **d'importants progrès dans la lutte contre l'évasion fiscale**. De nombreuses études attestent que l'échange automatique de renseignements entre les autorités fiscales a entraîné une réduction des dépôts bancaires à l'étranger, de l'ordre de 12 % selon Casi et al. (2020)²⁰¹ voire jusqu'à 35 % d'après Beer et al. (2019)²⁰². De Simone et al. (2020)²⁰³ constatent que les investissements en actions en provenance de paradis fiscaux vers les États-Unis auraient reculé entre 2012 et 2015 chez les investisseurs américains, contrairement aux investisseurs étrangers non affectés par le FATCA, ce qui serait cohérent avec une réduction des activités d'évasion *offshore*. En tout, Alstadsæter et al. (2024)²⁰⁴ estiment dans le dernier *Global Tax Evasion Report* que l'évasion fiscale *offshore* a été divisée par trois au cours des dix dernières années. **La détention de patrimoine dans des paradis fiscaux reste massive, mais seulement un quart de cette richesse échapperait désormais à l'impôt selon les auteurs** (graphique 35).

Graphique 35 : Patrimoine financier des ménages détenu dans des paradis fiscaux et échappant à l'impôt (en % du PIB mondial)



Source : Alstadsæter et al. (2024). La part de patrimoine échappant à l'impôt est calculée en faisant l'hypothèse que la richesse déclarée est totalement conforme, et que seule la richesse non déclarée par le biais d'échanges de renseignement relève de l'évasion fiscale. En supposant qu'une partie des déclarations sont fausses ou incomplètes, les auteurs calculent que la part de richesse non taxée atteint 4,4 % du PIB mondial (37 % de la richesse totale offshore).

²⁰¹ Casi, E., Spengel, C., & Stage, B. M. (2020). Cross-border tax evasion after the common reporting standard: Game over?. *Journal of Public Economics*, 190, 104240.

²⁰² Beer, S., Coelho, M. D., & Leduc, S. (2019). *Hidden treasure: The impact of automatic exchange of information on cross-border tax evasion*. International Monetary Fund.

²⁰³ De Simone, L., Lester, R., & Markle, K. (2020). Transparency and tax evasion: Evidence from the foreign account tax compliance act (FATCA). *Journal of Accounting Research*, 58(1), 105-153.

²⁰⁴ Alstadsæter, A., Godar, S., Nicolaides, P., & Zucman, G. (2023). *Global tax evasion report 2024* (Doctoral dissertation, Eu-Tax Observatory).

Il existe toujours des juridictions ou des institutions financières peu ou non coopératives. Une enquête de la commission des finances du Sénat américain a mis en évidence qu'après une première condamnation en 2014, la banque Crédit Suisse avait continué de violer le FATCA en ne respectant pas des obligations de déclaration de comptes de ressortissants ayant une double nationalité ou de transferts d'argent à l'étranger, pour des montants de plusieurs centaines de millions de dollars²⁰⁵. Alstadsaeter et al. (2023)²⁰⁶ trouvent que les rapatriements de dépôts bancaires depuis l'étranger sont fortement liés au degré de conformité du pays à la norme d'échanges. Les contribuables peuvent également trouver des stratégies de contournement, comme par exemple le fractionnement de leur patrimoine au sein de multiples entités détentrices, alors que la NDC permet aux pays de fixer un seuil de 250 000 dollars à partir duquel les échanges d'information deviennent obligatoires.

Le principal écueil est la couverture incomplète de l'échange automatique de renseignements, en particulier s'agissant des actifs immobiliers. À cet égard, des travaux récents montrent une **augmentation de l'immobilier offshore**, avec un phénomène de report qui suggère qu'il s'agirait en grande partie de **se soustraire à l'échange d'informations bancaires**. Bomare et Le Guern Herry (2022)²⁰⁷ estiment grossièrement qu'un quart de la richesse financière précédemment localisée dans des paradis fiscaux pourrait avoir été réinvestie dans de l'immobilier depuis la mise en place de la NCD. L'immobilier *offshore* concerne les biens immobiliers situés en dehors du pays de résidence de leur propriétaire déclaré, définition qui recouvre donc des situations tout à fait légitimes. Néanmoins, l'observation de plusieurs grands marchés de l'immobilier montre que la valeur des biens enregistrés dans des paradis fiscaux apparaît disproportionnée par rapport à l'activité économique de ces pays : les propriétés détenues à Londres, Paris, Dubaï, Singapour, Oslo et sur la Côte d'Azur par des résidents de Saint-Kitts-et-Nevis représentent 78 % du PIB de cette île (graphique 36). Les **bénéficiaires effectifs des personnes morales et des structures juridiques** continuent d'échapper à la transparence fiscale internationale²⁰⁸. Ainsi, l'ayant-droit économique d'un bien officiellement détenu à l'étranger peut très bien être en réalité domicilié dans le pays même où le bien est situé, s'il passe par des structures opaques : au Royaume-Uni, ce serait le cas d'environ 15 % de l'immobilier *offshore*²⁰⁹. Et ces biens immobiliers semblent échapper au moins en partie au fisc. En Norvège, où l'impôt sur la fortune requiert la déclaration du patrimoine mondial du contribuable, sur 357 assujettis possédant une propriété à Dubaï, 66 seulement l'avaient correctement déclarée à l'administration norvégienne²¹⁰.

De Simone et al. (2020)²¹¹ ont également relevé que les importations d'œuvres d'art à Genève, où se trouve l'un des plus grands ports francs du monde, ont progressé par rapport aux importations d'art dans d'autres cantons suisses sans ports francs dans les années suivant la mise en place du FATCA.

²⁰⁵ U.S. Senate Finance Committee (2023). Credit Suisse's role in U.S. tax evasion schemes, A Democratic Staff Investigation.

²⁰⁶ Alstadsaeter, A., Casi, E., Miethe, J., & Stage, B. (2023). Lost in Information: National Implementation of Global Tax Agreements, Skatteforsk - Centre for Tax Research Working Paper No. 10.

²⁰⁷ Bomare, J., & Herry, S. L. G. (2022). Will we ever be able to track offshore wealth? Evidence from the offshore real estate market in the UK.

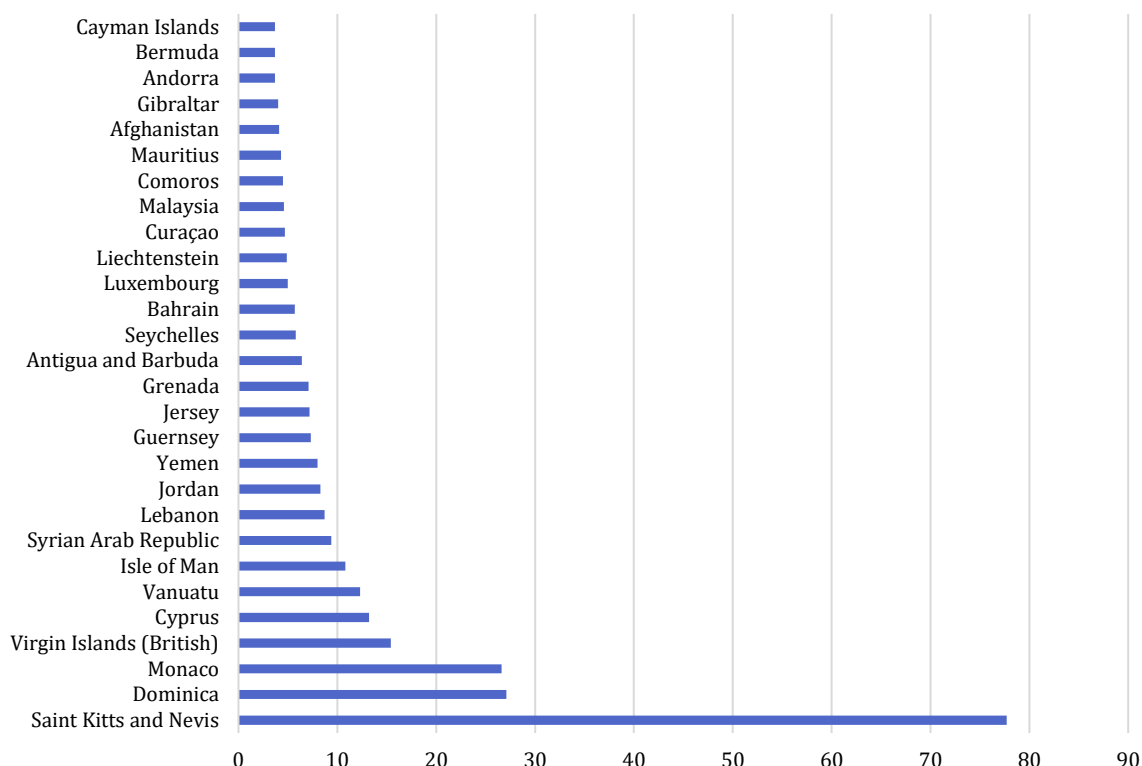
²⁰⁸ OCDE (2024). Bénéficiaires effectifs et transparence fiscale – mise en œuvre et défis restants : Rapport de l'OCDE et du Forum mondial à l'intention des ministres des Finances et des gouverneurs de banque centrale des pays du G20.

²⁰⁹ Johannesen, N., Miethe, J., & Weishaar, D. (2022). *Homes incorporated: Offshore ownership of real estate in the UK* (No. 10159). CESifo.

²¹⁰ Alstadsaeter, A., Planterose, B., Zucman, G., & Økland, A. (2022). Who owns offshore real estate? evidence from Dubai.

²¹¹ De Simone, L., Lester, R., & Markle, K. (2020), *ibid*.

Graphique 36 : Valeur des biens immobiliers situés à Londres, Paris, Dubaï, Singapour, Oslo et sur la côte d'Azur dont le propriétaire est étranger, en % du PIB du pays de résidence



Source : CPO d'après *Atlas of the Offshore World*.

Lecture : La valeur totale des biens immobiliers situés dans l'un des six marchés analysés (Londres, Paris, Côte d'Azur, Dubaï, Singapour, Oslo) détenus par un résident de Monaco représente 27% du PIB de Monaco.

En complément d'une plus forte transparence fiscale internationale, **les analyses statistiques peuvent permettre de renforcer la détection et d'améliorer l'efficacité des contrôles**²¹².

En France, la direction générale des finances publiques (DGFIP) a développé un nouvel outil qui s'appuie sur plusieurs bases de données nationales pour identifier des risques dans le tissu fiscal des particuliers. La Cour des comptes a cependant relevé que l'utilité de l'outil était à ce stade limitée par son périmètre²¹³.

Les pays peuvent par ailleurs appliquer des dispositions qui réduisent les risques d'expatriation fiscale opportuniste. Par exemple, dans le cas de l'impôt sur les successions, certaines juridictions continuent de traiter les particuliers comme des résidents fiscaux s'ils reçoivent ou transmettent un patrimoine dans les quelques années après avoir quitté le pays (Allemagne, France, Grèce, Irlande, Japon, Pays-Bas, Royaume-Uni). L'*exit tax* vise à empêcher que les contribuables échappent à l'impôt sur les plus-values en transférant leur résidence fiscale ou leurs actifs à l'étranger. Ils sont imposés sur la plus-value latente à la date de leur départ. Les seuils et les modalités d'assujettissement varient, mais ce mécanisme est assez répandu au sein de l'OCDE (Allemagne, Australie, Canada, Corée, Danemark, Espagne, États-Unis, Finlande, France, Japon, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, Suède).

²¹² Voir à ce sujet CPO (2025), *Prélèvements obligatoires sur le patrimoine des ménages en comparaison internationale*, rapport particulier n°1.

²¹³ Cour des comptes (2024), *L'impôt sur la fortune immobilière*.

La Suisse a mis en place un mécanisme de contrôle original : l'impôt fédéral anticipé, un prélèvement à la source effectué dans le but d'inciter les contribuables à déclarer leurs revenus du patrimoine. Les débiteurs (banques, sociétés, assureurs...) reversent automatiquement 35 % des gains à l'administration fiscale fédérale, et les contribuables ne sont remboursés qu'après avoir dûment déclaré leurs revenus sur les capitaux et les actifs correspondants dans les déclarations cantonales.

2. Impôts sur le patrimoine et inégalités

Les inégalités de patrimoine sont très fortes dans les pays avancés, et s'accroissent depuis la fin du 20^e siècle, alimentées notamment par l'aggravation des inégalités de revenus. Les plus riches épargnent davantage, et investissent leur épargne dans des actifs plus risqués et au rendement plus élevé dont ils tirent des revenus plus importants qui se rajoutent à leur capital initial, creusant les écarts entre petits et gros patrimoines : c'est l'effet « boule de neige » de l'accumulation du capital. Les transmissions perpétuent les inégalités entre les générations, contribuant également de plus en plus à la concentration des richesses (2.1). Ces dynamiques sont amplifiées par des systèmes fiscaux souvent plus favorables aux revenus du capital qu'aux revenus du travail, dont certains instruments redistributifs comme les impôts sur la fortune ou sur l'héritage ont de surcroît été affaiblis ou supprimés (2.2). Des appels en provenance du monde politique et universitaire et de certains multimillionnaires eux-mêmes se font entendre pour que des mesures soient prises en vue de réduire la concentration des revenus et des richesses au sommet de la distribution (2.3 et 2.4).

2.1. Les inégalités de patrimoine dans les pays de l'OCDE

Encadré 12 : Les sources de données sur le patrimoine des ménages en comparaison internationale

Deux sources de données sont principalement employées dans cette section pour mesurer les inégalités de patrimoine.

La **base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses** contient des données sur 29 pays membres, soit provenant de données fiscales et administratives, soit de l'enquête sur les finances et la consommation des ménages (*Household Finance and Consumption Survey*) réalisée par la Banque centrale européenne. Le patrimoine est identifié à l'échelle des ménages (sans être ajusté pour la taille) et, dans le cas des données d'enquête, évalué par les ménages eux-mêmes, ce qui peut conduire à des sous-estimations.

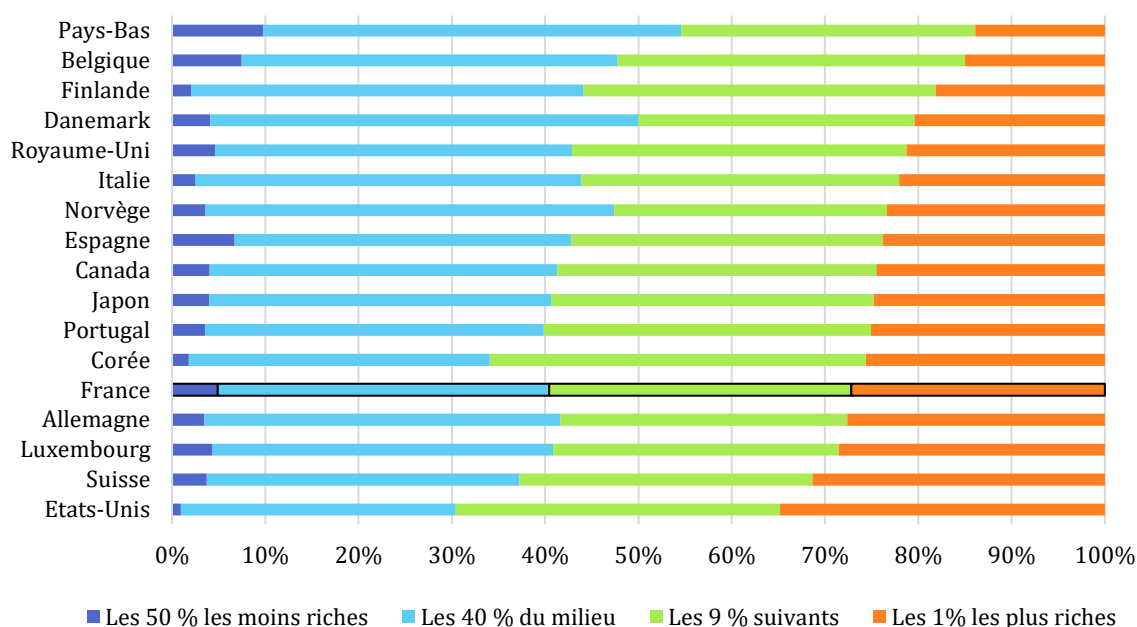
Les **données sur la richesse tirées du World Inequality Database** reposent sur le cadre des *Distributional National Accounts* (DINA). Trois sources sont harmonisées : (1) déclarations fiscales (impôt sur la fortune ou taxation des revenus du capital) pour capturer le sommet de la distribution ; (2) enquêtes ménage (SCF, HFCS, Enquête Patrimoine, etc.) pour les segments intermédiaires et inférieurs ; (3) bilans patrimoniaux nationaux issus du Système de comptes nationaux, qui fixent la contrainte d'agrégation. Les revenus du capital des hauts contribuables sont capitalisés à des taux de rendement observés et recoupés avec les *rich lists* (Forbes, Challenges, Hurun) afin de limiter la sous-déclaration au sommet. Chaque poste d'actif et de passif est ainsi réparti par centile pour garantir que la somme des micro-données corresponde exactement au total macro, produisant des séries comparables entre pays et mises à jour annuellement depuis le milieu des années 1990.

2.1.1. Le patrimoine se concentre au sommet de la distribution dans de nombreux pays

Selon les données du World Inequality Lab, **en 2023, 10 % de la population adulte européenne détient 60 % du patrimoine net²¹⁴**, pour plus de la moitié entre les mains du centième le plus favorisé.

Ces inégalités sont plus ou moins marquées selon les pays (graphique 37). Aux **États-Unis** le dixième le plus favorisé détient 70 % de la richesse nationale, et le 1 % le plus riche en détient 35 %. En **France** la part détenue dans le top 10 % (respectivement dans le top 1 %) s'abaisse à 60 % (respectivement 27 %). Aux **Pays-Bas** la richesse apparaît davantage redistribuée, à hauteur de 45 % dans le dixième le plus riche et 14 % dans le percentile le plus haut, du fait de l'inclusion des retraites privées dans la définition du patrimoine des ménages (encadré 13). Dans certains pays, les ménages du bas de la distribution ont même un patrimoine net négatif : c'est le cas en **Irlande** ou en **Suède**, où les dettes cumulées des 50 % les plus pauvres dépassent la valeur de leurs actifs de l'équivalent de respectivement 4 % et 11 % de la richesse nationale.

Graphique 37 : Distribution du patrimoine personnel dans une sélection de pays de l'OCDE



Source : CPO d'après World Inequality Database. Patrimoine net par adulte de plus de 20 ans en 2023.

²¹⁴ Le patrimoine personnel net est la somme de tous les actifs financiers (obligations ou capitaux propres) et non financiers (immobilier et foncier) détenus par les individus, net de leurs dettes.

Encadré 13 : L'exemple des Pays-Bas ou l'illustration de l'impact de la prise en compte des droits à pension dans l'analyse des inégalités patrimoniales

En règle générale, les systèmes de retraite de sécurité sociale par répartition ne sont pas intégrés dans les calculs de richesse personnelle des individus, dans la mesure où les droits à pension qui en découlent ne constituent pas une propriété privée. Ils ne sont pourtant pas neutres dans la mesure du patrimoine et de sa distribution. En France, la reconstitution d'un « équivalent patrimonial des droits à pension » a permis d'établir que ce « patrimoine retraite » ainsi calculé était supérieur de 56 % en moyenne au patrimoine privé des individus, et bien mieux redistribué que celui-ci (indice de Gini divisé par deux)²¹⁵.

C'est surtout pour le cas néerlandais qu'un problème méthodologique se pose. Le système de retraite aux Pays-Bas repose sur trois piliers : (1) un régime universel de sécurité sociale par répartition (*pay as you go*) ; (2) des régimes de retraite par capitalisation imposés par l'employeur (généralement à prestations définies, bien qu'il existe également des régimes à cotisations définies et à capital défini) ; (3) l'épargne volontaire privée. L'enjeu méthodologique se concentre sur le deuxième pilier, qui est le plus important en volume financier. Les statistiques nationales excluent ces régimes de retraite car ils ne sont pas imposables, mais les comptes nationaux incluent ces droits de retraite dans le patrimoine total des retraites privées. Ainsi, la base de données du World Inequality Lab, appliquant la méthodologie des comptes nationaux, inclut les régimes de retraite professionnels.

Or cette convention change significativement le résultat des comparaisons internationales avec les Pays-Bas, où ces droits à pension constituent un actif patrimonial important (cf. partie I.1.3). Si l'on inclut le patrimoine retraite (données WID, graphique 37), les Pays-Bas apparaissent comme l'un des pays les plus égalitaires ; en revanche, si l'on exclut le patrimoine retraite, les Pays-Bas figurent parmi les pays avec les inégalités dans la répartition du stock de patrimoine les plus élevées de l'OCDE après les États-Unis (données OCDE, 40 % détenu par les 1 % les plus riches).

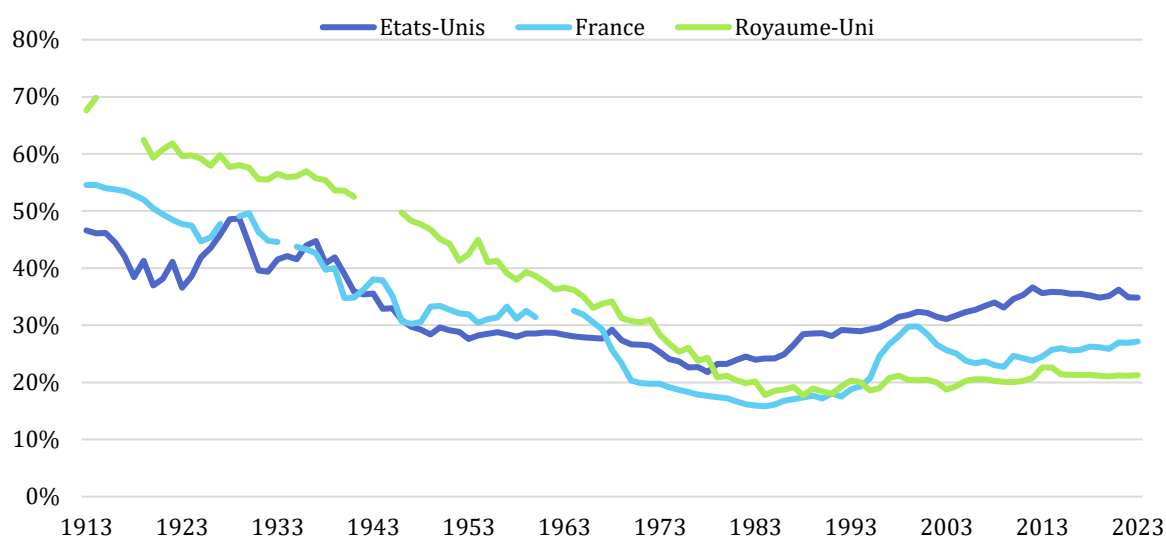
La concentration du patrimoine est illustrée par les rapports entre patrimoine médian et patrimoine moyen dans les pays de l'OCDE : en 2021 (ou année la plus récente disponible), le patrimoine moyen des ménages dans l'OCDE était plus de 2 fois plus élevé que le patrimoine médian. Aux [États-Unis](#), le patrimoine moyen est près de 6 fois supérieur au patrimoine médian ; ce ratio est de 4,4 et 3 au [Danemark](#) et en [Allemagne](#). Cet indicateur de concentration du patrimoine est le plus faible en [Slovaquie](#) (1,3), en [République Tchèque](#) (1,4) et en [Grèce](#) (1,6).

2.1.2. La concentration du patrimoine s'est accrue depuis la fin du 20^e siècle

Après presque un siècle de diminution, les inégalités de richesse sont reparties à la hausse dans les pays occidentaux depuis les années 1980.

La part de patrimoine net détenue par le 1 % le plus riche s'élevait à 55 % en [Europe de l'Ouest](#) et à 43 % aux [États-Unis](#) au début du 20^e siècle. Elle est descendue en dessous de 25 % dans les années 1970, avant de rebondir et d'atteindre de nouveau 35 % aux [États-Unis](#) en 2023. La classe moyenne s'est plus fortement contractée outre-Atlantique, passant de 34 % de la richesse pour 40 % de la population en 1980, à moins de 30 % quarante ans plus tard. En [Europe occidentale](#), la croissance des inégalités est plus modérée : la part de richesse détenue par le 1 % le plus riche est passée de 22 % en 1995 à 25 % en 2023. Le graphique 38 montre plus spécifiquement la tendance pour la [France](#) et le [Royaume-Uni](#) : la reprise de la concentration du patrimoine semble plus prononcée que chez nos voisins britanniques.

²¹⁵ France Stratégie (2020). *La retraite, le patrimoine de ceux qui n'en ont pas ?* Note d'analyse n°89.

Graphique 38 : Part du patrimoine net détenue par les 1 % de personnes les plus riches

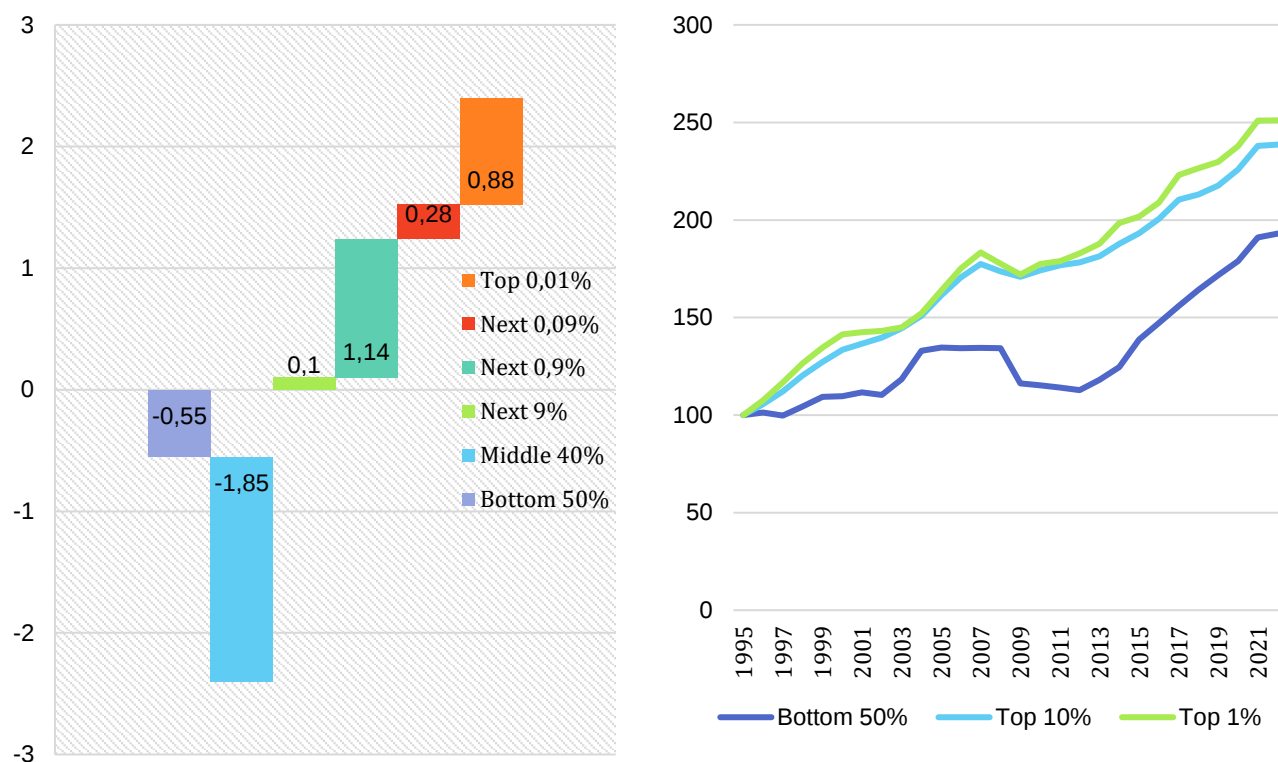
Source : CPO d'après World Inequality Database. Patrimoine net par adulte de plus de 20 ans.

Il convient de noter qu'il existe une certaine mobilité dans les catégories les plus fortunées, et que ce ne sont ainsi pas toujours les mêmes individus qui appartiennent au décile ou au percentile supérieur de patrimoine. Joyce, Pope et Roantree (2019)²¹⁶ montrent par exemple que la moitié seulement des contribuables britanniques appartenant au top 1 % de richesse y sont encore au bout de cinq ans.

La croissance des niveaux de patrimoine a été plus forte au sommet de la distribution, contribuant à la concentration des richesses sur la période récente. Entre 1995 et 2022, la richesse moyenne des 1 % d'Européens les plus fortunés a été multipliée par 2,5, tandis que le patrimoine des premiers 50 % enregistrait une hausse cumulée de 93 %. En conséquence, la part de patrimoine net détenue par la moitié la plus pauvre de la population européenne a diminué de 0,6 pts sur la période tandis que les 0,01 % les plus fortunés ont vu leur part augmenter de 0,9 pts (graphique 39).

²¹⁶ Joyce, R., T. Pope et B. Roantree (2019), *The characteristics and incomes of the top 1%*.

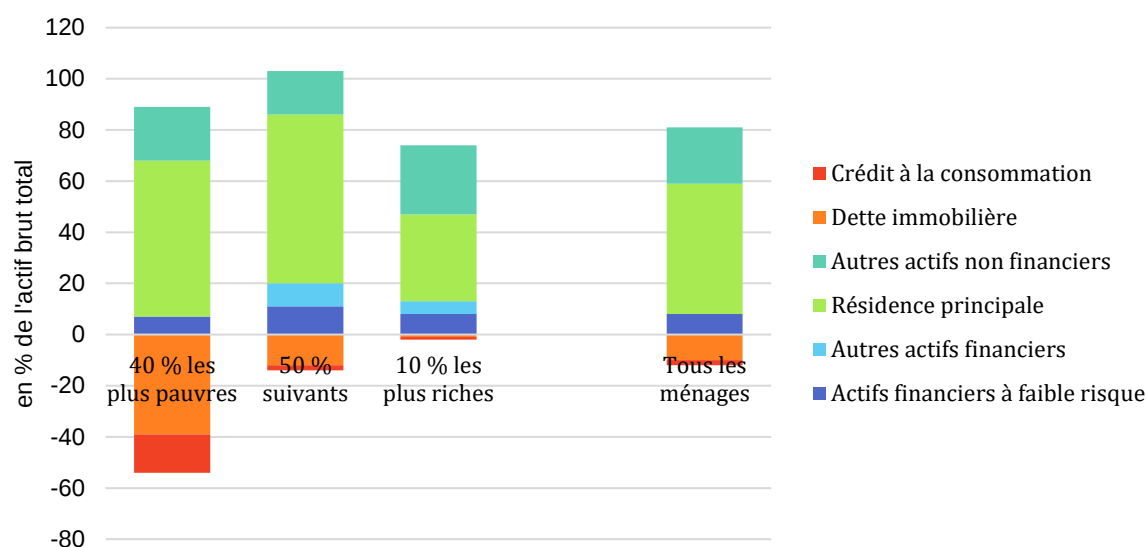
Graphique 39 : Évolution de la richesse personnelle moyenne en Europe entre 1995 et 2022 (à gauche en pts de % dans la distribution, à droite en base 100)



Source : CPO d'après World Inequality Database. Patrimoine net moyen par adulte de plus de 20 ans. Les conversions sont faites aux taux de change de marché (et non pas les parités de pouvoir d'achat).

2.1.3. La composition du patrimoine varie significativement selon la richesse des ménages

Le logement pèse davantage dans les actifs des ménages moyens, tandis que les actifs financiers constituent une part plus importante du patrimoine des ménages aisés (graphique 40). En moyenne dans l'OCDE, la résidence principale représente 60 % des actifs bruts des 40 % ménages les plus pauvres, tandis que le patrimoine financier représente 40 % des actifs bruts du top 10 %. Les ménages pauvres sont par ailleurs davantage endettés (en proportion de leurs actifs totaux), avec 56 % de dette au passif, dont deux tiers de dette immobilière et un tiers de crédits à la consommation.

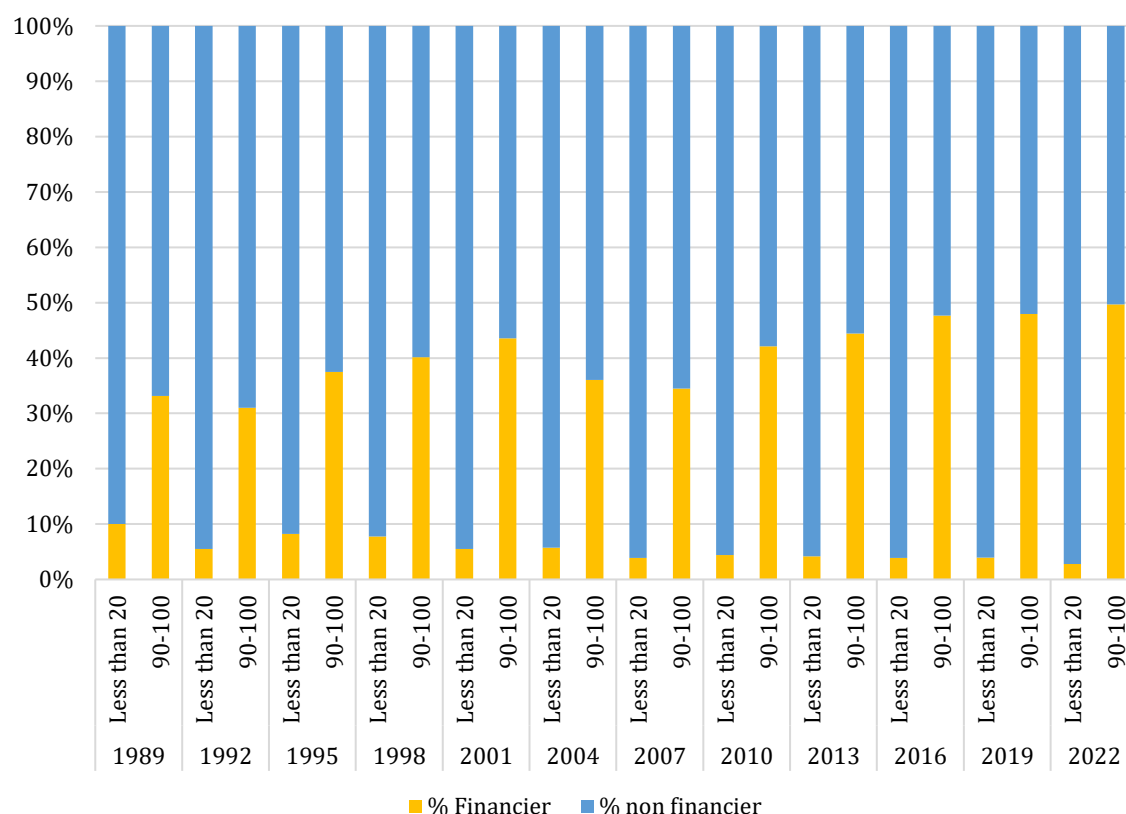
Graphique 40 : Composition du patrimoine brut des ménages dans les pays de l'OCDE (2018)

Source : Base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, d'après OCDE (2021), *Inégalités patrimoniales et insécurité financière des ménages*.

Ce schéma se retrouve dans tous les pays de l'OCDE, avec des variations. Le patrimoine financier représente 57 % du patrimoine net dans le quintile supérieur au [Royaume-Uni](#), 38 % en [France](#) et dans la moyenne de l'OCDE, et seulement 23 % en [Irlande](#) et 22 % en [Italie](#). Dans ces derniers pays, la population dans son ensemble détient surtout de l'immobilier.

Le patrimoine financier apparaît ainsi fortement concentré : en 2015 dans les pays de l'OCDE, le quintile le plus riche détenait 79 % de l'ensemble des actifs financiers et 56 % des actifs immobiliers²¹⁷. Le cas des [États-Unis](#) illustre cette situation : plus le ménage est aisé, plus la part de son actif financier est importante. Cette tendance semble s'approfondir dans le temps (graphique 41).

²¹⁷ OCDE (2021), *L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE*.

Graphique 41 : Répartition des actifs entre actifs financiers et actifs non-financiers des ménages américains par tranche de revenus

Source : CPO, à partir des données du Survey of Consumer Finance de la Réserve fédérale américaine.

Ces différences de composition du patrimoine concourent aux inégalités de revenus et contribuent au creusement des écarts entre les niveaux de richesse. Entre 2010 et 2022, le prix des actions a augmenté en moyenne de 73 % en zone euro, contre moins de 20 % pour les prix de l'immobilier²¹⁸. Les ménages les plus aisés détiennent également davantage, en proportion, d'actifs financiers plus risqués mais aussi plus rémunérateurs (actions et fonds d'investissement) : dans les pays de l'OCDE, les actifs financiers à faible risque (comptes bancaires et obligations) représentent plus de 60 % des actifs financiers des 40 % des ménages les plus pauvres. Ces mêmes actifs représentent 20 % des actifs financiers des 10 % de ménages les plus riches²¹⁹.

²¹⁸ Indicateurs de l'OCDE, prix des logements et prix des actions.

²¹⁹ OCDE, inégalités patrimoniales et insécurité financière des ménages, 2021.

Enfin, si le patrimoine immobilier peut avoir un effet égalisateur sur la répartition des richesses, la hausse des prix de logements creuse les inégalités entre ménages propriétaires et locataires (cf. partie I.1.3). À cet égard, on observe des différences importantes entre les pays dans la part de ménages à revenu faible et intermédiaire propriétaires. En Allemagne et aux Pays-Bas, moins de 20 % des ménages du quintile inférieur de revenus sont propriétaires de leur résidence principale, contre 70 % dans le dernier quintile en Allemagne et 90 % aux Pays-Bas. En France, les ménages propriétaires représentent 30 % du premier quintile et 85 % du dernier. Au Royaume-Uni ces parts sont de respectivement 44 % et 87 %, tandis qu'en Belgique elles s'élèvent à 62 % et 94 %. Dans d'autres pays, il y a très peu de variations de la part de propriétaires : en Lituanie plus de 90 % des ménages sont propriétaires quel que soit leur quintile de revenus ; en Slovaquie, au moins 80 % des ménages sont propriétaires dès le premier quintile²²⁰. En Espagne, l'accès à la propriété constitue un facteur de polarisation majeur au sein des jeunes générations entre ceux qui parviennent à devenir propriétaires (souvent grâce à des transferts familiaux) et peuvent bénéficier de la revalorisation de leur bien, et ceux qui restent locataires, subissant des taux d'effort élevés qui freinent de surcroît leur capacité d'épargne et d'investissement. En 2022, seuls 32% des ménages espagnols de moins de 35 ans possédaient leur résidence principale, contre plus de 65% des jeunes en 2002²²¹.

2.1.4. La hausse des inégalités de revenus alimente les inégalités de patrimoine

Les inégalités de revenu se sont accentuées au cours des dernières décennies, bien qu'elles affichent un repli depuis les crises des années 2010. Le coefficient de Gini du revenu disponible est passé de 0,29 en moyenne dans l'Union européenne en 1999 selon Eurostat à 0,296 en 2023, après avoir atteint un pic à 0,306 en 2012. Dans les pays de l'OCDE, pour lesquels le périmètre est un peu plus constant sur la période²²², la tendance est similaire : le coefficient de Gini est passé de 0,289 à 0,314 entre 1985 et 2023²²³.

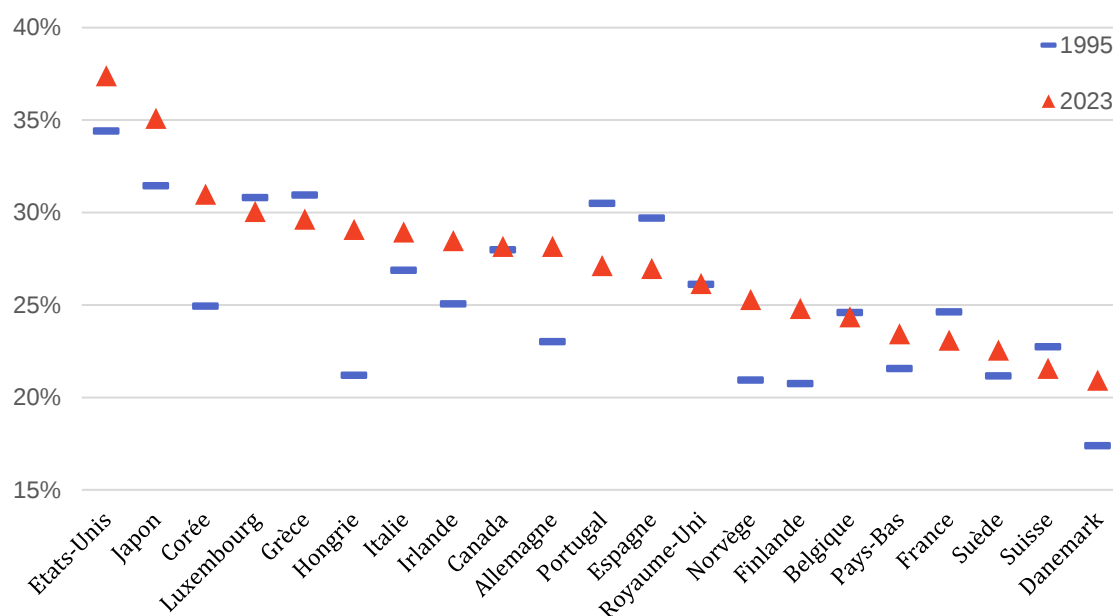
Si l'on considère plus précisément la distribution du revenu disponible (graphique 42), la part du décile le plus aisé a augmenté entre 1995 et 2023 dans un nombre important de pays, quoique dans des proportions variables (Allemagne, Corée, Danemark, États-Unis, Finlande, Irlande, Italie, Japon, Norvège, Pays-Bas, Suède). Elle est restée stable en Belgique, au Canada et au Royaume-Uni et a légèrement diminué en France, en Grèce, au Luxembourg et en Suisse. La part du revenu disponible captée par les plus riches a baissé de façon un peu plus prononcée en Espagne et au Portugal.

²²⁰ OCDE (2022), *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE*.

²²¹ Fundación Afi (2024), *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*.

²²² Les données d'Eurostat en 1999 portent en effet sur l'Europe à 15 membres.

²²³ OCDE (2015), *Why less inequality benefits all*, Figure 1.3 et base de données de l'OCDE sur la distribution des revenus (IDD).

Graphique 42 : Évolution de la part du revenu disponible perçue par les 10 % les plus aisés

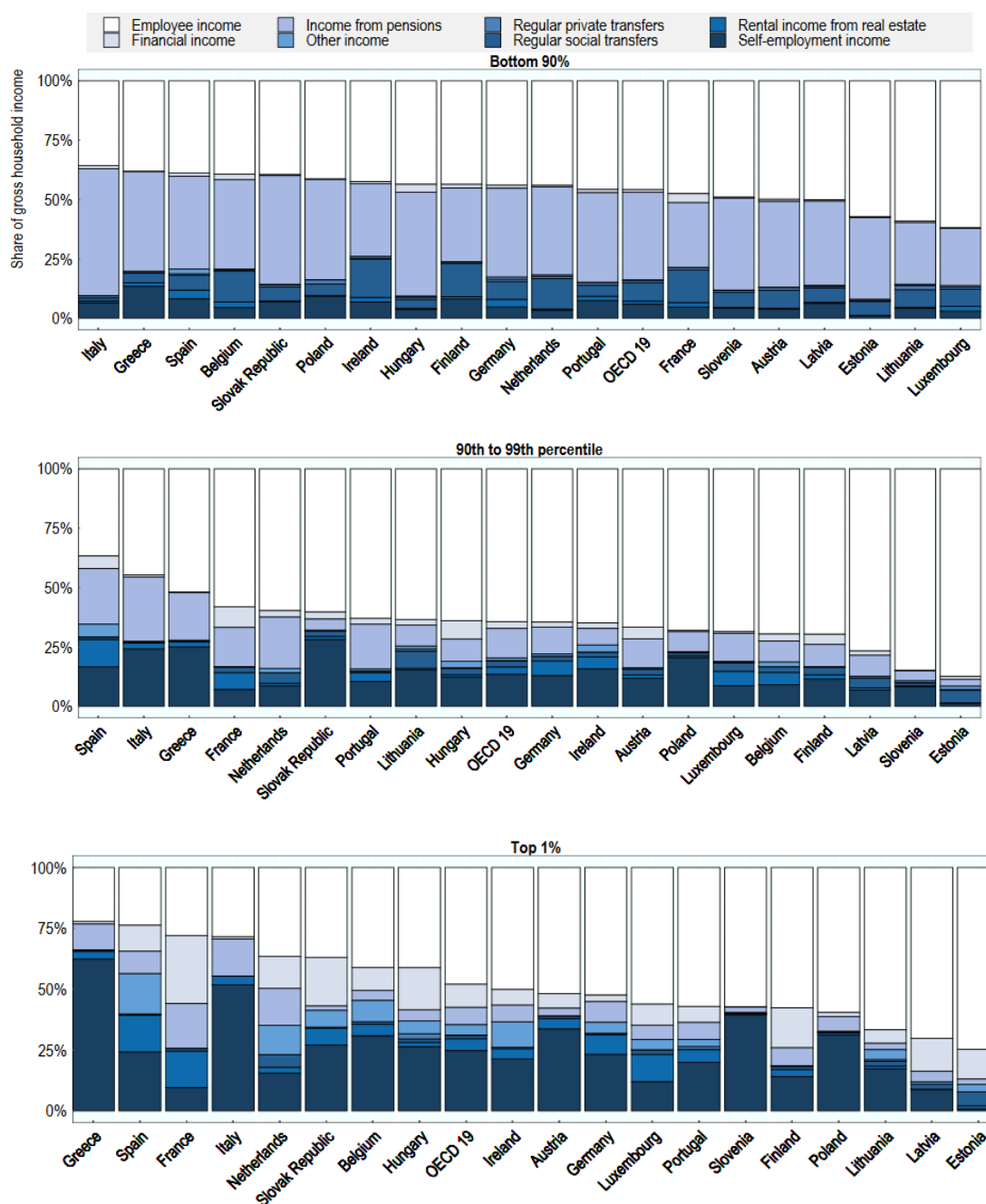
Source : CPO d'après World Inequality Database. Le graphique montre la part de revenu perçue par les personnes appartenant au décile supérieur de l'échelle des revenus. Le revenu disponible est ici défini comme la somme des revenus du travail et des autres revenus (y compris les transferts) diminuée des impôts et des cotisations.

Les inégalités de revenu restent malgré tout plus faibles que les inégalités de patrimoine : en Europe en 2023 selon les données du World Inequality Lab, la moitié la moins aisée de la population détient 19 % du revenu national avant impôts contre seulement 3 % du patrimoine total. De plus, **les systèmes sociaux-fiscaux neutralisent une grande partie des inégalités de marché** : en moyenne dans l'OCDE, le coefficient de Gini est 25 % plus faible après redistribution²²⁴.

L'hétérogénéité de la répartition du capital et de ses revenus contribue néanmoins à accentuer les inégalités. En France par exemple en 2021, les salaires représentent 28,4 % du niveau de vie des personnes ayant un niveau de vie inférieur au premier décile et les revenus du patrimoine en représentent 2,5 %. Pour les personnes ayant un niveau supérieur au neuvième décile, les salaires représentent 73,5 % du niveau de vie et les revenus du patrimoine en représentent 22,7 %²²⁵. Cette variation de la part des revenus du capital le long de l'échelle des niveaux de vie se retrouve dans les autres pays de l'OCDE (graphique 43).

²²⁴ OCDE (2018), *Income redistribution across OECD countries: main findings and policy implications*. Economic Policy Paper No. 23.

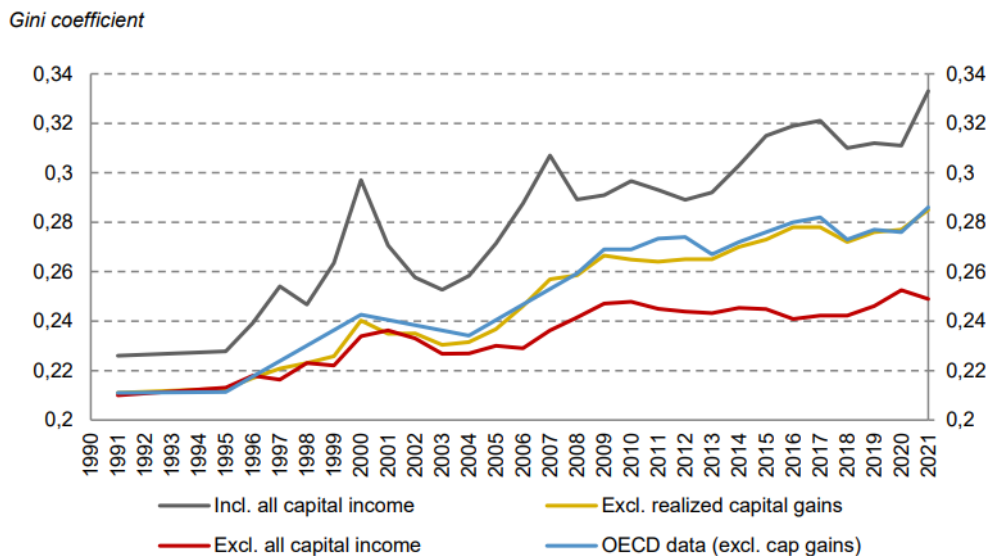
²²⁵ INSEE Références, Les revenus et le patrimoine des ménages, édition 2024.

Graphique 43 : Inégalités de composition des revenus des ménages dans 19 pays de l'OCDE

Source : OCDE (2023), The taxation of labour vs. capital income: a focus on high earners. Les données portent sur l'année 2017.

L'exemple de la [Suède](#) illustre le rôle des plus-values du capital dans le creusement des inégalités de revenu (graphique 44) : on voit que l'indice de Gini du revenu disponible est passé de 0,21 à 0,25 entre 1991 et 2021, ce qui semble démontrer une faible progression des inégalités ; mais lorsque l'on tient compte des plus-values réalisées, l'accroissement des inégalités est nettement plus marqué, le coefficient de Gini passant de 0,23 à 0,33 sur la période.

Graphique 44 : Évolution de l'indice de Gini des inégalités de revenu entre 1990 et 2021 en Suède



Source : Rapport du Haut conseil suédois des finances publiques sur les inégalités en Suède (janvier 2024).

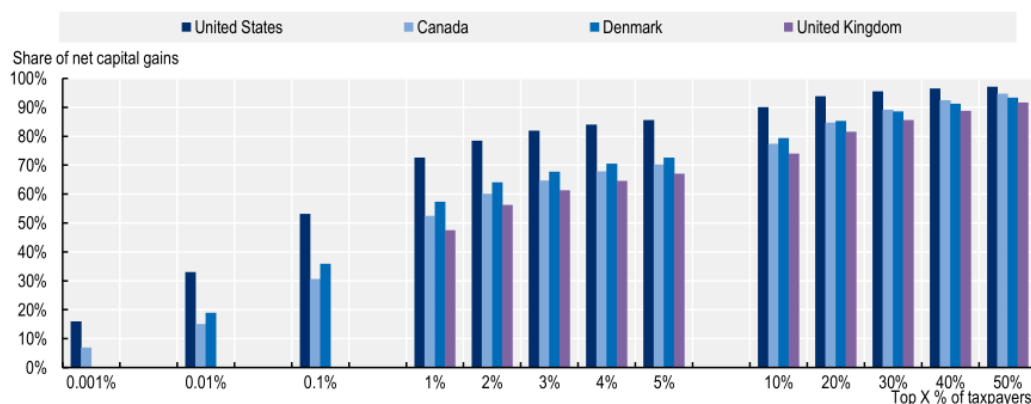
Note : le coefficient de Gini des inégalités de revenu disponible est calculé avec et sans prise en compte des plus-values réalisées. La moyenne pour l'OCDE est également indiquée à titre de comparaison.

2.1.5. Les revenus du capital sont particulièrement concentrés en haut de la distribution des revenus

La croissance et la concentration du patrimoine en stock ainsi que la plus forte concentration des actifs financiers en haut de la distribution des revenus entraînent nécessairement une dynamique identique concernant les revenus du patrimoine : leur part dans les revenus s'élève à mesure que l'on s'élève dans la distribution des revenus.

Les revenus du capital sont très concentrés en haut de la distribution des revenus, en particulier pour ce qui concerne les plus-values. D'après l'OCDE, au Royaume-Uni, 41 % des taxes sur les plus-values en 2022 et 2023 étaient payées par le 1 % le plus riche des contribuables²²⁶. Les données sont concordantes pour les autres pays cités par l'OCDE (graphique 45).

Graphique 45 : Distribution des plus-values réalisées pour un échantillon de pays de l'OCDE



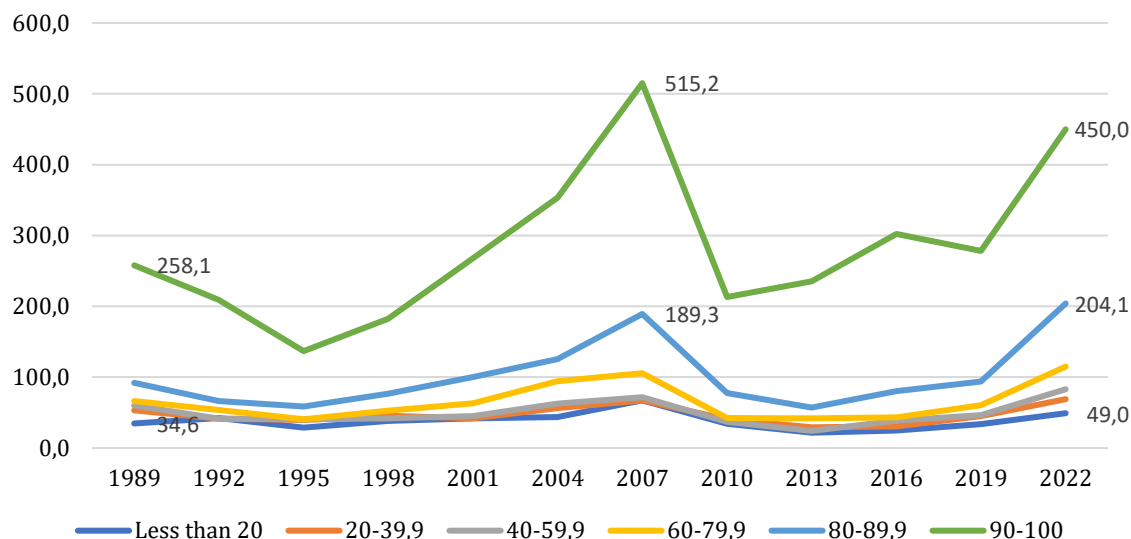
Source : OCDE, *Taxing capital gains*, 2025.

Note : les données présentées correspondent à l'année 2021 pour le Canada et le Danemark, 2020 pour les États-Unis, 2016-2017 pour le Royaume-Uni.

²²⁶ HM Revenue & Customs, 2024, cité par OCDE, *Taxing capital gains*, 2025.

L'étude de la répartition des plus-values latentes est moins aisée, en raison de la difficulté à évaluer la valeur de ces actifs (cf. partie III.2.4). Néanmoins, il apparaît que ces plus-values sont également très concentrées au sommet de la distribution des revenus : aux États-Unis par exemple, le montant médian des plus-values latentes du dernier décile atteint 450 \$, soit plus neuf fois le montant médian des plus-values latentes du premier vingtile (graphique 46).

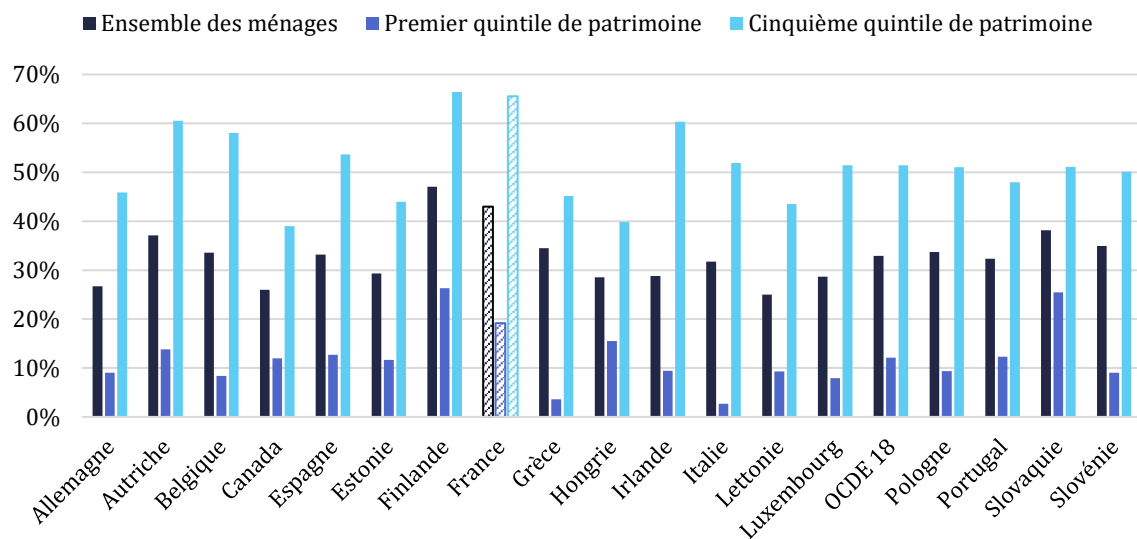
Graphique 46 : Valeur médiane des plus-values latentes par tranche de revenu aux États-Unis



Source : CPO, à partir des données du Survey of Consumer Finance de la Réserve fédérale américaine.

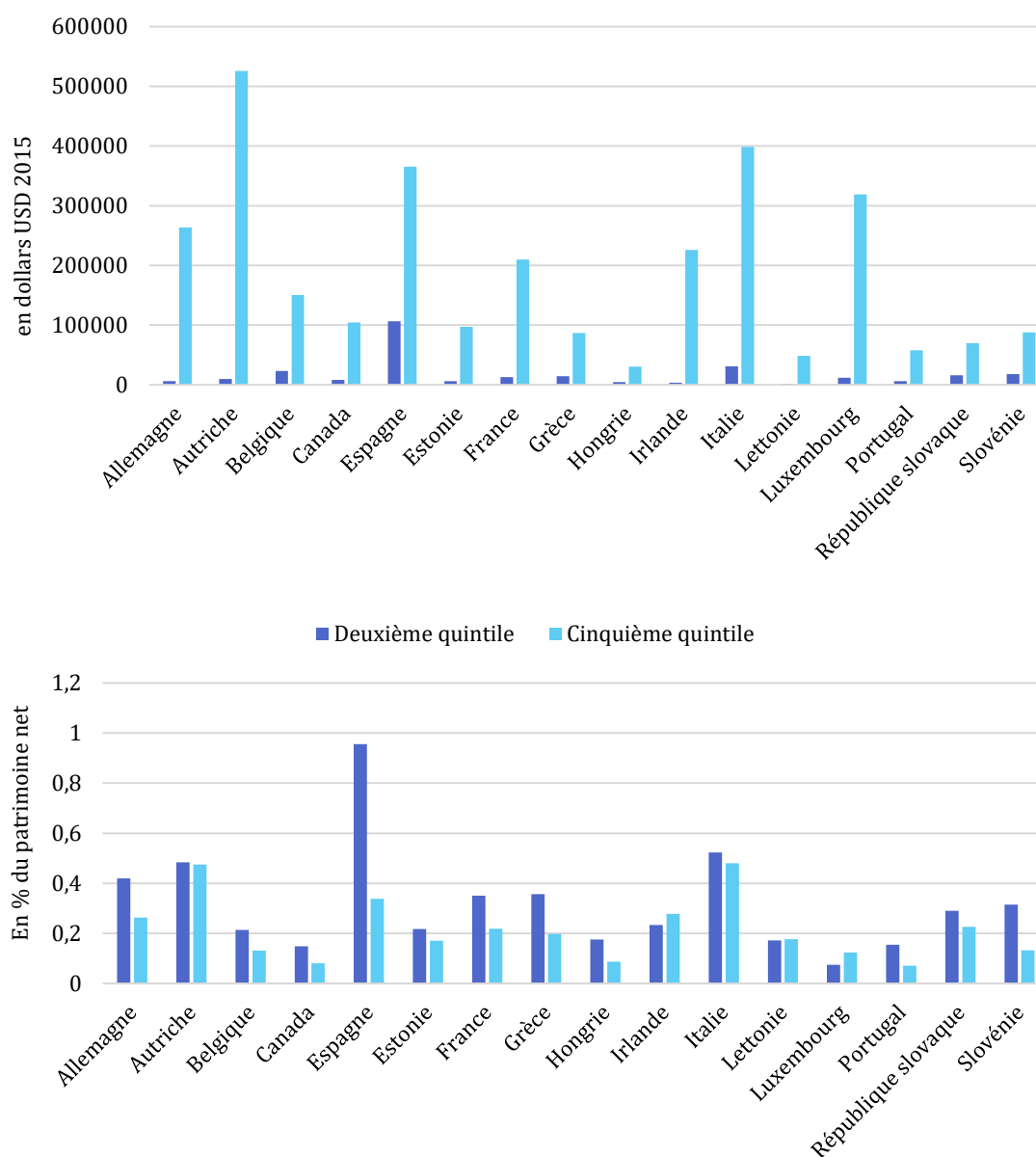
2.1.6. La richesse héritée est très inégalement répartie

Les ménages à patrimoine élevé reçoivent plus fréquemment des héritages ou des donations. Environ un tiers des ménages dans l'OCDE déclarent avoir reçu un héritage ou une donation significative ; cette part atteint 51 % dans le quintile supérieur de richesses, et seulement 12 % dans le quintile le plus bas (graphique 47). Les données disponibles à ce sujet doivent être interprétées avec prudence : outre le fait qu'elles proviennent d'enquêtes, le niveau de patrimoine est mesuré au moment où l'enquête est administrée, et non au moment où l'héritage ou la donation a été reçu. Des ménages peuvent donc avoir bâti leur patrimoine entretemps, notamment à partir de celui dont ils ont hérité. Pour les autres, la corrélation entre richesse détenue et richesse héritée n'est pas surprenante : des parents fortunés ont plus de moyens à investir dans le capital social et humain de leurs enfants, qui ont plus de chances d'atteindre un niveau d'éducation et de recevoir des revenus élevés, ce qui leur permet de constituer leur propre patrimoine.

Graphique 47 : Part de la population ayant reçu un héritage ou une donation substantielle

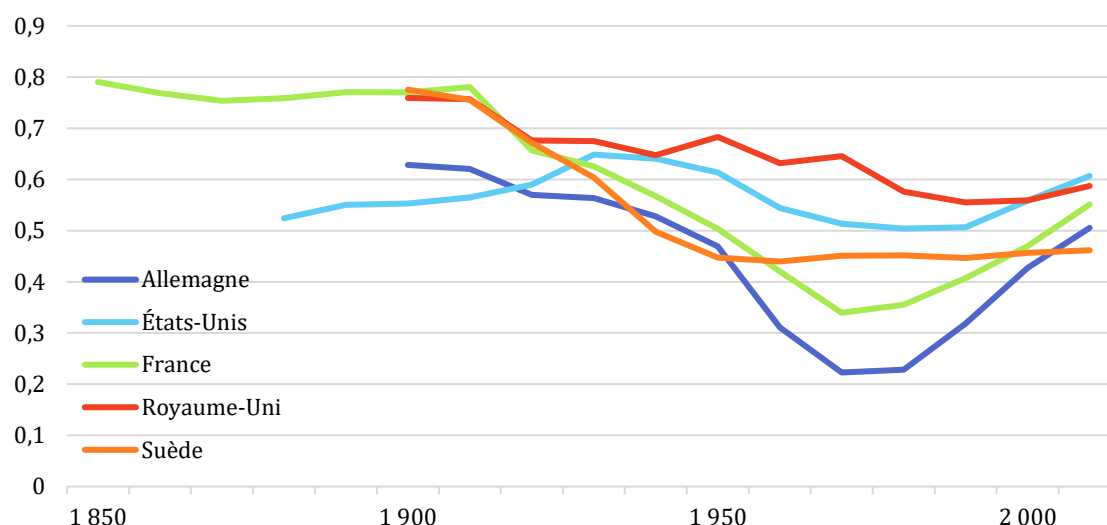
Source : CPO d'après la base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, graphique 1.17 dans OCDE (2021), L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE.

On observe que les ménages les plus aisés bénéficient systématiquement d'héritages supérieurs en montant, avec des nuances selon les pays. Dans certains cas ([Belgique](#), [Canada](#), [Estonie](#), [France](#), [Grèce](#), [Hongrie](#), [Lettonie](#), [Portugal](#), [Slovaquie](#), [Slovénie](#)), les successions reçues croissent de façon plutôt régulière avec le niveau de richesse ; dans d'autres pays ([Allemagne](#), [Autriche](#), [Irlande](#), [Espagne](#), [Italie](#), [Luxembourg](#)), il y a une rupture nette entre les héritages perçus dans le dernier quintile et le reste de la distribution. Pour autant, **les patrimoines reçus par les ménages moins aisés, certes plus modestes dans l'absolu, représentent généralement une part plus importante de leur richesse existante** (graphique 48).

Graphique 48 : Héritages reçus en valeurs absolues et en % du patrimoine net

Source : CPO, d'après la base de données de l'OCDE sur la distribution des richesses, graphiques 1.18 et 1.19 dans OCDE (2021), L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE. Pour le graphique du haut, les valeurs des héritages et des donations passées ont été actualisées à partir de l'évolution du prix des actifs entre l'année où ils ont été reçus et 2015, puis converties en dollars.

Les transmissions intergénérationnelles jouent un rôle crucial dans les dynamiques d'accumulation du patrimoine au fil du temps. Les études avec suffisamment de profondeur historique sont rares, mais plusieurs travaux récents semblent suggérer que **la part des héritages dans le patrimoine total détenu retrouve des niveaux proches de ceux observés au début du 20^e siècle** dans les pays étudiés (graphique 49).

Graphique 49 : Part de patrimoine transmis par héritage dans le patrimoine privé entre 1900 et 2010 dans une sélection de pays

Source : CPO d'après OCDE (2021) *L'impôt sur les successions*, Alvaredo, Garbinti et Piketty (2017)²²⁷, Ohlsson, Roine, Waldenström (2020)²²⁸ pour la Suède.

2.2. L'incidence des impôts sur les revenus du capital et sur le patrimoine sur les inégalités

La fiscalité agit sur les inégalités en affectant directement la répartition des revenus et des richesses après impôt ; mais elle joue aussi un rôle indirect selon la façon dont les recettes qui en sont tirées financent des politiques publiques de redistribution. En tout état de cause, l'imposition du patrimoine et de ses revenus a une forte incidence sur la progressivité des systèmes fiscaux.

Or les revenus du capital tels que les dividendes et les plus-values bénéficient bien souvent d'un traitement fiscal plus favorable que les revenus du travail, tandis que dans de nombreux pays les distorsions introduites entre les types d'actifs tendent à favoriser l'épargne des ménages les plus aisés (2.2.1).

Les impôts sur le patrimoine, qui jouent un rôle mineur dans la majorité des systèmes fiscaux, présentent quant à eux de nombreuses caractéristiques qui les rendent régressifs : les impôts fonciers de nombreux pays reposent sur des valeurs cadastrales obsolètes qui posent des risques en matière d'équité, tandis que les droits de succession sont érodés par de multiples allègements qui tendent à bénéficier aux contribuables les plus riches. Les impôts sur la fortune, lorsqu'ils existent encore, peinent à atteindre leurs objectifs redistributifs (2.2.2).

²²⁷ Alvaredo, F., B. Garbinti et T. Piketty (2017), « On the Share of Inheritance in Aggregate Wealth: Europe and the USA, 1900–2010 », *Economica*, vol. 84/334, pp. 239-260,

²²⁸ Henry Ohlsson & Jesper Roine & Daniel Waldenström, 2020. "Inherited Wealth over the Path of Development: Sweden, 1810–2016," *Journal of the European Economic Association*, European Economic Association, vol. 18(3), pages 1123-1157.

2.2.1. Les effets redistributifs des impôts sur les revenus du capital

Les caractéristiques de l'imposition des revenus du capital, et en particulier l'application fréquente de taux proportionnel (cf. partie II.2), en font un outil faiblement redistributif. En effet, l'objectif assigné à la fiscalité des revenus du patrimoine est davantage celui d'inciter à l'investissement que de redistribuer des richesses. Dès lors, comme la distribution des revenus du capital est inégale le long de la répartition des revenus, les modalités favorables d'imposition des revenus du capital expliquent de manière significative les taux faibles en haut de la distribution des revenus. Plusieurs études l'ont montré, dont Piketty, Saez et Zucman (2018)²²⁹ et André, Germain et Sicsic (2023)²³⁰.

Les différences de fiscalité entre différentes catégories de revenus du capital amplifient encore le caractère non-redistributif de l'imposition des revenus du patrimoine : dans les pays de l'OCDE, les taux marginaux effectifs d'imposition varient considérablement selon les types d'actifs, au bénéfice de ceux plus fréquemment détenus par des ménages aisés²³¹. À titre d'exemple, les ménages modestes épargnent en général une fraction plus importante de leurs avoirs sur des comptes courants plus taxés que l'épargne placée dans des fonds d'investissement, quant à elle principalement détenue par les ménages aisés.

Le faible effet redistributif de l'imposition des revenus du capital s'illustre par le cas suédois, dont le système dual (cf. partie II.2) contribue faiblement à la redistribution : les inégalités primaires y sont faibles (0,36 en 2019, contre 0,44 en France par exemple), mais le système fiscal ne contribue que peu à les diminuer. Le coefficient de Gini atteint ainsi 0,27 en 2019 après fiscalité et transfert, contre 0,30 en France. La fiscalité attractive sur les revenus du capital semble y contribuer²³².

Par conséquent, dans les pays de l'OCDE, l'effort redistributif repose surtout sur les revenus du travail, et ce de manière croissante. Le suivi des réformes de politiques fiscales mené par l'OCDE montre ainsi que la tendance va à l'augmentation des taux supérieurs de l'impôt sur le revenu afin d'accroître les recettes publiques et de renforcer la progressivité du système. Ainsi, en 2022 et 2023, plusieurs pays ont augmenté leurs taux d'impôt sur le revenu au sommet et introduit des tranches d'imposition supplémentaires pour les personnes à hauts revenus²³³.

²²⁹ Piketty, T., Saez, E., & Zucman, G. (2018). Distributional national accounts: methods and estimates for the United States. *The Quarterly Journal of Economics*, 133(2), 553-609.

²³⁰ André, M., Germain, J. M., & Sicsic, M. (2023). Comptes nationaux distribués: une nouvelle manière de distribuer la croissance. *Une expérience innovante au service du débat public, Courrier des statistiques*, (9).

²³¹ OCDE, Inégalités et fiscalité, 2024.

²³² Direction générale du Trésor, La fiscalité duale en vigueur en Suède, 2023.

²³³ OCDE, Inégalités et fiscalité, 2024.

2.2.2. Les effets redistributifs des impôts sur le patrimoine détenu et transmis

2.2.2.1. Les impôts sur la fortune sont un instrument redistributif empiriquement peu efficace

L'impôt sur le patrimoine net global représente en théorie un levier puissant de réduction des inégalités de patrimoine. Il est par construction progressif et frappe un stock de richesse très concentré, d'où même un taux modéré peut générer des recettes suffisantes pour financer des services publics ou des transferts sociaux qui profitent largement aux ménages moins aisés. De surcroît, en taxant la détention plutôt que les seuls revenus, il corrige partiellement les inégalités nées de l'accumulation des patrimoines héréditaires et des plus-values non réalisées, que l'impôt sur le revenu peine à capturer. Une note du FMI de 2021²³⁴ estime ainsi que l'imposition de la fortune en Norvège améliore l'égalité des chances dans la génération suivante, une richesse parentale de 1 million de dollars étant associée, toutes choses égales par ailleurs, à un gain de 14 000 dollars en salaire annuel chez les enfants. La taxation de la richesse des parents permet ainsi de rendre la distribution de revenus avant imposition des enfants plus égalitaire et d'augmenter la mobilité intergénérationnelle de revenus.

Dans la pratique, cependant, **l'assiette se révèle étroite et les recettes très faibles, ce qui réduit fortement la portée redistributive de cet impôt.** Les exonérations sont nombreuses (actifs professionnels, résidences principales...), et les seuils d'entrée très élevés excluent l'immense majorité des contribuables. En France par exemple, l'ancien Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ne concernait qu'environ 350 000 foyers, et son rendement dépassait rarement 0,2 % du PIB, moins qu'un point de TVA. Le faible impact redistributif des impôts sur la fortune tient aussi en grande partie aux comportements d'optimisation et d'évasion fiscale bien documentés (cf. partie III.1.1), qui permettent au contribuable de minimiser sa charge d'impôt et découragent les États de prélever des taux significatifs de peur de provoquer l'expatriation ou la planification fiscale agressive. La très grande majorité des pays qui appliquaient un impôt sur la fortune l'ont ainsi supprimé (cf. partie II.1.3).

Quelques travaux empiriques suggèrent que la disparition des impôts sur la fortune s'est accompagnée d'une hausse des inégalités, avec des effets potentiellement importants sur l'accumulation de patrimoine à long terme.

²³⁴ Berg, K., & Hebous, M. S. (2021, March). *Does a wealth tax improve equality of opportunity? evidence from Norway*.

Jakobsen et al. (2020)²³⁵ s'intéressent à la réduction puis à l'abolition, entre 1989 et 1997, de l'impôt sur la fortune au Danemark. Les auteurs construisent un modèle à partir des résultats empiriques observés 8 ans après la réforme et prédisent qu'**un abaissement permanent de 1 pt du taux génère, sur 30 ans, une hausse du patrimoine de l'ordre de +30 % au sommet de la distribution**. En Suède également les inégalités de patrimoine se sont accrues à la fin des années 2000 suivant la disparition de l'impôt sur la fortune. L'interprétation des résultats empiriques est cependant compliquée par la crise financière de 2008, et est à relativiser au regard des montants de capitaux détenus à l'étranger par les contribuables les plus fortunés, qui échappaient donc déjà à l'impôt. Cette richesse dissimulée pourrait représenter de 3 % selon Alstadsæter, Johannesen et Zucman (2017)²³⁶ à 10 % selon Roine et Waldenström (2009)²³⁷ des actifs financiers des ménages suédois. Alstadsæter et al. trouvent que 80 % des individus à qui ces fortunes off-shore appartiennent se situent dans le top 0,01 % de la distribution. Par ailleurs, Lundberg et Waldenström (2018)²³⁸ trouvent qu'un facteur possible de l'augmentation des inégalités après 2006 pourrait être la capitalisation de la suppression de la taxe dans le prix des actifs, qui bénéficie par construction davantage à ceux qui les détiennent (donc les plus fortunés). Il pourrait également n'y avoir qu'un simple effet de la richesse déclarée

Dans les pays qui ont maintenu leur impôt sur le patrimoine global, les simulations de leurs effets redistributifs donnent des résultats de très faible ampleur.

Une évaluation de l'Insee²³⁹ par micro-simulation de la transformation de l'ISF en Impôt sur la fortune immobilière (IFI) n'aurait que très marginalement fait augmenter les inégalités de niveau de vie (l'indice de Gini augmente de 0,002). **Tant l'ISF que l'IFI ne contribuent que faiblement à la réduction des inégalités opérées par le système socio-fiscal français** (2 % pour l'ISF et 0,6 % pour l'IFI). En Espagne, l'Observatoire des inégalités²⁴⁰ estime que les recettes de l'impôt sur la fortune sont largement érodées par les exonérations pour la résidence principale et les actifs professionnels (12 % des foyers situés dans le plus haut percentile de richesse ne seraient pas assujettis du fait de ces exonérations) ainsi que par le plafonnement de la charge fiscale supportée au titre de l'impôt sur la fortune et de l'impôt sur les revenus. Tel qu'il est actuellement conçu, **l'impôt sur la fortune espagnol diminuerait la part de richesse du décile le plus haut de 3,12 pts sur 85 ans**, un effet essentiellement concentré sur le 99^e et 100^e percentiles, et ferait baisser l'indice de Gini de 0,6609 à 0,639 sur la même période.

In fine, le potentiel redistributif des impôts sur la fortune semble se heurter, dans la réalité, à une base fiscale réduite et mobile qui en limite drastiquement l'efficacité budgétaire et égalisatrice.

²³⁵ Jakobsen, K., Kleven, H., & Zucman, G. (2020). Wealth taxation and wealth accumulation: Theory and evidence from Denmark. *Quarterly Journal of Economics*, 135(1), 329–388.

²³⁶ Alstadsæter, A., N. Johannesen & G. Zucman (2017). *Tax evasion and inequality*, NBER Working Paper no. 23772.

²³⁷ Roine, J. & D. Waldenström (2008). The Evolution of Top Incomes in an Egalitarian Society: Sweden, 1903–2004, *Journal of Public Economics* 92 (1–2), 366–387.

²³⁸ Lundberg, J. and D. Waldenström (2018), *Wealth inequality in Sweden: What can we learn from capitalized income data?*, Review of Income and Wealth.

²³⁹ Paquier, F., Schmitt, K., & Sicsic, M. (2019). Simulation des effets redistributifs de la transformation de l'ISF en IFI à l'aide du Modèle Ines. *Document de travail Insee NF1908*.

²⁴⁰ Cabré, J. M. D., & Moré, A. E. (2020). *The redistributive effects of wealth tax*. Social Observatory of la Caixa Fondation.

2.2.2.2. Les droits de succession et de donation ont une progressivité fortement limitée par leur faible ampleur et de nombreuses exemptions

Un certain nombre de travaux empiriques suggèrent que **les héritages en eux-mêmes réduisent les inégalités**, les plus pauvres tendant à recevoir davantage en proportion de leur patrimoine existant, même si les montants absolus sont plus faibles. En comparant la distribution de richesses avec et sans transmissions, Karagiannaki (2017)²⁴¹ pour le Royaume-Uni et Bönke, Werder et Westermeier (2017)²⁴² à partir des résultats de l'enquête européenne sur les finances et la consommation des ménages, trouvent que les successions s'accompagnent d'une diminution des inégalités relatives (mesurées par coefficient de Gini ou parts de patrimoine détenues par différents déciles). Des conclusions analogues sont obtenues par Boserup, Kopczuk et Kreiner (2016)²⁴³ à partir de données administratives danoises et par Wolff et Gittleman (2014)²⁴⁴ s'appuyant sur des données d'enquête aux États-Unis.

Mais cet effet égalisateur tend à être de courte durée : les héritiers modestes consomment une plus grande part de leur héritage que les plus riches, qui conservent le patrimoine transmis. Nekoei et Seim (2018)²⁴⁵ montrent ainsi qu'en dehors du percentile le plus riche, les héritiers épuisent la quasi-totalité du patrimoine dont ils ont hérité en une décennie.

L'impôt sur les successions apparaît comme un instrument correcteur plus efficace des inégalités de répartition de richesse, à condition que ses recettes soient redistribuées. En Suède, l'étude d'Elinder, Erixson et Waldenström (2018)²⁴⁶ révèle que sans droits de succession, les héritages réduisent temporairement les inégalités, mais qu'avec un impôt sur les successions et une redistribution des recettes, l'effet égalisateur devient plus durable. Des simulations intergénérationnelles suggèrent même qu'un impôt successoral progressif a un impact de long terme plus fort que son simple effet redistributif immédiat, car il influence les comportements d'épargne dans un sens qui limite l'accumulation de patrimoine sur plusieurs générations : anticipant de recevoir mais aussi de transmettre des legs plus petits, les individus ajustent à la hausse leur offre de travail et leur consommation de loisirs, ce qui réduit la capitalisation et finit par entraîner une baisse de la concentration des richesses²⁴⁷.

²⁴¹ Karagiannaki, E. (2017). The Impact of Inheritance on the Distribution of Wealth: Evidence from Great Britain. *Review of Income and Wealth*, 63(2), 394-408.

²⁴² Bönke, T., Werder, M. V., & Westermeier, C. (2017). How inheritances shape wealth distributions: An international comparison. *Economics Letters*, 159, 217-220.

²⁴³ Boserup, S. H., Kopczuk, W., & Kreiner, C. T. (2016). The role of bequests in shaping wealth inequality: evidence from Danish wealth records. *American Economic Review*, 106(5), 656-661.

²⁴⁴ Wolff, E. N., & Gittleman, M. (2014). Inheritances and the distribution of wealth or whatever happened to the great inheritance boom?. *The Journal of economic inequality*, 12, 439-468.

²⁴⁵ Nekoei, A., & Seim, D. (2023). How do inheritances shape wealth inequality? Theory and evidence from Sweden. *The Review of Economic Studies*, 90(1), 463-498.

²⁴⁶ Elinder, M., Erixson, O., & Waldenström, D. (2018). Inheritance and wealth inequality: Evidence from population registers. *Journal of Public Economics*, 165, 17-30.

²⁴⁷ Cowell, F. A., Van De Gaer, D., & He, C. (2018). Inheritance taxation: Redistribution and predistribution. In *Inequality, Taxation and Intergenerational Transmission* (pp. 1-13). Emerald Publishing Limited.

La conception de l'impôt est cependant un élément crucial de son pouvoir redistributif. En particulier, **ses effets égalisateurs ne sont garantis que s'il est suffisamment et fortement progressif**. C'est la conclusion de Nekoei et Seim (2018) : « *l'imposition des successions ne peut réduire les inégalités de patrimoine à long terme que si les très gros héritages sont taxés* » (traduction). Morelli et al. (2025)²⁴⁸ simulent l'impact que différents seuils d'exonération pourraient avoir sur les inégalités. Un seuil trop bas pénalise davantage les héritiers défavorisés, ce qui est contreproductif car accroît les inégalités. Selon les auteurs, les abattements actuellement appliqués en Grande-Bretagne et en Allemagne seraient assez proches de l'optimum. En revanche, **les seuils d'exonération devraient être relevés en France** et en Espagne, et considérablement abaissés en Italie et aux États-Unis. De Nardi et Yang (2016)²⁴⁹ calculent que si l'impôt sur l'héritage américain était supprimé, la part de richesse détenue par le top 1 % passerait seulement de 35 à 37 %.

L'équité des impôts sur les successions semble sévèrement limitée dans les faits par leur assiette mitée par des exonérations nombreuses et qui profitent de surcroît davantage aux plus riches (cf. partie II.1.2.2). Henrekson et Waldenström (2016)²⁵⁰ observent dans le cas de la Suède que les contribuables les plus riches ont bénéficié dans les années 1990 de mesures favorables (notamment des allègements sur la transmission d'entreprises familiales) qui, conjuguées à des opportunités d'optimisation fiscale accrues, leur ont permis de réduire la pression fiscale qui s'exerçait sur eux, alors que les héritiers de la classe moyenne voyaient en parallèle leurs obligations fiscales au titre des successions augmenter. Des études menées en Allemagne et au Royaume-Uni²⁵¹ montrent que le régime préférentiel appliqué à la transmission d'actifs professionnels et agricoles bénéficie essentiellement aux plus aisés. Aux États-Unis, Gravelle et Maguire (2007)²⁵² constatent que les déductions caritatives atteignent 24 % de la masse successorale dans la tranche de patrimoine la plus élevée, contre 11 % en moyenne sur l'ensemble des héritages. Plus récemment, une analyse de France Stratégie (2017)²⁵³ fait apparaître que les exonérations dont bénéficient certains actifs profitent avant tout aux grosses transmissions (graphique 50).

²⁴⁸ Morelli, S., Nolan, B., Palomino, J. C., & Van Kerm, P. (2025). The influence of inheritances on wealth inequality in rich countries. *Journal of Public Economics*, 247, 105398.

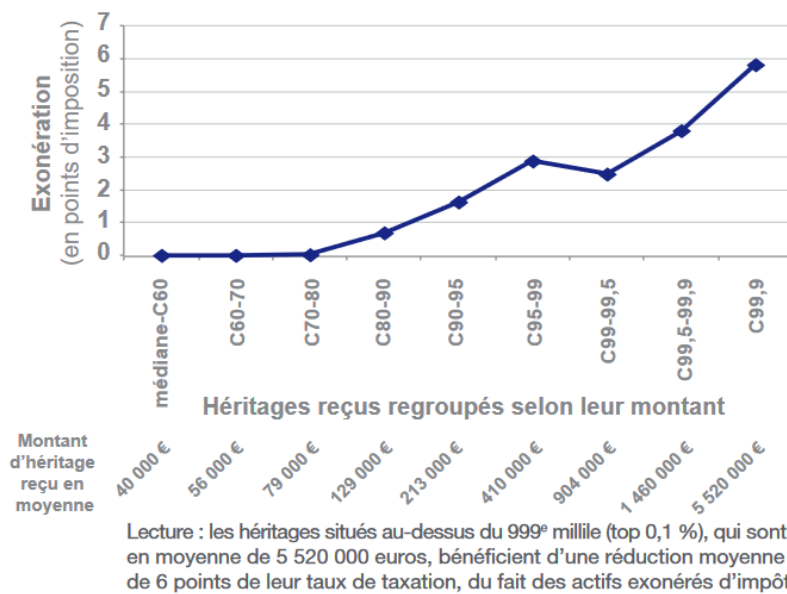
²⁴⁹ De Nardi, M., & Yang, F. (2016). Wealth inequality, family background, and estate taxation. *Journal of Monetary Economics*, 77, 130-145.

²⁵⁰ Henrekson, M., & Waldenström, D. (2016). Inheritance taxation in Sweden, 1885–2004: the role of ideology, family firms, and tax avoidance. *The Economic History Review*, 69(4), 1228-1254.

²⁵¹ Office of Tax Simplification (2018), *Inheritance Tax Review - first report: Overview of the tax and dealing with administration*, Office of Tax Simplification, London. Dao, M. (2019), *Wealth Inequality and Private Savings in Germany*, IMF.

²⁵² Gravelle, J. G., & Maguire, S. (2007). Estate and gift taxes: Economic issues. *Taxation and tax policy issues*, 193-228.

²⁵³ Dherbécourt, C. (2017), *Peut-on éviter une société d'héritiers ?*, Note d'analyse n°51, France Stratégie.

Graphique 50 : Réduction du taux d'imposition due à l'exonération de certains actifs en France

Source : France Stratégie. Le graphique montre, pour les héritages reçus par des enfants, le bénéfice retiré de l'exonération de certains actifs (transmissions d'entreprise, assurances-vie), en fonction du centile d'héritages reçus.

Le FMI²⁵⁴ et l'OCDE²⁵⁵ estiment que les taxes sur les transmissions de patrimoine ont un rôle à jouer dans la lutte contre les inégalités, en complément de leviers plus efficaces comme les impôts sur les revenus du capital, mais que leur conception doit pour cela être renouvelée. L'OCDE propose notamment de s'inspirer de l'exemple irlandais (cf. encadré 5 partie II.1.2.1) en prélevant un impôt sur l'ensemble des donations et héritages reçus à l'échelle d'une vie. *A minima*, les barèmes devraient être conçus de manière plus progressive, avec des seuils d'exonération permettant la transmission de petits patrimoines, mais créant moins de distorsions entre les types de bénéficiaires.

2.2.2.3. Les impôts récurrents sur la propriété immobilière peuvent être régressifs s'ils sont mal conçus

Les impôts fonciers et les taxes sur les transactions immobilières ont *a priori* un potentiel redistributif modeste. Néanmoins, la façon dont ils sont conçus, et particulièrement le fait qu'ils soient ou non calculés d'après des valeurs cadastrales fidèles à la réalité, est déterminante pour éviter qu'ils ne posent des problèmes d'équité. En effet, **un impôt qui se base sur des assiettes obsolètes crée des distorsions entre les logements** qui n'ont pas été réévalués depuis un certain temps et les logements récemment évalués, et parmi des logements évalués à la même époque, entre ceux dont les prix ont connu une plus ou moins forte croissance.

Des biens aux caractéristiques pratiquement identiques peuvent alors avoir à payer des impôts très différents, ce qui viole l'équité horizontale. Hodge et al. (2017)²⁵⁶ calculent que dans le cas de Detroit, suite à l'effondrement du marché de l'immobilier en 2008, des propriétés de valeur marchande similaire présentaient des écarts d'évaluation de plus de 20 %, créant d'importantes disparités de taxation entre les ménages.

²⁵⁴ Hebous, S. et al. (2024), *How to Tax Wealth*.

²⁵⁵ OCDE (2021), *L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE*.

²⁵⁶ Hodge, T. R., McMillen, D. P., Sands, G., & Skidmore, M. (2017). Assessment Inequity in a Declining Housing Market: The Case of Detroit, *Real Estate Economics*, 45(2), 237–258.

C'est également l'équité verticale qui est affaiblie. La littérature empirique illustre comment les propriétés de faible valeur sont souvent évaluées à un pourcentage du prix de marché plus élevé que les propriétés de grande valeur, imposant une **charge fiscale proportionnellement plus lourde aux ménages modestes**. Toujours à Detroit, les biens les moins chers se sont retrouvés imposés à des taux effectifs de 135 % de leur valeur réelle de marché, contre 17 % pour les biens les plus chers. McMillen et Singh (2020)²⁵⁷ confirment que les ratios valeur cadastrale/valeur de marché aux États-Unis sont systématiquement plus défavorables aux logements à bas prix. Pour Berry (2021)²⁵⁸, qui parvient au même constat dans quatre grandes villes américaines, avec des taux effectifs pouvant être jusqu'à 30 % plus élevés pour les propriétés modestes rapportés à la valeur des biens, cela est dû aux informations limitées et aux découpages géographiques trop larges sur lesquelles les agences cadastrales s'appuient, qui ne permettent pas de capter des différences locales de prix. Amornsiripanitch (2020)²⁵⁹ attribue ces effets régressifs des valeurs cadastrales à deux principaux facteurs : une réévaluation trop peu fréquente et des méthodes d'évaluation qui omettent certaines caractéristiques qualitatives des quartiers et des bâtis, d'où une capacité prédictive insuffisante pour les biens les plus chers.

Au-delà de l'ambition de limiter les ruptures d'égalité que des valeurs cadastrales datées engendrent, certains économistes plaident pour accroître la progressivité des impôts sur la propriété immobilière. En théorie, ces derniers devraient être progressifs par rapport au patrimoine. Comme les ménages à haut patrimoine détiennent des logements plus chers, ils paient davantage en montant absolu en taxes foncières et en droits de mutation. Inversement, comme les ménages à faible patrimoine ne sont généralement pas propriétaires du bien qu'ils occupent, les impôts sur la propriété immobilière (détention et transactions) sont susceptibles d'être peu élevés dans le bas de la distribution des richesses. Cela dit, les ménages modestes propriétaires de leur logement peuvent subir un effort fiscal significatif en proportion de leurs revenus. En Grèce, Andriopoulou et al. (2020)²⁶⁰ estiment que l'augmentation des impôts fonciers dans le cadre des programmes d'austérité budgétaire a exacerbé les inégalités : les ménages du 1^{er} décile ont supporté une charge fiscale représentant en moyenne 8 % de leur revenu disponible, contre 3 % dans le dernier décile. L'octroi d'allègements aux ménages à faibles revenus pourrait atténuer ces potentiels effets régressifs. Carbonnier (2019)²⁶¹ démontre que la taxe foncière française présente un profil redistributif plutôt plat grâce aux exemptions prévues pour certains publics précaires – sans cela, la taxe payée croît moins vite que le revenu et les plus aisés profitent d'une pression fiscale relativement plus faible.

2.3. L'imposition des particuliers très fortunés

Face aux dynamiques d'accroissement des inégalités et à la concentration des richesses, on constate un regain d'intérêt pour l'imposition des particuliers les plus fortunés (« ultra-riches »), catégorie que l'OCDE définit comme des individus qui possèdent directement ou indirectement des actifs financiers ou de placement valant au moins 1 million de dollars (à l'exclusion de la résidence principale et la plupart des biens meubles)²⁶².

²⁵⁷ McMillen, D., & Singh, R. (2020). Assessment Regressivity and Property Taxation. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 60(1-2), 155–169.

²⁵⁸ Berry, C. R. (2021). *Reassessing the Property Tax*. University of Chicago Harris School of Public Policy.

²⁵⁹ Amornsiripanitch, N. (2020). *Why Are Residential Property Tax Rates Regressive?* Federal Reserve Bank of Philadelphia.

²⁶⁰ Andriopoulou, E. et al. (2020), *The distributional impact of recurrent immovable property taxation in Greece*, pp. 506-526

²⁶¹ Carbonnier (2019), *The Distributional Impact of Local Taxation on Households in France*.

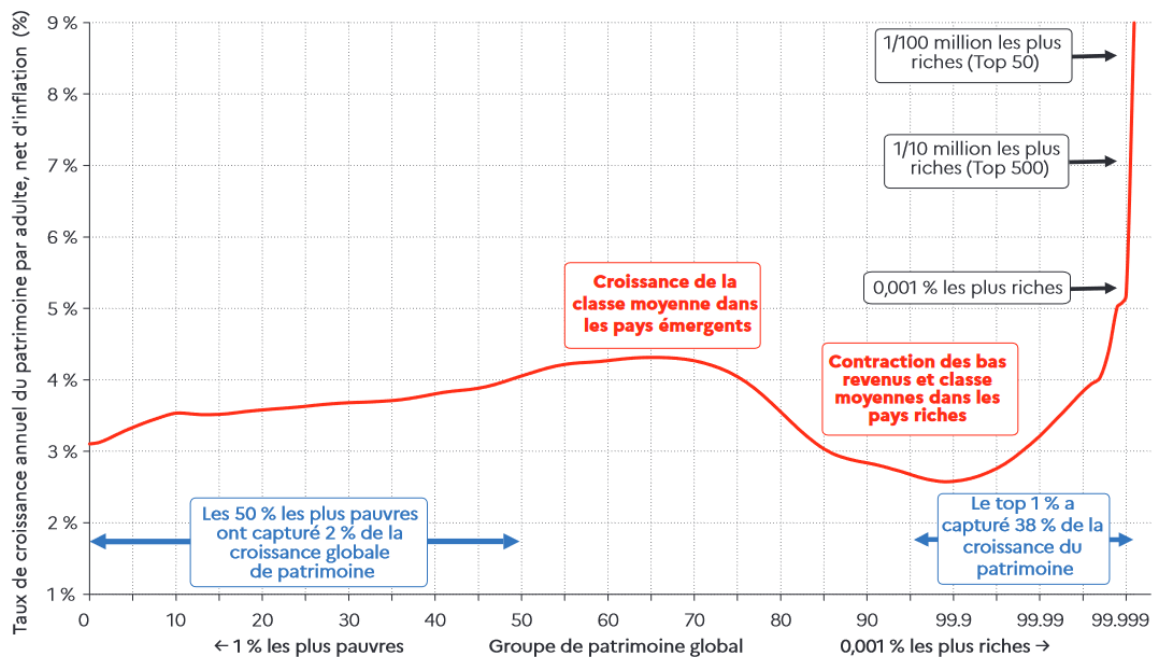
²⁶² OCDE (2024), *Fiscalité et inégalités*.

Le nombre de millionnaires et leur part dans la richesse mondiale ont considérablement augmenté au cours des dix dernières années. Si les profils varient, le nombre d'individus détenant au moins 1 million de dollars en actifs de placement dans le monde était estimé à plus de 23 millions en 2024, une population qui a augmenté en moyenne de 4,8 % par an sur la dernière décennie. Leur patrimoine financier serait passé de 56,4 milliards de dollars en 2014 à 90,4 milliards de dollars en 2024²⁶³.

Selon le World Inequality Lab²⁶⁴, qui considère plus largement l'ensemble du patrimoine net détenu, plus de 62 millions d'individus sont millionnaires et 2 750 sont milliardaires en 2021 dans le monde, pour un patrimoine total respectif de 178 200 milliards de dollars et 7 600 milliards de dollars. En Europe et en Amérique du Nord, cela concerne respectivement plus de 16 millions et 29 millions d'individus millionnaires, totalisant en cumulé plus de 123 milliards de dollars de richesse.

Depuis 1995, la part du patrimoine mondial détenu par les milliardaires est passée de 1 % à 3,5 %. L'accumulation de richesse dépasse 6 % de croissance par an dans le top 0,001 %, un groupe d'environ 51 700 individus qui détiennent plus de 120 millions d'euros de fortune, et 9 % par an dans le top 50, contre 3 % pour la population mondiale dans son ensemble (graphique 51)²⁶⁵.

Graphique 51 : Taux de croissance annuel du patrimoine dans le monde entre 1995 et 2021



Source : World Inequality Report 2022. Le patrimoine personnel net est la somme de tous les actifs financiers (obligations ou capitaux propres) et non financiers (immobilier et foncier) détenus par les individus, net de leurs dettes. Les comparaisons internationales se font en parité de pouvoir d'achat.

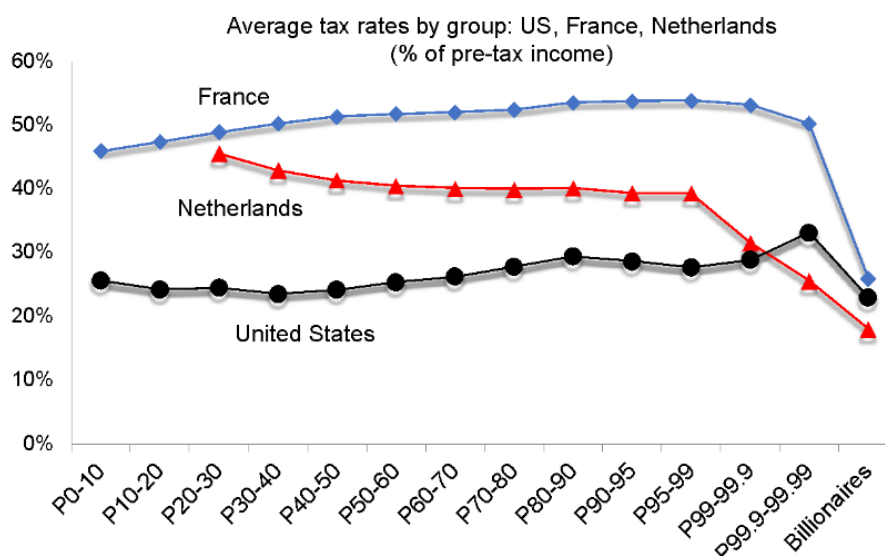
²⁶³ Capgemini (2025), *World Wealth Report*.

²⁶⁴ Chancel et al. (2022), *World Inequality Report 2022*.

²⁶⁵ Contrairement aux données sur le nombre de millionnaires et de milliardaires et leurs fortunes respectives, les statistiques du World Inequality Lab sur la distribution des richesses et leur évolution depuis 1995 s'appuient sur des comparaisons en parité de pouvoir d'achat, et non des conversions de monnaies nationales en dollars au taux de change du marché.

Un certain nombre d'études récentes montrent que **la charge fiscale à laquelle les individus les plus fortunés sont soumis est souvent inférieure à celle supportée par des personnes à revenus plus faibles**. Advani, Hughson et Summers (2023)²⁶⁶ trouvent que les taux effectifs d'imposition sur le revenu des personnes physiques au Royaume-Uni diminuent au sommet de la distribution. Pour les individus dont le revenu fiscal (incluant les plus-values réalisées) est de 500 000 livres, le taux effectif moyen estimé est à 38 % ; au-delà de 3 millions de livres, le taux descend à moins de 30 %. En intégrant dans le calcul les plus-values non réalisées, Yagan (2023)²⁶⁷ obtient des taux d'imposition effectifs de seulement 9,6 % sur les 400 contribuables américains les plus fortunés, tandis qu'en tenant compte de l'ensemble des prélèvements obligatoires (impôts sur la consommation, impôts sur les sociétés, cotisations sociales, etc.), Alstadsaeter et al. (2024) établissent que les taux d'imposition effectifs des milliardaires dans des pays comme la France, les Pays-Bas et les États-Unis sont nettement plus bas que tous les autres groupes de la population (graphique 52). Aux États-Unis en particulier, Saez et Zucman (2019)²⁶⁸ estiment qu'en tenant compte de l'ensemble des impôts et par rapport à leur véritable revenu économique, le taux d'imposition effectif des milliardaires n'était que de 23 % en 2018 (contre 28 % pour l'ensemble de l'économie).

Graphique 52 : Taux effectifs d'imposition en % du revenu avant impôts aux États-Unis, en France et aux Pays-Bas



Source : Alstadsaeter et al. (2024). Le graphique présente des estimations des taux d'imposition effectifs par groupes de revenus avant impôts et pour les milliardaires en France, aux Pays-Bas et aux États-Unis. Ces estimations comprennent tous les impôts payés à tous les niveaux de gouvernement et sont exprimées en pourcentage du revenu avant impôts. Le revenu avant impôts comprend l'ensemble des revenus nationaux avant les impôts et transferts gouvernementaux et après le fonctionnement du système de retraite. Le revenu national exclut les gains en capital non réalisés, mais inclut les bénéfices non distribués des entreprises.

²⁶⁶ Advani, A., Hughson, H., & Summers, A. (2023). How much tax do the rich really pay? Evidence from the UK. *Oxford Review of Economic Policy*, 39(3), 406-437.

²⁶⁷ Yagan, D. (2023), What is the average federal individual income tax rate on the wealthiest Americans?, *Oxford Review of Economic Policy*, vol. 39/3.

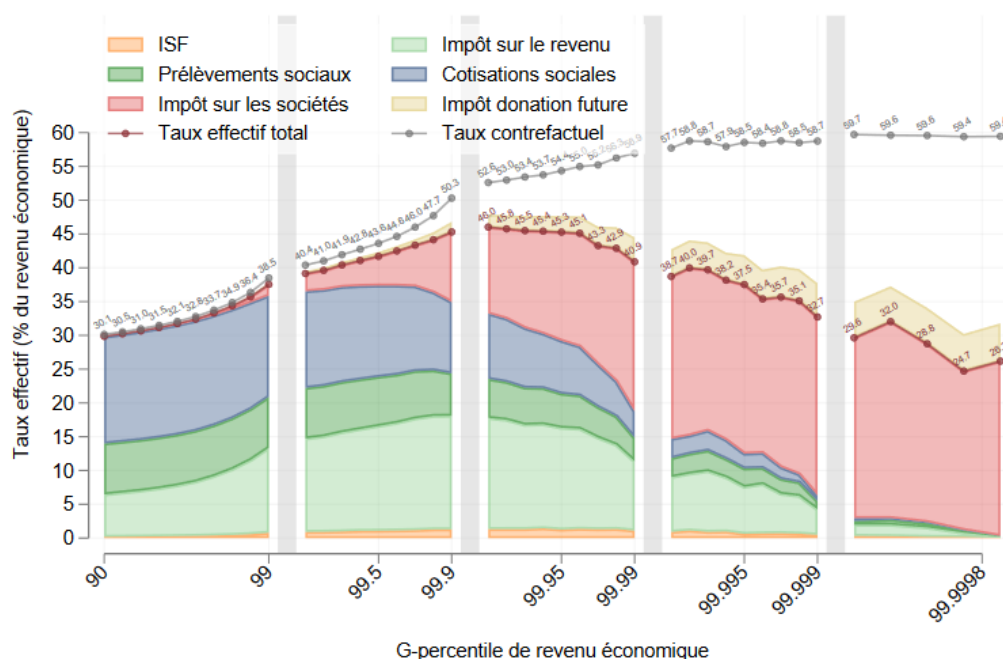
²⁶⁸ Saez, E., & Zucman, G. (2019). *The triumph of injustice: How the rich dodge taxes and how to make them pay*. WW Norton & Company.

Cette charge fiscale plus faible s'explique en grande partie par **l'imposition plus favorable des types de revenus principalement perçus par les plus fortunés**, qui proviennent largement du capital et de la détention d'entreprises. Dans les pays avancés, une fraction croissante des revenus du capital est sortie des barèmes progressifs d'impôt sur le revenu, pour être taxée à des taux forfaitaires plus faibles, voire exonérée. Les systèmes fiscaux ont davantage recours aux taxes assises sur les salaires (comme les cotisations) et sur la consommation, qui pèsent proportionnellement moins sur les hauts revenus. Le recul de l'impôt sur les sociétés réduit également l'assiette taxable des grandes fortunes, ce qui affaiblit un levier fiscal important de progressivité²⁶⁹.

L'étude précédemment citée d'Advani, Hughson et Summers (2023) estime que 95 % des écarts entre les taux effectifs et les taux nominaux dans le top 1 % de la distribution est dû à des effets de composition, leurs revenus provenant de sources frappées à des taux légaux plus faibles (revenus du capital, plus-values) ; les 5 % d'écart restant s'expliquent par des exonérations spécifiques. Les travaux de l'Institut des politiques publiques²⁷⁰ montrent qu'en France les 75 foyers les plus fortunés n'acquittent qu'environ 26 % de leurs revenus en impôts directs (i.e. hors TVA et impôts de production), contre plus de 45 % pour les contribuables « ordinaires », ce qui s'explique une fois encore par des effets de composition, avec une prépondérance des bénéfices non distribués de sociétés, soumis à l'impôt sur les sociétés plus faible que l'impôt sur les revenus personnels. Le taux effectif global d'imposition passerait de 26 % à 59 % si le barème des impôts sur les revenus personnels était appliqué à l'ensemble de leurs revenus (graphique 53).

²⁶⁹ Piketty, T., E. Saez & G. Zucman (2023), Rethinking capital and wealth taxation, *Oxford Review of Economic Policy*, vol. 39/3, pp. 575-591.

²⁷⁰ Bach, L., Bozio, A., Guillouzouic, A., & Malgouyres, C. (2023). Quels impôts les milliardaires paient-ils ? *Notes IPP*, (92).

Graphique 53 : Taux effectifs d'imposition en % du revenu économique en France dans le décile supérieur de la distribution

Source : IPP (2023). Le revenu économique utilisé par les auteurs est plus large que le revenu fiscal : il inclut les cotisations sociales non contributives et les bénéfices des sociétés contrôlées par les foyers fiscaux. Il ne prend pas encore les variations de patrimoine et les revenus latents non réalisés.

Lecture : les impôts personnels (impôt sur le revenu, cotisations et prélèvements sociaux) ne représentent plus que 2 % du revenu économique du top 99,9998 des ménages les plus aisés, contre 30 % environ à l'entrée du dernier décile. Le taux effectif d'imposition atteint 26,2 % du revenu économique lorsqu'on prend en compte l'impôt sur les sociétés (courbe rouge). Une simulation de l'imposition des plus-values latentes à l'occasion des donations n'augmente que marginalement le taux effectif d'imposition (« impôt donation future » en jaune).

Les particuliers les plus fortunés peuvent aussi réduire leur charge fiscale en reportant le paiement de l'impôt sur leurs plus-values, tout en utilisant en parallèle des techniques de financement leur permettant d'accéder à des fonds tout en conservant leurs plus-values latentes²⁷¹. Leur mobilité leur permet également de choisir des pays où les taux d'imposition sont plus faibles, sans parler de l'évasion fiscale (cf. partie III.1.1).

La taxation des très grandes fortunes a été mise à l'ordre du jour du sommet du G20 de Rio de Janeiro en novembre 2024, à l'initiative de la présidence brésilienne, qui a proposé d'instaurer un impôt mondial minimal sur les fortunes supérieures à 1 milliard de dollars, à 2 % de leur valeur annuelle, afin de mobiliser des ressources pour financer le développement durable et de réduire les inégalités. Si cette proposition a rencontré un fort soutien de la société civile (Oxfam, Tax Justice Network, Climate Action Network) et de plusieurs pays d'Amérique du Sud, la déclaration conjointe des chefs d'État du G20 a retenu une formulation prudente, parlant « d'engager une coopération pour s'assurer que les individus à ultra-haut patrimoine soient effectivement imposés », tout en préservant « la souveraineté fiscale » des États.

²⁷¹ OCDE (2024), *Fiscalité et inégalités*.

Cette initiative s'inscrit en tout cas dans le contexte d'un débat académique nourri entre économistes. Les avis divergent sur la question de savoir s'il est préférable de corriger les impôts existants, notamment en élargissant leurs assiettes (pour l'impôt sur le revenu et sur les plus-values ou les droits de succession, par exemple), ou d'introduire de nouveaux instruments (par exemple, un impôt sur la fortune). La fraction exacte du percentile de richesse ciblé n'est d'ailleurs pas toujours très claire, pouvant varier du top 0,01 % de la distribution de revenus ou de patrimoine, à des populations plus restreintes comme les milliardaires ou les 100 personnes les plus riches d'un pays²⁷².

L'idée d'un **impôt annuel sur la fortune ciblant les ultra-riches** a été popularisée notamment par Piketty (2014)²⁷³ et Saez et Zucman (2019)²⁷⁴. Sa pertinence est notamment discutée par Advani, Chamberlain et Summers (2020)²⁷⁵ dans leur rapport remis à la Wealth Tax Commission britannique. Ils considèrent que la priorité devrait être d'abord de réformer le système fiscal actuel (notamment, s'agissant du Royaume-Uni, des droits de succession, des impôts sur le revenu du capital et de la taxe d'habitation) et qu'un impôt additionnel sur la fortune serait moins efficient économique et plus coûteux à administrer.

D'autres économistes cherchent à s'attaquer plus spécifiquement à la **taxation des plus-values latentes**. En effet, Bastani et Waldenström (2023)²⁷⁶ estiment que celles-ci sont le principal angle mort s'agissant de la fiscalité des plus fortunés, mais considèrent que ni l'imposition des revenus du capital ni l'imposition du stock de patrimoine n'offrent de solution satisfaisante, eu égard aux difficultés de définition d'assiette et de liquidité posées. Des instruments alternatifs émergent néanmoins (cf. partie III.2.4).

Le **renforcement de l'impôt sur l'héritage** fait aussi partie des pistes évoquées, notamment par Piketty, Saez et Zucman (2023)²⁷⁷, pour qui le triptyque idéal reposerait sur l'association d'une imposition des revenus du capital, d'un impôt annuel progressif sur la fortune et d'un impôt progressif sur les successions.

À cet égard, des modélisations réalisées par l'OCDE²⁷⁸ suggèrent que **tous ces instruments ont potentiellement un rôle à jouer pour limiter la concentration du patrimoine** dans le temps. Des simulations basées sur un modèle simplifié du cycle de vie (sans effets de comportements ni évolution des rendements du capital) comparent différents scénarios associant trois types d'impôt : un impôt sur les revenus de l'épargne, un impôt sur les successions de plus de 300 000 dollars et un impôt annuel sur le stock de patrimoine. Les résultats montrent que les impacts les plus forts en matière de réduction de l'accumulation de patrimoine au fil des générations sont obtenus pour un impôt progressif élevé sur les revenus de l'épargne (barème allant de 20 % à 50 %). Avec un impôt sur l'épargne plus bas (taux à 20 %), l'association d'un impôt progressif sur les successions (barème allant de 10 % à 30 %) ou d'un impôt annuel de 1 % sur le patrimoine exerce un impact comparable sur la formation de capital au cours du temps.

²⁷² Hebous, S. et al. (2024), *How to Tax Wealth*.

²⁷³ Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-first Century*, Harvard University Press.

²⁷⁴ Saez, E., & Zucman, G. (2019). Progressive wealth taxation. *Brookings Papers on Economic Activity*, 2019(2), 437-533.

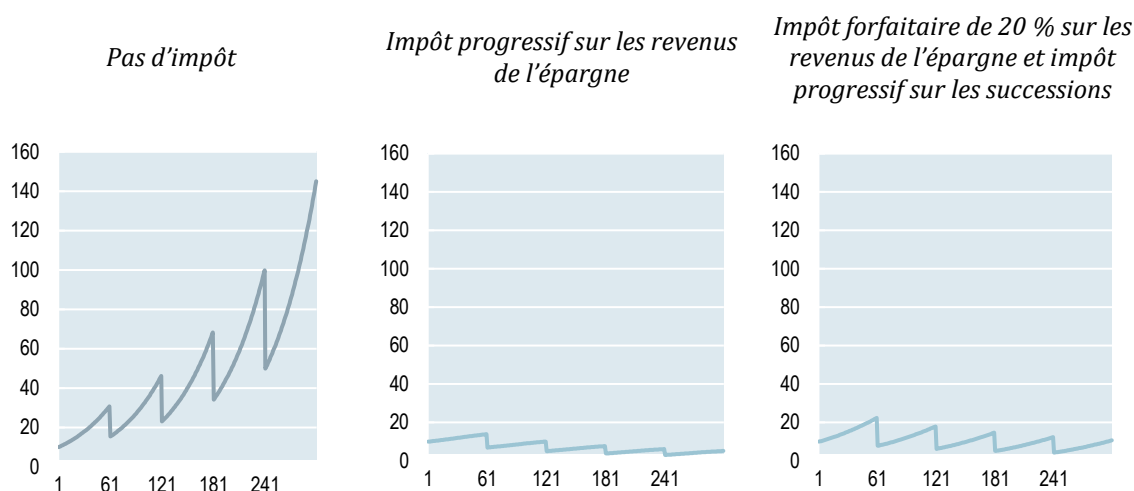
²⁷⁵ Advani, A., E. Chamberlain & A. Summers (2020), *A wealth tax for the UK: Wealth Tax Commission Final Report*.

²⁷⁶ Bastani, S. & D. Waldenström (2023), Taxing the wealthy: the choice between wealth and capital income taxation, *Oxford Review of Economic Policy*, vol. 39/3, pp. 604-616.

²⁷⁷ Piketty, T., E. Saez & G. Zucman (2023), *ibid*.

²⁷⁸ OCDE (2021), *L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE*.

Graphique 54 : Simulations de l'accumulation de patrimoine au fil des générations sous différents scénarios d'imposition



Source : OCDE (2021), *L'impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE*.

Accumulation de patrimoine en millions de dollars pour un contribuable très riche (plus de 10 millions de dollars de patrimoine initial) pendant cinq générations, sous l'hypothèse d'un taux de rendement de 4 % et de différents scénarios d'imposition.

Les effets sur la concentration patrimoniale apparaissent toutefois modestes dans les chiffres. Saez et Zucman (2019)²⁷⁹ modélisent l'évolution des inégalités de patrimoine aux États-Unis si des mesures fiscales semblables à celles avancées par les candidats Bernie Sanders et Elisabeth Warren lors de la campagne présidentielle de 2020 avaient été mises en place entre 1982 et 2018. La part de richesse détenue par le top 400 de *Forbes* serait passée de 0,9 % à 2 % (au lieu de 3,3 %) dans un scénario de taxe type Warren, et à 1,3 % dans un scénario de taxe type Sanders.

Bastani et Waldenström (2023)²⁸⁰ s'intéressent à la fois aux impôts sur la fortune et sur les revenus du capital. Ils présentent deux scénarios : (i) associer un impôt sur la fortune de 1 % sur le percentile le plus riche à un impôt sur les revenus du capital « standard » au taux fixe de 30 % ; et (ii) seulement renforcer l'impôt sur les revenus du capital (le taux est calculé pour que les deux scénarios soient équivalents en termes de recettes fiscales générées). Les impacts de ces réformes sont simulés sur des données de registres fiscaux suédois, sans tenir compte d'effets sur le prix des actifs ou les comportements d'épargne des agents. Compléter l'impôt sur les revenus du capital par un impôt sur la fortune (scénario i) réduit davantage les inégalités de richesse que simplement rehausser la fiscalité sur les revenus du capital (scénario ii), à condition toutefois d'inclure les participations dans les entreprises non cotées dans l'assiette. Les effets redistributifs apparaissent malgré tout très faibles : **la part de richesse nationale détenue par le top 1 % passerait de 19,20 % à 19,08 %** dans le meilleur des scénarios, et le coefficient de Gini des inégalités de patrimoine diminuerait au mieux de 0,5 pt (dans l'hypothèse d'une redistribution des recettes aux 50 % les plus pauvres).

²⁷⁹ Saez, E., & Zucman, G. (2019), *ibid.*

²⁸⁰ Bastani, S. et D. Waldenström (2023), *ibid.*

Les réformes de l'imposition des personnes les plus fortunées répondent avant tout à l'enjeu d'une meilleure prise en compte des capacités contributives des individus dans la répartition de la charge fiscale qu'ils supportent. Au-delà de cet objectif d'équité, **la génération de recettes est aussi mise en avant**, dans un contexte où les besoins de financement de services et d'investissements publics pour l'avenir, en particulier pour la transition démographique et la transition écologique, sont importants. Chancel et al. (2022)²⁸¹ calculent qu'un impôt progressif sur la fortune dont les taux marginaux iraient de 1 % à partir de 1 million de dollars de patrimoine à plus de 10 % au-delà de 100 milliards pourrait générer des recettes représentant 3,5 % du revenu national en Europe. Ce chiffrage intègre les risques d'évasion fiscale et de dépréciation du capital.

L'efficacité de telles réformes dépendra étroitement de leur architecture. Des mesures de lutte contre l'évitement fiscal coordonnées à l'international seraient notamment indispensables pour limiter les risques de fuite des capitaux et de perte de compétitivité, ce qui paraît hors de portée à court terme dans un contexte d'affaiblissement de la coopération fiscale multilatérale.

2.4. L'imposition des plus-values latentes

Au regard de la faible progressivité de l'imposition des revenus du capital et des possibilités d'optimisation de la taxation des plus-values (notamment par effet de verrouillage, cf. partie III.2.2 et 3), l'imposition des plus-values latentes représente une piste d'évolution intéressante. Cette modalité d'imposition permet en effet d'éviter le report de l'impôt sur les plus-values²⁸² tout en accroissant l'assiette soumise à imposition chaque année.

Peu de pays appliquent aujourd'hui cette modalité d'imposition : la [Belgique](#) et les [Pays-Bas](#) en sont les seuls représentants dans l'échantillon retenu par les rapporteuses (cf. partie II.2).

D'autres pays de l'OCDE appliquent des systèmes d'imposition des plus-values latentes, mais sur des segments très spécifiques, rapprochant cette imposition d'une *exit tax*. Ainsi, la [Norvège](#) prévoit une imposition sur les gains latents supérieurs à 500 000 NOK lors de l'émigration hors du pays, tout comme l'[Australie](#), le [Canada](#) et la [France](#), sous conditions (cf. partie III.1.2)

L'imposition des plus-values latentes repose sur le principe général selon lequel les revenus sont imposés non pas au moment de la perception (par exemple, en cas de vente d'un actif), mais pendant sa détention en fonction de la valeur du bien. Ainsi, c'est le rendement potentiel de l'actif qui est taxé, en fonction de son évaluation, et non son rendement effectif. Cette approche est conforme à la définition du revenu selon Haig-Simons, selon laquelle le revenu est la somme de la consommation et de la variation de la richesse nette d'un individu²⁸³.

Concrètement deux modalités de mise en œuvre sont possibles :

- ♦ dans le cas d'une imposition classique sur les plus-values latentes « réelles », l'impôt est calculé sur la variation annuelle de la valeur des actifs. Ainsi, la plus-value latente correspond à la valeur de marché actuelle à laquelle est soustrait le prix d'acquisition (en valeur historique ou actualisée pour corriger l'effet de l'inflation) ;
- ♦ dans le cas d'une imposition des plus-values latentes « fictives » ou « présumées », l'impôt est calculé selon un rendement forfaitaire et présumé de certains actifs (ce système est actuellement appliqué aux [Pays-Bas](#) pour quelques mois, cf. partie II).

²⁸¹ Chancel, L. et al. (2022), *World Inequality Report 2022*.

²⁸² L'imposition peut être repoussée en repoussant la vente, et les plus-values peuvent dès lors être totalement exonérées d'imposition dans les systèmes permettant un réajustement de la valeur d'acquisition au moment du décès. Voir à cet égard Saez, E., Yagan, D., & Zucman, G. (2021). *Capital gains withholding*.

²⁸³ OCDE, *Taxing capital gains*, 2025.

Plusieurs justifications économiques peuvent motiver un tel système d'imposition :

- ◆ l'élimination de l'effet de verrouillage, soit le fait de conserver un portefeuille d'actifs non optimal afin d'éviter ou de repousser la taxation ;
- ◆ un plus grand effet redistributif, étant donné que les taux effectifs d'imposition des personnes les plus fortunées apparaissent particulièrement faibles quand il est tenu compte des plus-values non réalisées (cf. partie III.2.3);
- ◆ un effet stabilisateur sur l'économie : en période de baisse des marchés boursiers, les moins-values latentes réduisent la charge fiscale des contribuables, permettant ainsi d'augmenter les liquidités et/ou l'épargne disponible dans l'économie. En sens inverse, une bulle boursière ou immobilière augmente la valeur des plus latentes, dont la taxation a un effet modérateur sur l'économie²⁸⁴.

Plusieurs limites importantes existent cependant. La principale limite à la mise en œuvre d'un système d'imposition des plus-values latentes ou présumées est le potentiel manque de liquidités des contribuables. Cet effet est renforcé en cas de taxation des plus-values latentes « réelles », dont la valeur est dépendante de la fluctuation du prix des actifs. En effet, étant donné que l'actif n'a pas été vendu, le contribuable n'a pas perçu de liquidités. Il pourrait dès lors être plus difficile pour lui de s'acquitter de l'impôt. Cette limite semble cependant pouvoir être limitée par la mise en place de systèmes de reports de paiement et nuancée par l'exemple des Pays-Bas (encadré 14).

Encadré 14 : Manque de liquidités et taxation du rendement présumé, un problème limité ?

Le ministère des finances [hollandais](#) a mené en 2018 et 2019 une étude sur la question du manque de liquidités pour le paiement des impositions sur les plus-values latentes.

D'après les résultats de cette étude, pour l'impôt de l'année 2018, 11 000 contribuables possédant des actifs illiquides et imposés sur la base d'un rendement forfaitaire supposé ont conclu un plan de paiement avec l'administration fiscale permettant de payer l'impôt en plusieurs fois, traduisant leur difficulté à le régler en une seule fois. Cela représente 0,4 % des contribuables imposés dans le Box 3. Pour 90 % de ces 11 000 contribuables, le plan a permis de s'acquitter de l'impôt dans sa totalité.

La grande majorité de ces contribuables (96 % en 2017 et 90 % en 2018) ont par ailleurs pu s'acquitter des impôts dus en ayant recours à un dispositif de report de paiement.

D'après la même étude, en moyenne autant de personnes rencontrent des difficultés de paiement dans un système de taxation des plus-values présumées que de taxation des plus-values constatées.

Il convient cependant de noter la différence entre plus-values latentes et plus-values présumées : le système par plus-values présumées est d'après l'étude plus stable et moins susceptible de créer des difficultés de paiement qu'un système de taxation des plus-values latentes. En effet, d'après l'étude, trois fois plus de contribuables seraient confrontées à des problèmes de paiement en cas de hausse de 10 % de la valeur des biens immobiliers.

Source : CPO, à partir de Ministerie van Financiën (2022), Onderzoek betalingsproblemen box 3.

Plusieurs auteurs ont proposé des solutions à cette limite :

- ◆ Toder et Viard (2016)²⁸⁵ proposent de lisser les paiements d'impôt sur plusieurs années et de permettre une compensation ex post des pertes futures. Ainsi, le paiement de l'impôt est étalé dans le temps et la période de lissage permet d'ajuster le montant dû en cas de perte. Leur proposition comporte également un système de compensation, ou de remboursement, des pertes survenues après le paiement de l'impôt ;

²⁸⁴ Burman, 2009, cité par OCDE, Taxing capital gains, 2025.

²⁸⁵ Toder, E., & Viard, A. D. (2016). A proposal to reform the taxation of corporate income. *Washington, DC: Tax Policy Center*.

- ♦ peut également être citée la recommandation de Saez, Yagan et Zucman (2021)²⁸⁶ qui proposent une retenue à la source sur les gains en capital : cette solution conduirait les plus aisés à prépayer l'impôt sur les gains en capital extrêmes non réalisés, sur une période de dix ans. Cette proposition prévoit également, pour les redevables ayant des actifs illiquides, de revoir un prêt garanti par des actes ou un autre actif illiquide, qu'il serait tenu d'utiliser pour s'acquitter de l'impôt à la source. D'après les auteurs, ce système aurait la vertu de lisser les variations de valeur et d'éviter les erreurs de valorisation, car les montants prélevés seraient crédités au moment de la réalisation effective de la plus-value.

L'autre limite majeure concerne la difficulté et l'incertitude qui peuvent exister concernant la valorisation des actifs, en particulier ceux qui sont illiquides ou non-cotés en bourses. Pour l'imposition des plus-values latentes « fictives », une question analogue se pose concernant les taux de valorisation retenus.

Afin de répondre à cette difficulté, une version aménagée de la taxation des plus-values latentes peut être pensée, et a été proposée par plusieurs auteurs face aux difficultés de ce modèle. Pour les contribuables les plus fortunés, le sénateur américain Ron Wyden a proposé par exemple en 2019²⁸⁷ de conserver une valorisation annuelle pour les actifs aisément cotables (actions, cryptos...) et d'instaurer pour les actifs illiquides une imposition à la cession, avec application d'une majoration sur la portion de gain accumulé. Ce système prévoit également la possibilité de reporter ou de récupérer les pertes latentes.

Il convient de noter qu'il en soit que la taxation des plus-values latentes, quelles que soient les modalités retenues, a pour effet d'alourdir le taux de prélèvement obligatoire. À cet égard, une adaptation de l'imposition du capital dans son ensemble semble nécessaire en cas d'introduction d'une imposition des gains latents, par exemple en intégrant les effets de cette nouvelle taxation sur l'imposition des plus-values réalisées.

Enfin, le traitement des dépréciations (pertes de valeur des actifs) peut soulever des difficultés. Dans un système symétrique, les pertes non-réalisées viennent en déduction de l'assiette imposable. Cette solution, pendant logique de l'imposition des plus-values latentes, peut néanmoins soulever des difficultés sur la prévisibilité des recettes publiques, en particulier pour l'imposition des gains et pertes non-réalisés des actifs dont la valeur est très volatile.

En conclusion, si l'imposition de plus-values latentes peut constituer à la fois un levier d'équité du système fiscal et une potentielle assiette fiscale supplémentaire, la mise en place d'un tel système entraîne un grand nombre de difficultés techniques et juridiques. Les exemples étrangers confirment ce constat : tous deux confrontés à des principes juridiques incompatibles, tant les Pays-Bas (cf. partie II 2.1.2) que l'Espagne (cf. partie II 2.1.3) ont dû revenir sur le caractère notionnel de leur système de détermination des plus-values

²⁸⁶ Saez, E., Yagan, D., & Zucman, G. (2021), *ibid*.

²⁸⁷ <https://www.finance.senate.gov/imo/media/doc/Treat%20Wealth%20Like%20Wages%20RM%20Wyden.pdf>

Annexe 1 – Bibliographie

En sus des références scientifiques citées, ce rapport s'est largement appuyé sur les travaux comparatifs de l'OCDE, du FMI et de la Commission européenne. Les rapports suivants ont notamment été mobilisés :

OECD (2018), *The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD*, OECD Tax Policy Studies, No. 26, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264290303-en>.

OECD (2021), *Making Property Tax Reform Happen in China: A Review of Property Tax Design and Reform Experiences in OECD Countries*, OECD Fiscal Federalism Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/bd0fbae3-en>.

OCDE (2021), *Impôt sur les successions dans les pays de l'OCDE*, Études de politique fiscale de l'OCDE, no. 28, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/33d40568-fr>.

OCDE (2022), *La fiscalité immobilière dans les pays de l'OCDE*, Études de politique fiscale de l'OCDE, no. 29, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/242b9308-fr>.

Hebous, M. S., Klemm, M. A. D., Michielse, G., & Buitron, M. C. O. (2024). *How to tax wealth*. International Monetary Fund.

European Commission (2024). *Annual Report on Taxation 2024*, Directorate-General for Taxation and Customs Union, Publications Office of the European Union, Luxembourg.

OCDE (2024), *Fiscalité et inégalités : Rapport de l'OCDE à l'intention des ministres des Finances et des gouverneurs de banque centrale des pays du G20*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/816c9a41-fr>.

Hourani, D. et al. (2023), "The taxation of labour vs. capital income: A focus on high earners", OECD Taxation Working Papers, No. 65, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/04f8d936-en>.

Hourani, D., & Perret, S. (2025). Taxing capital gains: Country experiences and challenges, *OECD Taxation Working Papers*, No. 72, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9e33bd2b-en>.

Annexe 2 – Régimes d'imposition récurrente de la propriété immobilière dans les pays de l'OCDE

Pays	Caractéristiques de l'impôt foncier	Administration de l'impôt foncier	Dispositifs spécifiques
Allemagne	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non-bâti (<i>Grundsteuer</i>)</u> Pour le calcul de la taxe, un taux national est appliqué à la valeur cadastrale, puis le résultat est multiplié par un coefficient municipal librement déterminé par les collectivités. Les taux et les coefficients dépendent du type de bien (résidentiel, commercial ou constructible nu). Les valeurs cadastrales, qui n'avaient pas été mises à jour depuis 1964 (dans l'ex-Allemagne de l'Ouest) et 1935 (à l'Est), ont été actualisées en 2025. Les nouvelles valeurs reflètent les caractéristiques du bien (surface, prix des terrains nus, étage, ancienneté de construction...). Il est prévu qu'elles soient révisées régulièrement. Les régions peuvent néanmoins recourir à leur propre méthode d'évaluation de l'assiette fiscale. La Bavière a par exemple opté pour un calcul simple reposant uniquement sur la surface du terrain.	La taxe foncière est administrée à la fois par l'État fédéral (qui détermine le taux et les valeurs cadastrales par défaut), les régions (qui peuvent appliquer leurs propres valeurs cadastrales sur leur territoire) et les municipalités (qui fixent leur coefficient multiplicateur et collectent l'impôt). Les recettes reviennent entièrement à l'échelon local.	
Australie	<u>Taxe foncière communale sur le bâti et le non-bâti (<i>Council rate</i>) et taxe régionale sur les terrains (<i>Land tax</i>)</u> Les taxes foncières locales prennent généralement la forme d'une partie forfaitaire et d'une partie proportionnelle à la valeur cadastrale.	Les taxes foncières locales sont déterminées par les collectivités locales, dans un cadre prévu par les États.	La plupart des collectivités appliquent des déductions pour les retraités

	La plupart des collectivités s'appuient sur la valeur des terrains nus (Nouvelle-Galles-du-Sud, Queensland), bien que d'autres utilisent la valeur vénale (en Australie du Sud) ou une forme de valeur locative (Melbourne). Les États prélèvent un impôt progressif sur les terrains nus, avec des seuils d'exonération relativement élevés. Il y a donc en pratique assez peu de double imposition (uniquement les propriétaires fonciers les plus aisés peuvent payer sur leurs terrains non bâtis à la fois un impôt foncier communal et un prélèvement régional).	
Autriche	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non-bâti (<i>Grundsteuer</i>)</u> Pour le calcul de la taxe, un taux national est appliqué à la valeur cadastrale, avec une modeste progressivité dans le barème. Le résultat est multiplié par un coefficient municipal librement déterminé par les collectivités (dans la limite de 500 %). Les valeurs cadastrales sont très obsolètes et n'ont pas été révisées depuis les années 1970, hormis des ajustements pour tenir compte de l'inflation. L'assiette fiscale se trouve ainsi très érodée.	La taxe foncière est en partie centralisée (assiette) mais les collectivités déterminent <i>in fine</i> le taux puisqu'elles sont libres de choisir leur coefficient multiplicateur. Elles collectent l'impôt (bien que certaines en confient le soin à l'administration fiscale nationale) et en conservent les recettes. Certaines régions accordent des exemptions temporaires aux constructions neuves à usage de logement social.
Belgique	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non bâti (<i>Précompte immobilier</i>)</u> Chaque région fixe un taux de base qui sera appliqué à la valeur cadastrale, à quoi les provinces et municipalités peuvent ajouter une surtaxe. La valeur cadastrale reflète la valeur locative annuelle de la propriété, basée sur des calculs de 1975, qui n'ont été depuis ajustés que pour tenir compte de l'inflation.	La taxe foncière est entièrement de compétence régionale, bien qu'en pratique l'administration fiscale nationale se charge de la collecte. Les recettes sont redistribuées aux collectivités locales (région, province, municipalités). Les régions peuvent accorder des exemptions d'impôt foncier, notamment aux familles nombreuses, aux personnes invalides, aux propriétés de faible valeur (Flandre).

	Du fait de cette obsolescence, les surcharges appliquées par les communes sont souvent élevées (p.ex. 1000 % de la taxe de base due).		
Canada	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non bâti (<i>Property Tax</i>)</u> Les valeurs cadastrales sont déterminées dans chaque province, généralement sur la base de la valeur de marché du bien. Des réévaluations régulières sont mises en place (par exemple tous les 4 ans dans l'Ontario, tous les ans en Alberta ou en Colombie britannique), et des mécanismes de plafonnement limitent Les taux sont fixés par les municipalités, et peuvent varier fortement selon les territoires.	Les provinces établissent le cadre général et les municipalités fixent les taux et collectent les taxes. Une fraction des recettes est redistribuée aux provinces pour le financement de l'éducation.	Pas d'exemptions générales, mais certaines provinces peuvent prévoir des réductions d'impôt, par exemple pour les personnes âgées modestes dans l'Ontario, ou pour les résidences principales en Colombie britannique. Les ménages à faibles revenus peuvent se voir reverser une partie de la taxe foncière dont ils se sont acquittés dans le cadre de l'imposition sur le revenu (Ontario, Saskatchewan).
Corée	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non-bâti</u> Un barème progressif est appliqué à la valeur cadastrale. Celle-ci est actualisée annuellement pour tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier. Une réduction de 43 à 45 % est appliquée à la valeur de marché pour obtenir la valeur cadastrale. Une <u>taxe additionnelle</u> (<i>종합부동산세</i>) nationale peut être appliquée aux propriétaires détenant des biens immobiliers de grande valeur. Cette taxe est également progressive.	Le gouvernement central détermine le barème de l'impôt foncier mais les municipalités sont responsables de la collecte et reçoivent les recettes. La taxe additionnelle est entièrement centralisée et son revenu revient au budget de l'État.	La taxe foncière « de base » prévoit assez peu d'exemptions. La taxe additionnelle sur les biens de grande valeur peut être réduite pour les personnes âgées ou les propriétés détenues depuis assez longtemps.
Danemark	<u>Taxe municipale sur les terrains non bâtis (<i>Grundskyld</i>)</u> La base imposable est la valeur du terrain hors constructions. Chaque municipalité fixe son propre taux proportionnel.	L'impôt foncier local est régulé par le gouvernement central (assiette, plafonnement des taux), qui en assure aussi la collecte depuis 2024, par souci de simplification auprès du contribuable. Les recettes sont redistribuées aux municipalités.	Des mesures temporaires ont été mises en place suite à la réforme de 2024 de la <i>Grundskyld</i> pour atténuer le surcoût de l'actualisation des valeurs cadastrales pour le contribuable (plafonnement des taux sur la taxe municipale, gel de la taxe à son ancien montant jusqu'à ce que le contribuable vende son bien...).

	A cet impôt local s'ajoute un <u>impôt foncier national (<i>Ejendomsværdiskat</i>)</u> qui s'applique uniquement aux propriétaires occupants, sur la valeur d'ensemble du bien (terrain + construction). Un barème progressif à deux tranches s'applique (le seuil entre les tranches est à 1,2 M€). Les deux taxes sont assises sur des valeurs cadastrales fixées à 80 % de la valeur de marché, avec un nouveau système en place depuis 2024 après plusieurs décennies sans actualisation.	La taxe nationale est totalement administrée par l'État danois.
Espagne	<u>Taxe foncière unifiée sur les propriétés bâties et non bâties (<i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles</i>)</u> Les collectivités appliquent leur taux dans la fourchette prévue par la loi nationale (le taux dépend de la situation urbaine ou rurale du bien). Des surtaxes sont prévues pour les biens de luxe et pour les logements vacants. La valeur cadastrale est une valeur de marché estimée à partir des caractéristiques du bien (localisation, surface, ancienneté, prix de l'immobilier). L'administration fiscale nationale est responsable de la détermination des valeurs cadastrales, qui peuvent être révisées globalement (sur une municipalité, à la demande de celle-ci ou en théorie automatiquement tous les 10 ans), partiellement ou pour tenir compte d'ajustement mineurs (constructions récentes). En pratique ces valeurs sont 30 à 50 % inférieures aux prix du marché, avec des situations très hétérogènes selon les collectivités.	Le cadre de l'impôt foncier est déterminé par le gouvernement central, et les municipalités fixent certains paramètres conformément à ce cadre (taux, exemptions). Elles assurent également la collecte des recettes, qui leur reviennent intégralement. Des allègements temporaires sont prévus au niveau national pour les constructions neuves. Les municipalités peuvent y ajouter des exemptions ciblées, à destination des familles nombreuses (c'est assez fréquemment le cas), ou des logements loués à des prix abordables.

Estonie	<u>Taxe foncière sur les terrains nus uniquement (maamaks)</u> Des taux proportionnels sont appliqués aux valeurs cadastrales, différenciés selon le type de terres (usage résidentiel, agricole...). Les municipalités fixent des taux dans une fourchette définie par la loi. Les valeurs cadastrales visent à refléter la valeur de marché des biens et sont calculées à partir de modèles statistiques qui s'appuient sur des critères comme la localisation, la destination du terrain, la superficie. La dernière réévaluation a eu lieu en 2022, après deux décennies sans actualisation, et le gouvernement estonien prévoit de conduire cet exercice tous les 4 ans dorénavant.	La taxe foncière est largement centralisée, même si les municipalités peuvent ajuster les taux dans les limites prévues par la loi nationale. Les recettes leur reviennent.	Les résidences principales sont exonérées de taxe jusqu'à 1500 m² (en zone urbaine) ou 2000 m² (en zone rurale)²⁸⁸.
États-Unis	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non bâti (Property tax)</u> La taxe foncière est un impôt <i>ad valorem</i> assis sur la valeur de marché des biens (certains États choisissent de retenir une fraction de celle-ci, par exemple 80 %). L'actualisation des valeurs cadastrales varie selon les États (rythme annuel, cycles de 2 à 5 ans, en Californie l'actualisation n'a lieu qu'au changement de propriétaire). L'impôt foncier cumule généralement plusieurs composantes, <i>via</i> l'application de taux différents pour le comté, le district, la ville... Certains États plafonnent le montant total d'impôt foncier dû et son évolution annuelle.	Les États encadrent les taxes foncières (règles de détermination d'assiette, exemptions) mais ce sont les gouvernements locaux (comtés, villes, districts...) qui choisissent leurs propres taux. La taxe est généralement collectée au niveau du comté et redistribuée aux différents niveaux de collectivités locales.	Quasiment tous les États ont mis en place des allègements pour les résidences principales. On trouve aussi fréquemment des exemptions pour les personnes âgées, en situation de handicap et pour les vétérans. Pour les ménages modestes, un tiers des États environ prévoit un crédit d'impôt sur le revenu permettant de couvrir une portion de l'impôt foncier.

²⁸⁸ A partir de 2026, cette exemption ne sera plus nationale, et les municipalités seront libres de choisir de l'appliquer ou non.

Finlande	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non bâti (<i>kiinteistövero</i>)</u> Les taux sont différenciés selon le type de bien. Les résidences principales sont moins taxées que les résidences secondaires ; les terrains vacants constructibles sont soumis à une taxe plus élevée pour encourager leur utilisation. Jusqu'en 2023, l'assiette fiscale était basée sur la valeur de remplacement du bâti et sur certaines caractéristiques des terrains (surface, localisation, type d'usage). Les valeurs cadastrales doivent désormais refléter la valeur de marché du bien.	L'administration de l'impôt foncier est assez centralisée : les municipalités fixent les taux dans les fourchettes prévues par la loi ; la collecte se fait à l'échelle nationale, bien que les recettes soient redistribuées.	Hormis le taux plus faible pour les résidences principales, pas d'allègements spécifiques.
France	<u>Taxe foncière distincte sur les propriétés bâties et non bâties (TFPB, TFPNB) ; taxe d'habitation sur les résidences secondaires</u> L'assiette est basée sur la valeur locative cadastrale du bien, essentiellement le loyer théorique annuel généré par le bien, déterminé par l'administration fiscale. Seule la moitié de cette valeur cadastrale est taxée, pour tenir compte des coûts de maintenance et d'assurance de la propriété. Les valeurs cadastrales sont basées sur des valeurs obsolètes des années 1970, ajustées annuellement pour l'inflation. Les taux sont proportionnels et varient considérablement selon les municipalités.	Le cadre législatif national détermine l'assiette de ces taxes. Les collectivités locales (communes, intercommunalités et départements) fixent librement les taux et reçoivent les recettes, qui sont collectées par l'administration fiscale nationale.	Pour rappel, la taxe d'habitation sur les résidences principales a été complètement supprimée en 2023. Certains propriétaires modestes peuvent être exemptés de taxes foncières, sous condition d'âge (plus de 75 ans) ou d'invalidité. Les collectivités locales peuvent également décider d'exonérer totalement ou partiellement de taxe de foncière pendant 3 ans les propriétaires ayant réalisé des travaux d'économie d'énergie.

Grèce	<u>Taxe foncière unifiée depuis 2014 (ENΦΙΑ) sur l'ensemble des propriétés immobilières (bâties ou non, à usage commercial ou résidentiel)</u> Jusqu'en 2022, les propriétaires payaient un complément de taxe lorsque le total de leurs biens dépassait une certaine valeur. Ce complément est désormais intégré à la taxe foncière « de base » sous la forme d'une surtaxe progressive de 5 à 20 %. Un taux différent est appliqué aux terrains non bâtis et aux constructions (résidentielles ou commerciales), en fonction d'un barème au m² qui dépend de la valeur du bien et de ses caractéristiques (étage, ancienneté, ...). La valeur du bien utilisée pour l'application du barème de taux se fonde sur un zonage cadastral basé sur les prix de marché. Une réforme majeure a eu lieu en 2021, qui a conduit à la délimitation de 3643 nouvelles zones.	La taxe foncière est administrée par le gouvernement national, qui en perçoit également les recettes.	De nombreuses exemptions sont prévues pour les propriétaires vulnérables : des réductions de 50 à 100 % sont possibles pour les contribuables modestes ; les familles nombreuses (3 enfants ou plus) ou les personnes en situation de handicap sévère sous conditions de revenus. Afin d'inciter les propriétaires à souscrire des assurances, notamment contre les catastrophes naturelles, une réduction d'impôt de 20 % a été mise en place en 2024 sur les biens assurés.
Hongrie	<u>Taxes distinctes sur les propriétés bâties (épitményadó) et les terrains non bâtis (telekadó)</u> Pour ces deux taxes, l'impôt est très majoritairement assis sur la surface du bien, même si les collectivités peuvent choisir de s'appuyer à la place sur sa valeur vénale. Les taux sont généralement faibles et différenciés selon la destination des biens (résidences principales, locaux commerciaux, logements vacants...).	La fiscalité foncière est déléguée aux municipalités, qui sont libres d'appliquer l'une ou l'autre des taxes foncières, ou aucune. En pratique, celles-ci sont assez peu répandues. Les taux maximaux sont néanmoins prévus par la loi. Les municipalités sont chargées de l'administration de ces taxes et reçoivent toutes les recettes.	Les collectivités sont libres de définir des exonérations de taxe foncière. Il est ainsi fréquent que les résidences principales soient exemptées d'impôt, tout comme certains propriétaires (âgés, à faibles revenus). Les constructions récentes peuvent aussi bénéficier d'allègements temporaires.
Irlande	<u>Taxe foncière sur les propriétés bâties (Local Property Tax) réintroduite en 2013</u>	L'administration de la taxe foncière est centralisée. Les recettes sont cependant redistribuées aux collectivités, avec un mécanisme de péréquation à destination des territoires défavorisés.	Très peu d'exemptions sont prévues. Des allègements sont possibles pour les nouvelles constructions vacantes et les propriétaires résidant principalement en hôpital ou en Ehpad.

	Un barème permet de déterminer la taxe qui s'applique selon la valeur de marché du bien. Sur la période 2022-2025, 20 tranches sont distinguées, la première pour les propriétés valant moins de 200 k€, la dernière pour les propriétés de plus de 1,75 M€. Pour chaque tranche, c'est la valeur médiane de prix qui est utilisée dans le calcul (par exemple, 100k€ dans la première tranche). Les taux appliqués sont progressifs : 0,1029 % sur toutes les tranches inférieures à 1,05 M€ ; 0,25 % (taux marginal) entre 1,05 et 1,75 M€ ; 0,30 % (taux marginal) au-delà de 1,75 M€. Les collectivités peuvent ajuster à la marge ces taux (+/- 15 %). La valeur de marché est autodéclarée par le propriétaire. L'administration fiscale fournit des guides et des cartes des prix de l'immobilier pour aider les contribuables à définir la tranche dont ils relèvent.
Israël	<u>Taxe foncière unifiée sur l'ensemble des propriétés bâties ou non bâties, résidentielles ou commerciales (<i>Arnona</i>)</u> La taxe foncière est due par l'occupant du bien. La taxe est assise sur la surface du bien et sa localisation à travers l'application d'un barème de taux au m² différenciés selon le type de propriété (résidentiel, notamment normal ou luxueux, commercial...) et la zone où il est localisé. Les municipalités administrent et collectent la taxe foncière dans un cadre national (notamment, elles doivent respecter les fourchettes de taux prévues par le gouvernement central). Elles perçoivent l'intégralité des recettes. De nombreux allègements sont prévus, notamment pour les ménages à faibles revenus (de 40 à 100 % de réduction d'impôt foncier), les personnes âgées ou invalides, les foyers monoparentaux.

Italie	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non-bâti (<i>Imposta Municipale Propria</i>) introduite en 2012 par fusion d'anciennes taxes</u> Les résidences principales en sont exemptées, sauf si elles entrent dans la catégorie des biens de luxe (villas, châteaux...). Le taux est fixé à 0,86 % (ajustable par les municipalités à la marge, cf. ci-contre), et est plus bas pour les résidences principales de luxe (0,5 à 0,6 %). L'assiette est basée sur les valeurs locatives cadastrales (dont la dernière révision a été faite en 1988, et qui ont été seulement ajustées pour l'inflation depuis). Ces valeurs sont ensuite multipliées par un coefficient qui dépend du type de bien (résidentiel, etc.).	La taxe foncière est très régulée par le gouvernement central, qui fixe notamment un taux cible et une fourchette limitant les ajustements que peuvent pratiquer les municipalités. Elle reste cependant collectée localement et ses recettes alimentent entièrement les budgets municipaux.	Outre l'exonération complète des résidences principales non luxueuses, une réduction de taxe foncière est possible pour les propriétaires qui louent leur bien à titre gratuit à une proche (parent ou enfant) ou en-dessous des prix du marché (afin d'encourager la location intermédiaire).
Japon	<u>Taxe foncière unifiée sur les propriétés bâties et non bâties (<i>Kotei Shisanzei</i>)</u> Un taux fixe à 1,4 % est appliqué à la valeur cadastrale, avec un abattement généreux pour les résidences principales (la taxe est divisée par 6 pour les biens de moins de 200 m²). La valeur cadastrale des terrains nus correspond à 70 % de leur prix de marché, et celle des constructions correspond à leur valeur de remplacement dépréciée, à quoi s'ajoutent des considérations sur la surface et le type de bien. Les valeurs cadastrales sont réévaluées tous les trois ans ; les variations induites peuvent être lissées dans le temps. Une <u>taxe d'urbanisme (<i>Toshi Keikaku Zei</i>)</u> à 0,3 % est due sur les constructions et terrains se situant dans les zones urbaines.	La taxe foncière est fortement centralisée dans sa conception, mais collectée par les municipalités, qui en perçoivent l'intégralité des recettes, peuvent ajuster à la marge les taux (bien que ce soit peu le cas en pratique) et prévoir des exemptions.	Outre l'abattement pour les résidences principales, des allègements temporaires sont prévus pour les constructions neuves ou, dans un but incitatif, pour des travaux d'amélioration de la résistance aux tremblements de terre.

Lettonie	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non-bâti (<i>Nekustamā īpašuma nodoklis</i>)</u>²⁸⁹ Pour les résidences, un barème de taux progressifs est appliqué selon la valeur cadastrale de la propriété : 0,2% jusqu'à 57 k€ ; 0,4 % (taux marginal) entre 57 k€ et 107 k€ ; 0,6 % (taux marginal) au-delà. Les valeurs cadastrales sont supposées refléter la valeur de marché du bien. Elles sont calculées régulièrement à partir de modèles prenant en compte de nombreux critères (localisation, surface, qualité...). Les valeurs utilisées datent de 2012 ; une actualisation était prévue en 2019, et devrait avoir lieu en 2025-2026 selon le gouvernement.	Le gouvernement central administre en grande partie les taxes foncières (en déterminant les taux et les valeurs cadastrales) mais les municipalités sont libres de prévoir des exemptions (cf. ci-contre). Elles collectent et bénéficient entièrement de l'impôt.	Les familles nombreuses bénéficient d'une réduction de 50 % de la taxe foncière sur la résidence principale. Les municipalités peuvent prévoir des allègements supplémentaires pour les biens de faible valeur ou tenir compte de difficultés financières des contribuables (au cas par cas). Elles peuvent aussi prévoir des exonérations plus larges, ce qui introduit une forme de concurrence entre les territoires.
Lituanie	<u>Taxe foncière communale sur les terrains non bâtis</u> La taxe sur les terrains non bâtis est proportionnelle, avec un taux fixé par les municipalités, et porte sur la valeur du foncier nu. La législation nationale prévoit en outre un <u>impôt foncier sur les propriétés de forte valeur (<i>Davek na nepelno nepremičnine</i>)</u>. Celui-ci ne s'applique qu'au-delà d'un certain seuil d'actif immobilier global détenu par le contribuable. Le barème est progressif : 0,5 % entre 150 k€ et 300k€ ; 1,0 % (taux marginal) entre 300k€ et 500 k€ ; 2,0 % (taux marginal) au-dessus de 500 k€. En pratique, 2 à 3 % des Litvaniens sont assujettis à l'impôt foncier.	La taxe sur les terrains est communale. La taxe foncière sur les propriétés de forte valeur est nationale, étant essentiellement conçue comme une taxe sur la fortune immobilière, mais son produit est reversé aux budgets municipaux.	Les familles nombreuses bénéficient d'un barème plus avantageux.

²⁸⁹ Les municipalités peuvent choisir de taxer séparément le bâti et le non-bâti mais c'est très peu le cas en pratique.

	Les valeurs cadastrales reflètent la valeur de marché du bien , calculée chaque année à partir de modèles d'évaluation basés sur les transactions immobilières récentes. Les contribuables peuvent faire appel de l'estimation réalisée par l'administration fiscale, mais les contestations sont rares en pratique.	
Luxembourg	<u>Taxe foncière unifiée sur les propriétés bâties et non bâties (<i>Impôt foncier</i>)</u> Des taux d'assiette sont fixés par le législateur en fonction de la nature du bien immobilier et de sa situation ; ils s'appliquent aux valeurs cadastrales, et le résultat est ensuite multiplié par les taux communaux. L'assiette fiscale est basée sur des valeurs cadastrales très obsolètes (1941). Une réforme du calcul de l'impôt foncier est en cours, avec un nouveau modèle d'évaluation des terrains.	Les municipalités sont libres d'appliquer leur propre taux, et procèdent elles-mêmes à la collecte de l'impôt, dont elles reçoivent l'intégralité des recettes.
Norvège	<u>Taxe foncière unifiée sur les propriétés bâties et non bâties (<i>eiendomskatt</i>)</u> Les taux appliqués aux résidences principales et secondaires sont compris entre 0,1 % et 0,4 %. La valeur cadastrale correspond à 70 % de la valeur de marché du bien. Les réévaluations sont annuelles et s'appuient sur les prix des transactions immobilières locales. Les contribuables peuvent contester une valeur cadastrale qui leur paraîtrait surestimée.	Les municipalités sont très autonomes dans l'administration de la fiscalité foncière. Elles peuvent choisir d'appliquer ou non l'impôt foncier. En pratique, 90 % d'entre elles y ont recours, mais parfois uniquement dans les quartiers « urbanisés » de leur territoire. Elles peuvent également utiliser leurs propres modèles d'évaluation cadastrale (auquel cas les actualisations sont moins fréquentes). Ce sont elles qui collectent l'impôt et en reçoivent les recettes. Outre l'abattement de 30 % sur l'assiette fiscale, certaines municipalités prévoient des réductions sur les biens de plus faibles valeurs.
Nouvelle-Zélande	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non bâti (<i>Property rates</i>)</u>	Les collectivités locales (villes et districts) sont très autonomes dans l'administration de l'impôt foncier, la loi nationale ne définissant que des principes généraux. Des déductions sont prévues par la loi nationale pour les ménages à faibles revenus.

	Le calcul de l'impôt foncier inclut une composante de base proportionnelle à la valeur du bien, et des composantes forfaitaires ou proportionnelles supplémentaires liées à certains services (collecte des déchets, etc.). Les valeurs cadastrales sont généralement estimées par des agences indépendantes, et actualisées tous les 3 ans. Les contribuables peuvent contester une évaluation. La plupart des municipalités utilisent la valeur vénale.	
Pays-Bas	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non bâti (<i>Onroerendezaakbelasting</i>)</u> L'impôt est assis sur la valeur de marché du bien, à laquelle est appliqué un taux proportionnel variant selon les municipalités. Les valeurs cadastrales sont actualisées chaque année et les contribuables peuvent faire appel d'une évaluation qu'ils jugeraient excessive. Ce sont les mêmes valeurs cadastrales qui sont utilisées pour l'impôt sur les revenus locatifs imputés et certaines charges locales (eau notamment).	Les municipalités sont largement autonomes dans l'administration de la taxe foncière, le gouvernement central fixant un cadre général et supervisant les valorisations cadastrales.
Pologne	<u>Taxes distinctes sur le bâti et le non-bâti (<i>podatek od nieruchomości</i>)</u> Les terrains nus sont taxés au prorata de leur superficie et les terrains construits sont taxés au prorata de leur surface habitable. Les taux sont fixés par chaque municipalité, dans la limite du maximum national, pour chaque type de bien (résidentiel, commercial...).	Les taxes foncières sont plutôt administrées par les collectivités locales, qui en fixent les taux dans des limites déterminées par la loi et procèdent au recouvrement de l'impôt. Les municipalités sont libres de pratiquer des allègements ciblés, par exemple sur les nouvelles constructions ou les publics précaires.

Portugal	<u>Taxe foncière unifiée sur les propriétés bâties et non bâties (<i>Imposto Municipal sobre Imóveis</i>)</u> Les municipalités fixent leur taux proportionnel dans une fourchette déterminée par la loi nationale. La valeur cadastrale a vocation à refléter la valeur de marché du bien. Elle est calculée sur la base d'un modèle qui intègre la surface, les coûts de construction, la localisation, l'ancienneté, et certaines caractéristiques du bien (garage, jardin...). Ce modèle a été introduit en 2004 et n'est pas actualisé régulièrement. Une <u>surtaxe (AIMI)</u> a été introduite en 2017 qui correspond en quelque sorte à une taxe sur la fortune immobilière. Elle est prélevée sur la base de la valeur cadastrale totale des biens détenus, lorsque celle-ci excède un certain seuil. Un barème progressif s'applique.	La taxe foncière est relativement centralisée, puisque le gouvernement national fixe les fourchettes de taux et assure la collecte de l'impôt, dont les recettes sont intégralement reversées aux municipalités. La surtaxe est quant à elle purement nationale. Des exonérations sont prévues pour les contribuables modestes, dont le revenu et l'actif immobilier total seraient inférieurs à certains seuils, ainsi que des réductions pour les familles nombreuses et des allègements temporaires pour les constructions neuves.
République tchèque	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non-bâti (<i>Daň z nemovitých věcí</i>)</u> L'impôt est assis sur la superficie du terrain ou la surface habitable du bien. Des taux fixes par m² sont fixés par la loi selon le type de bien (terrain constructible, agricole, résidence, local commercial...), que les municipalités peuvent ajuster en appliquant un coefficient multiplicateur (x2 à x5). Dans l'ensemble, les taxes foncières sont très faibles et surtout symboliques.	L'impôt est en grande partie administré par le gouvernement central, qui détermine l'assiette, collecte et reverse les recettes aux municipalités. Celles-ci peuvent ajuster le taux et les exemptions éventuelles, bien que l'assiette reste déterminée par la loi nationale.

Royaume-Uni	<u>Taxe d'habitation (<i>Council Tax</i> en Grande-Bretagne et <i>Domestic Rates</i> en Irlande du Nord)</u> Cet impôt est prélevé sur l'occupant du logement, qu'il soit locataire ou propriétaire. L'assiette fiscale repose sur un système de valeurs cadastrales par tranches pour l'Angleterre, l'Écosse et le pays de Galles : les biens sont assignés à une tranche en fonction de leur valeur cadastrale estimée (celles-ci datent de 1991 en Angleterre et en Écosse, et de 2003 au pays de Galles), et c'est la tranche qui détermine directement le montant de taxe due. Il existe 8 à 9 tranches, et les taxes correspondantes varient chaque année en fonction des besoins budgétaires des collectivités, avec une répartition prédéfinie selon les tranches (par exemple, il faut que les recettes de la bande A représentent 6/9^e des recettes de la bande D). En Irlande du Nord, la taxe est calculée au prorata de la valeur de marché du bien, dont la dernière actualisation par l'administration fiscale a eu lieu en 2023 (précédemment 2007). Les valeurs cadastrales sont plafonnées à 400 000 GBP.	La taxe d'habitation en Angleterre est entièrement administrée par les municipalités (<i>council</i>). Le gouvernement central applique des mesures incitatives (par exemple subventionner les collectivités qui acceptent de maintenir des taxes foncières faibles) ou de péréquation. Il en est de même au pays de Galles et en Écosse, où la supervision est toutefois du ressort du gouvernement autonome. En Irlande du Nord, la taxe est centralisée ; une fraction des recettes est redistribuée aux régions et l'autre aux municipalités.	De nombreux dispositifs permettent d'alléger la charge fiscale de la taxe d'habitation. Les personnes vivant seules bénéficient d'une réduction de 25 %. Certaines catégories de contribuables sont totalement exonérées (étudiants, personnes résidant durablement à l'hôpital ou l'hospice), ainsi que certaines situations (bien vacant pour travaux). Il existe de surcroît une prestation sociale spécifique (<i>Council Tax Reduction</i>) qui prend en charge une partie de la taxe due par les ménages les plus pauvres (le dispositif est national pour les personnes âgées modestes, et géré par les municipalités pour les autres).
Slovaquie	<u>Taxe foncière unifiée sur le bâti et le non bâti (<i>Daň z nehnuteľnosti</i>)</u> La taxe foncière a une composante liée au terrain, une composante liée aux constructions et une composante spécifique aux appartements.	Les taxes foncières sont très largement administrées par les municipalités, qui fixent les taux, les allègements, et s'occupent de la collecte et conservent l'intégralité des recettes.	Les municipalités peuvent prévoir des exemptions pour les personnes âgées ou en situation de handicap, ainsi que les constructions neuves.

	Les valeurs cadastrales correspondent pour un terrain nu à sa superficie multipliée par un prix au m² (généralement très en-deçà des prix du marché), et pour un immeuble ou un appartement à la seule surface habitable. Des taux fixes minimaux sont définis par la loi nationale pour chaque composante de la taxe, que les municipalités sont libres d'augmenter.		
Slovénie	Taxes foncières distinctes sur les terrains constructibles (<i><u>Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča</u></i>) et les constructions (<i><u>Davek od premoženja</u></i>) L'impôt sur les terrains constructibles est assis sur leur superficie, auquel est appliqué un taux proportionnel, qui dépend notamment de sa localisation. En complément, la taxe sur les constructions s'applique principalement aux résidences secondaires (les résidences principales de moins de 160 m² de surface habitable sont exemptées). Ce prélèvement repose sur un barème progressif. Le gouvernement a essayé d'unifier ces deux taxes à plusieurs reprises, sans succès. En 2014, à l'occasion d'une tentative de refonte de la fiscalité foncière slovène, un nouveau modèle d'évaluation des valeurs cadastrales a été introduit afin de mieux refléter la valeur de marché des biens. La réforme ayant annulée par la Cour constitutionnelle, ces valeurs cadastrales ne sont pas utilisées, ce sont toujours les anciennes qui prévalent.	La taxe foncière sur les terrains constructibles est administrée par les municipalités, qui en déterminent l'assiette, le taux et les allègements, bien qu'elle soit prélevée par l'administration fiscale nationale. Le deuxième impôt est centralisé mais ses recettes sont redistribuées aux collectivités.	Les municipalités peuvent déterminer librement des exemptions, par exemple à titre temporaire pour les constructions neuves.
Suède	<u>Redevance sur les biens immobiliers (<i>fastighetsavgift</i>)</u>	Cette redevance est totalement administrée par le gouvernement central, qui en redistribue néanmoins les recettes aux municipalités (sans que celles-ci puissent en ajuster les paramètres).	Les constructions neuves sont exonérées pendant les 15 premières années.

	L'impôt est assis sur la valeur cadastrale (qui correspond à 75 % de la valeur de marché). Le taux est fixe et dépend du type de bien (maison individuelle ou immeuble, avec une surtaxe pour un terrain vacant). Le montant de la redevance dû est plafonné. Le plafond est indexé sur la croissance des revenus annuelle. Les valeurs cadastrales sont actualisées tous les trois ans. Le modèle d'évaluation utilisé s'appuie sur les transactions immobilières locales, en tenant compte des caractéristiques du bien (localisation, surface, ancienneté...).	
Suisse	<u>Taxe foncière (Liegenschaftssteuer)</u> De nombreux cantons prélèvent un impôt foncier unifié sur les propriétés bâties et non bâties, typiquement assis sur une fraction de la valeur de marché des biens, avec de faibles taux proportionnels (taux fixé par le canton, et multiplicateur fixé par la commune). Certains cantons ont toutefois aboli l'impôt foncier au profit de l'impôt sur la fortune globale (Zurich, Zoug).	Les taxes foncières sont de la compétence des cantons, qui en déterminent l'essentiel des paramètres (les municipalités choisissent leur multiplicateur). Les recettes sont partagées, bien qu'elles bénéficient prioritairement aux communes.

Source : CPO, d'après les sites officiels nationaux

Annexe 3 – Régimes d'imposition des transactions immobilières dans les pays membres de l'OCDE

Pays	Caractéristiques des taxes sur les transactions immobilières
Allemagne	<u>Taxe sur les transactions immobilières (<i>Grunderwerbsteuer</i>)</u> au taux fixe qui varie selon les régions de 3,5 % à 6,5 % Les taxes sont fortement régionalisées. Les <i>Länder</i> décident de leur propre taux (minimum national de 3,5 %) et recouvrent l'impôt, dont ils perçoivent les recettes.
Australie	<u>Droit de timbre (<i>Stamp duty</i>)</u> : Barème d'imposition progressif selon la valeur du bien. Le taux minimal varie entre 1,0 % et 1,9 % et le taux maximal entre 4,5 % et 6,5 % selon les régions. Exonération totale pour la primo-acquisition d'une résidence principale (sous plafond). Les droits de timbre sont administrés par les États.
Autriche	<u>Droits de mutation immobilière (<i>Grunderwerbsteuer</i>)</u> L'Autriche ne taxe pas les successions et donations mais intègre dans un même impôt l'ensemble des transmissions de patrimoine immobilier à titre gratuit et onéreux. Le taux standard est fixe à 3,5 %. Les transmissions entre proches parents bénéficient d'un taux réduit de 2 % est appliqué à une assiette avantageuse (le maximum entre 3 fois la valeur cadastrale et 30 % du prix du marché). Les transmissions à titre gratuit envers des tiers sont imposées selon un barème progressif (0,5 % jusqu'à 250 000 € ; puis 2 % ; 3,5 % au-delà de 400 000 €). <u>Droits d'enregistrement (<i>Eintragungsgebühr</i>)</u> au taux de 1,1 %. Ces impôts sont nationaux mais leurs recettes sont partagées entre l'État central, les <i>Länder</i> et les communes²⁹⁰.
Belgique	<u>Droits d'enregistrement</u> : taux fixe de 12,5 % (Bruxelles, Wallonie) ou 12 % (Flandres). Taux réduit à 3 % en Flandres pour l'acquisition d'une résidence principale. En Wallonie, les ménages modestes peuvent bénéficier d'un taux réduit. Cet avantage doit disparaître en 2025, au profit d'un taux réduit à 3 % pour les acquisitions de résidence principales. À Bruxelles, abattement de 175 000 € pour le premier achat. Les biens neufs sont soumis à la TVA (à 21 %) plutôt qu'à des droits d'enregistrement. Cet impôt est administré par les régions.
Canada	<u>Droits de mutation immobilière (<i>Land transfer tax, Taxe de bienvenue</i>)</u> : barème d'imposition progressif dans la plupart des provinces ; le taux minimal varie entre 0,5 % et 1 % et le taux maximal entre 1,5 % et 3 % selon la province ou le territoire.

²⁹⁰ Les municipalités reçoivent 93,742 % des recettes fiscales, l'État prélève 5,702 % pour les frais de recouvrement et d'administration de l'impôt et les régions (*Länder*) récupèrent le reste, à savoir 0,556 %.

	Certaines provinces prévoient des exonérations pour les primo-acquisitions (Ontario, Colombie-Britannique). L'impôt est administré par les provinces. Certaines municipalités imposent des taxes supplémentaires (Montréal, Vancouver, Toronto). Des taux plus élevés s'appliquent parfois aux non-résidents (Ontario, Colombie-Britannique). Les biens neufs sont soumis en outre à une taxe sur la consommation (Taxe sur les produits et services fédérale au taux unique de 5 %, fusionnée avec la taxe provinciale équivalente le cas échéant). Un remboursement partiel peut être accordé aux primo-accédants sous conditions dans certaines provinces. En plus, frais d'enregistrement modestes compris entre 70 et 100 dollars selon les provinces. En Alberta et en Saskatchewan, il n'y a pas de droit de mutation ; seul le frais de registre s'applique.
Corée	<u>Taxe sur l'acquisition de biens immobiliers (취득세)</u> : barème progressif de 1,1% à 3,3 % (incluant la composante « de base », ainsi que deux surtaxes destinées à financer l'éducation et à abonder un fonds pour la ruralité). Les logements neufs sont soumis à un taux unique de 3,16 %. Les primo-acquéreurs d'une résidence principale coûtant moins de 1,2 milliards de wons touchent un crédit d'impôt de 2 millions de wons. Si c'est un logement neuf en copropriété, exonération totale sous conditions (appartement de moins de 40 m² et de moins de 100 millions de wons) Des surtaxes s'appliquent aux multi-propriétaires : 8 % à partir de 2 maisons dans les zones « réglementées » ou 3 maisons ailleurs ; 12 % à partir de 3 maisons dans une zone réglementée ou 4 maisons ailleurs. La taxe est encadrée au niveau national mais ses recettes bénéficient aux municipalités.
Danemark	<u>Droits de mutation (Afgift ved tinglysning af ejerskiftesum)</u> : part forfaitaire de 1850 DKK + part proportionnelle à 0,6 % du montant de la transaction. L'impôt est national.
Espagne	<u>Impôt sur les transmissions patrimoniales (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)</u> : taux fixes variant entre 6 % et 10 % selon les régions. Des taux réduits ou des bonifications sont fréquemment admis pour les premières acquisitions destinées à la résidence principale (Madrid), pour les jeunes de moins de 35 ans (Andalousie, Madrid, Valence, Murcie) ou les familles nombreuses (Andalousie, Madrid, Catalogne, Valence). Les logements neufs ne sont pas soumis à l'impôt sur les transmissions patrimoniales mais à la taxe sur la valeur ajoutée. <u>Droit d'enregistrement (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados)</u> : taux fédéral minimum de 0,5 %. Ces deux impôts sont administrés par les communautés autonomes.
Estonie	Il n'existe pas de taxe sur les transactions immobilières.

Etats-Unis	<u>Taxe sur le transfert de biens immobiliers (<i>Real estate transfer tax</i>)</u> dans 36 États²⁹¹ : la plupart des taux sont fixes et se situent entre 0,01 % et 4 %. L'État de Washington DC applique un barème progressif (de 1,1 à 3 %), tout comme le district de Columbia (entre 1,1 et 2,9 %). Certaines collectivités locales (comtés, municipalités) appliquent des surtaxes. Des allègements existent pour les primo-accédants dans certains États (Maryland ou Delaware par exemple) ou les constructions neuves (qui peuvent malgré tout être assujetties à d'autres frais comme les frais de développement). Plusieurs États ou collectivités (État de New York, Chicago, Philadelphie, Baltimore...) ont mis en place des <i>Mansion Tax</i>, à savoir des surtaxes sur les biens les plus onéreux.
Finlande	<u>Taxe sur les transactions immobilières (<i>varainsiirtovero</i>)</u> à taux fixe de 3 % Jusqu'au 1^{er} janvier 2024, il existait une exonération pour les primo-accédants ; celle-ci a été supprimée, en même temps qu'était mise en œuvre une réduction des taux pour stimuler le marché (passés de 4 à 3 %). L'impôt est national.
France	<u>Droits de mutation à titre onéreux</u> : droits d'enregistrement départementaux compris entre 3,8 et 4,5 % (majoration possible de +0,5 pts entre avril 2025 et 2028) ; auxquels s'ajoutent 0,7 % de taxe de publicité foncière et jusqu'à 1,2 % de taxe communale facultative, soit en tout un taux variant de 4,5 % à 6,2 % selon les localités. Les logements neufs sont exonérés d'une grande partie des droits de mutation et assujettis à la TVA. Les départements peuvent prévoir des abattements sur l'assiette, par exemple pour les biens situés dans les zones de revitalisation rurale. Les recettes sont redistribuées aux départements et aux communes.
Grèce	<u>Droits de mutation immobilière (<i>Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων</i>)</u> : taux fixe de 3 % + une surtaxe de 3 % du montant d'impôt dû est reversé aux municipalités (soit un taux de 3,09 % ~). Les biens neufs sont soumis à la TVA. Les primo-accédants qui ne disposent pas d'un logement décent peuvent bénéficier d'exemptions. L'impôt est national mais la surtaxe alimente le budget des communes.
Hongrie	<u>Droits de mutation immobilière (<i>visszterhes vagyonátruházási illeték</i>)</u> : barème dégressif de 4 % jusqu'à 1 milliard HUF (~2,5 M€) puis 2 % au-delà, dans la limite de 200 millions HUF d'impôt (~490 000 €). La taxe est réduite de moitié pour les primo-accédants de moins de 35 ans (pour un logement de moins de 15 millions HUF soit 370 000 € environ). En cas d'achat après revente d'un nouveau bien moins cher, l'assiette est la différence de valeur entre les deux biens (sous réserve de respecter un délai de 3 ans entre la vente et le nouvel achat). Les logements neufs sont exonérés de droits de mutation jusqu'à 15 millions HUF (~370 000 €). L'impôt est national.

²⁹¹ Cette taxe n'existe pas dans les États suivants : Alaska, Idaho, Indiana, Kansas, Louisiane, Mississippi, Missouri, Montana, New Mexico, North Dakota, Oregon (dans la plupart des comtés), Texas, Utah, Wyoming.

Irlande	<u>Taxe sur les transactions immobilières (<i>Stamp duty</i>)</u> : barème progressif de 1 % à 6 %. Une exonération pour les primo-accédants a été introduite en 2005 et abrogée en 2010. L'impôt est national.
Israël	<u>Taxe sur les transactions immobilières (<i>Mas Rechisha</i>)</u> : barème progressif de 3,5 % à 10 % pour la résidence principale, avec un taux à 0 % en deçà de 1,98 M ILS (~500k€), et de 8 à 10 % (pour les résidences secondaires). L'impôt est assis sur le montant de la transaction s'il correspond bien au prix du marché. Cette taxe est nationale.
Italie	<u>Droits d'enregistrement (<i>Imposta di registro</i>)</u> : taux de 9 %, réduit à 2 % pour une primo-acquisition de résidence principale. Jusqu'en 2024, exemption totale pour les primo-acquéreurs de moins de 36 ans. Les logements neufs sont soumis à TVA. L'impôt est national.
Japon	<u>Taxe sur les transactions immobilières</u> : taux réduit de 3 % jusqu'en 2026 (4 % sinon) appliqué à la valeur cadastrale, souvent inférieure aux prix du marché. Les acquisitions de très faible montant (< 100 000 yens, soit environ 600 €) sont exonérées. Les constructions neuves sont assujetties à la TVA. Cette taxe est administrée par le gouvernement central, mais ses revenus sont redistribués localement aux préfectures. <u>Droits d'enregistrement</u> : correspondent généralement à 1,5 % de la valeur du terrain et 2 % de la valeur des constructions. Cet impôt est entièrement national.
Lettonie	<u>Droit de timbre</u> au taux fixe de 1,5 % sur le montant de la transaction (ou la valeur cadastrale si elle est plus élevée). Les familles nombreuses qui acquièrent leur première résidence principale peuvent bénéficier d'un taux réduit à 0,5 % dans la limite de 100 000 € d'achat. L'impôt est national.
Lituanie	Il n'existe pas de taxe sur les transactions immobilières.
Luxembourg	<u>Droits d'enregistrement</u> de 7 % du montant de la transaction (ou de la valeur de marché). Un taux réduit à 3,5 % a été mis en place entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025. Les primo-accédants bénéficient d'un crédit d'impôt de 40 000 € (autrement dit un abattement de 571 000 € environ). S'il n'a pas été entièrement consommé lors d'un premier achat, ce crédit d'impôt est réutilisable dès lors que la propriété est une résidence principale (dans la limite d'un total de 40 000 €). La taxe est nationale.
Norvège	<u>Droits de timbre</u> de 2,5 % sur le montant de la transaction. Le rachat de parts dans une société immobilière n'est pas assujetti aux droits de timbre. L'impôt est national.
Nouvelle-Zélande	Il n'existe pas de taxe sur les transactions immobilières.

Pays-Bas	<u>Taxe sur les transactions immobilières (<i>overdrachtsbelasting</i>)</u> : taux de 2 % pour les résidences principales et de 10,4 % sinon. Les primo-accédants peuvent bénéficier d'un taux de 0 % sous conditions (être âgé de 18 à 34 ans, pour la première acquisition d'une résidence principale, dans la limite de 525 000 € de valeur – au-delà, la taxe est due dans son intégralité). L'impôt est national.
Pologne	<u>Taxe sur les transactions immobilières</u> à taux fixe de 2 % de la valeur marchande. Les primo-accédants sont exemptés de taxe depuis le 31 août 2023. Les multi-proprétaires sont soumis à un taux plus élevé (6 % dès la 6^e propriété possédée). Les constructions neuves sont assujetties à la TVA. L'impôt est national.
Portugal	<u>Taxe municipale sur les mutations onéreuses (<i>Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis – IMT</i>)</u> : barème progressif de 2 % à 7,5 % pour les résidences principales, avec abattement de 97k€ ; taux fixe à 7,5 % pour les acquisitions de plus de 1,5 M€, traitées comme des biens de luxe ; barème progressif de 1 à 8 % pour les autres types de propriétés (pas d'abattement). L'IMT est administré par le gouvernement central mais ses recettes sont redistribuées aux municipalités. <u>Droit de timbre (<i>Imposto de selo</i>)</u> national de 0,8 % sur le prix d'achat. Depuis le 1^{er} août 2024, les primo-accédants de moins de 35 ans sont exemptés à la fois de droits de mutation et de droits de timbre (achat d'une valeur < 317 000 € ; au-delà, taux marginal d'IMT à 8 % et droit de timbre à 0,8 %). Des biens situés dans certaines zones urbaines en réhabilitation peuvent bénéficier de réductions <i>ad hoc</i>.
République tchèque	La taxe sur les transactions immobilières a été abolie en 2020. Précédemment, il s'agissait d'une taxe à taux fixe de 4 % sur la valeur de marché du bien transmis.
Royaume-Uni	<u>Taxes sur les transactions immobilières</u> - <u>en Angleterre et Irlande du Nord (<i>Stamp Duty Land Tax</i>)</u> : barème progressif de 2 à 12 %, tranche à 0 % jusqu'à 125 000 GBP. Pour les primo-acquéreurs, un autre barème s'applique avec une première tranche à 0 % jusqu'à 300 000 GBP. Chaque taux est augmenté de 5 pts pour l'acquisition d'un autre bien qu'une résidence principale. Les non-résidents se voient aussi appliquer une surtaxe de 2 pts. - <u>en Écosse (<i>Land & Buildings Transaction Tax</i>)</u> : barème progressif de 2 à 12 %, tranche à 0 % jusqu'à 145 000 GBP. Pour les primo-acquéreurs, le seuil de cette première tranche est relevé à 175 000 GBP. Surtaxe de 8 % sur les biens autres que la résidence principale. - <u>au pays de Galles (<i>Land Transaction Tax</i>)</u> : barème progressif de 6 à 12 %, 0 % jusqu'à 225 000 GBP. Barème plus élevé sur les résidences non principales.
Slovaquie	Il n'existe pas de taxe sur les transactions immobilières.
Slovénie	<u>Taxe sur les transactions immobilières</u> au taux fixe de 2 % appliqué à la valeur de marché du bien. Les logements neufs sont assujettis à la TVA. La taxe est administrée par le gouvernement central mais ses recettes sont redistribuées aux municipalités.
Suède	<u>Droits de timbre (<i>stämpelskatt</i>)</u> : taux fixe de 1,5 % appliqué au prix d'achat (ou à la valeur cadastrale si celle-ci est supérieure).

	La taxe est nationale (tant sa conception que ses recettes relèvent de l'État central).
Suisse	Les règles dépendent des cantons, mais il s'agit typiquement d'un impôt à taux fixe, généralement compris entre 1 et 3 %, prélevé sur le montant de la transaction. Un certain nombre de cantons (Zurich, Schwyz, Zoug, Schaffhausen) n'appliquent pas de taxe <i>ad valorem</i>, seulement un faible impôt forfaitaire. La fiscalité sur les transactions immobilières est de compétence cantonale. Certains cantons autorisent les municipalités à pratiquer une surtaxe (p.ex. Fribourg).

Source : CPO, d'après les sites officiels nationaux

Annexe 4 – Régimes d'imposition des donations *inter vivos* dans les pays de l'OCDE

Pays	Barème de l'impôt sur les donations	Conditions spéciales
Allemagne	<u>Abattement</u> Conjoint : 500 000 € Enfants : 400 000 € Bénéficiaires sans lien de parenté : 20 000 € L'abattement est renouvelé par période de 10 ans. <u>Taux</u> identiques à l'impôt sur les successions	<i>Exceptions</i> : Certaines catégories de dons sont totalement exonérées : versements réguliers d'entretien et d'éducation, cadeaux d'occasion usuels, transferts de la résidence principale entre époux, et libéralités à des organismes à but non lucratif. <i>Report en succession</i> : les donations faites dans les 10 ans qui précèdent le décès ne se retrouvent pas dans l'actif successoral mais servent au calcul de l'abattement et de la tranche d'imposition ; l'impôt déjà acquitté est déduit.
Belgique	<u>Abattement</u> : Pas d'exonération <u>Taux</u> d'imposition selon le degré de parenté, fixes pour les biens mobiliers (3 % en ligne directe) et progressifs pour les biens immobiliers (de 3 % à 27% en ligne directe) ayant fait l'objet d'un acte notarié²⁹²	<i>Exceptions</i> : Les donations réalisées hors acte notarié (remise d'espèces, virements, dons d'objets...) ne sont soumises à aucun droit de succession. Les donations d'entreprises familiales sont totalement exonérées (Bruxelles), sous condition de reprise de l'activité. <i>Report en succession</i> : les donations, y compris réalisées hors acte notarié, sont réintégrées dans le calcul de l'actif successoral si le donateur décède dans les 3 ans (Bruxelles) ou 5 ans (Wallonie et Flandre) suivant celles-ci. Les droits déjà payés sont déduits le cas échéant (Wallonie).
Corée	<u>Abattement</u> Conjoint : 600 millions de wons (~400 k€) Enfants : 50 millions de wons (~30 k€) Bénéficiaires sans lien de parenté : pas d'exonération L'abattement est renouvelé par période 10 ans. <u>Taux</u> identiques à l'impôt sur les successions	<i>Exceptions</i> : certains dons sont totalement exonérés (frais d'éducation et de subsistance versés aux enfants, dons à des organismes d'intérêt public) et des abattements supplémentaires sont prévus pour les dons destinés à l'entrepreneuriat ou à la transmission d'entreprises familiales. <i>Report en succession</i> : la valeur des biens donnés par un ascendant à un héritier dans les 10 ans précédant le décès (et dans les 5 ans pour un non-héritier) est réintégrée à l'actif taxable. L'impôt déjà acquitté est déduit.
Danemark	<u>Abattement</u> Conjoint, enfants : 76 900 DKK (~10 k€) L'abattement est renouvelable chaque année civile.	<i>Report en succession</i> : toute donation réalisée moins de trois ans avant le décès est réintégrée dans l'actif de la succession pour le calcul de l'impôt.

²⁹² L'enregistrement de la donation est obligatoire pour les biens immeubles situés en Belgique. Pour les autres biens, le choix revient au contribuable de payer immédiatement un impôt sur les donations à des taux inférieurs à celui de l'impôt sur les successions, ou de ne rien payer mais prendre le risque d'être imposable au titre des successions si un décès survient dans les années suivant la donation.

	<u>Taux</u> de 15 % au-delà (identique à l'impôt sur les successions). Les bénéficiaires sans lien de parenté sont imposables au barème de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.	
Espagne	Régime identique pour les successions et les donations (seuils d'exonération et taux) L'abattement se renouvelle par période de 3 ans.	<i>Exceptions</i> : les cas spéciaux prévus pour la transmission d'une résidence principale, d'entreprises familiales ou de biens ayant une valeur historique s'appliquent aux donations au même titre qu'aux successions. <i>Report en succession</i> : toute donation réalisée moins de trois ans avant le décès est réintégrée dans l'actif de la succession pour le calcul de l'impôt sur les successions, avec déduction du montant des droits de donation déjà acquittés.
États-Unis	<u>Abattement</u> Conjoint : illimité Enfant, bénéficiaire sans lien de parenté : 19 000 dollars L'abattement se renouvelle chaque année. <u>Taux</u> identiques à l'impôt sur les successions.	<i>Exceptions</i> : les frais de scolarité et les frais médicaux sont totalement exemptés sans limite de temps. <i>Report en succession</i> : les dons réalisés du vivant ne sont pas inclus dans l'actif successoral, mais lorsqu'ils excèdent les abattements annuels, ils sont additionnés à la base taxable afin de calculer le montant de l'exemption à vie (c'est-à-dire le montant total que chaque personne peut transmettre au cours de sa vie et à son décès sans impôt, fixé à 14 millions de dollars).
Finlande	<u>Abattement</u> Tous bénéficiaires : 5000 € L'abattement se renouvelle tous les 3 ans. <u>Taux</u> progressifs selon le lien de parenté (de 8 à 17 % pour les proches)	<i>Exceptions</i> : certains dons sont totalement exonérés, notamment ceux destinés à l'éducation ou à l'entretien du bénéficiaire. <i>Report en succession</i> : toute donation réalisée moins de trois ans avant le décès est réintégrée dans l'actif taxable de la succession pour le calcul de l'impôt sur les successions. Le donataire peut cependant déduire le montant de droit de donation déjà acquitté
France	<u>Abattement</u> Conjoint : 80 724 € Enfant : 100 000 € Bénéficiaires sans lien de parenté : pas d'exonération L'abattement se renouvelle tous les 15 ans. <u>Taux</u> identiques à l'impôt sur les successions	<i>Exceptions</i> : des exonérations particulières sont prévues pour les dons familiaux de sommes d'argent (abattement supplémentaire de 31 865 € sur 15 ans) et temporairement pour la résidence principale²⁹³, ainsi que pour les dons à certaines personnes (exonération sans plafond pour les victimes d'actes de terrorisme, les militaires et les sapeurs-pompiers blessés).

²⁹³ Entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, exonération de 100 000 € par donateur et 30 000 € par donataire pour financer l'acquisition d'un logement neuf ou des travaux de rénovation énergétique d'une résidence principale.

		<i>Report en succession</i> : les donations consenties moins de 15 ans avant le décès du donateur sont réintégrées dans l'actif successoral pour calculer les droits de succession (rapport fiscal), même si elles ont bénéficié d'abattements.
Grèce	<u>Abattement</u> Conjoint, enfants : 800 000 €²⁹⁴ L'abattement est unique pour l'ensemble des donations reçues au cours de la vie. Taux fixe de 10 % pour les proches. Pour les autres bénéficiaires, un taux fixe s'applique aux dons en numéraire, et un barème progressif aux autres biens.	<i>Report en succession</i> : les donations sont exclues de l'assiette de calcul des droits de succession ²⁹⁵ .
Hongrie	Régime identique pour les successions et les donations (seuils d'exonération et taux) Pas de limite dans le temps	<i>Report en succession</i> : les donations ne sont pas réintégrées dans l'assiette de l'impôt sur la succession.
Irlande	Régime unique pour les successions et les donations reçues tout au long de la vie	<i>Exceptions</i> : Exonération annuelle pour les petits dons, jusqu'à 3 000 € par donateur et par année civile. <i>Report en succession</i> : les donations ne sont pas à proprement réintégrées à l'actif successoral puisqu'elles sont assujetties au même régime que les successions. Il existe cependant une spécificité du point de vue de la valorisation : lorsque la donation est intervenue deux ans avant la date de décès, on retiendra la valeur du don au jour du décès (considérant que la donation a été faite en anticipation du décès), et non la valeur du au jour de la donation.
Italie	Régime identique pour les successions et les donations (seuils d'exonération et taux). L'abattement est unique pour l'ensemble des donations reçues au cours de la vie²⁹⁶	<i>Report en succession</i> : les donations ne sont pas réintégrées dans l'assiette de l'impôt sur la succession ²⁹⁷ .
Japon	<u>Abattement</u> Tous les bénéficiaires : 1,1 millions de yen L'abattement est renouvelé tous les ans <u>Taux progressifs</u> de 10 à 55 %.	<i>Exceptions</i> : des exonérations totales sont prévues pour les dons entre époux prévus pour l'acquisition d'un logement (si le mariage dure depuis au moins 20 ans) et pour les frais d'éducation du bénéficiaire âgé de 20 à 50 ans (les dons doivent être versés dans un compte spécifique).

²⁹⁴ Le seuil de 800 000 € s'applique aux donations postérieures au 1^{er} octobre 2021.

²⁹⁵ Seules sont prises en compte les donations (en nature) effectuées jusqu'au 30 septembre 2021 entre le défunt et l'héritier.

²⁹⁶ Les donations reçues entre le 25 octobre 2001 et le 28 novembre 2006 (période au cours de laquelle l'impôt sur les donations et successions a été aboli) ne sont pas prises en compte.

²⁹⁷ La règle du « *coacervo successorio* » selon laquelle l'ensemble des dons reçus au cours de la vie devaient être ajoutés à l'actif successoral a été abrogée par la Cour de cassation italienne. La Circulaire n. 29/E du 19 octobre 2023 de l'Agenzia delle Entrate confirme que les donations antérieures ne s'agrègent plus à l'actif successoral ; en revanche, elles sont bien cumulées pour le calcul de l'impôt sur les donations.

		<i>Report en succession</i> : les donations supérieures au seuil d'exonération réalisées dans les 3 ans précédant le décès sont réintégrées dans l'assiette, mais le droit de donation déjà acquitté est crédité.
Luxembourg	Pas d'abattement. <u>Taux</u> fixes variant selon que la donation est rapportée ou non à la succession	<i>Report en succession</i> : la valeur des dons non enregistrés (virements ou dons d'espèces, transfert « main à main » de meubles...) est réintégrée dans l'actif successoral si le décès a lieu au cours de la même année civile. Pour les autres donations, la réintégration dépend du taux choisi au moment de l'imposition.
Pays-Bas	<u>Abattement</u> Conjoint : 2 690 € Enfants : 6 713 € Bénéficiaires sans lien de parenté : 2 690 € L'abattement est renouvelé tous les ans. <u>Taux</u> identiques à l'impôt sur les successions.	<i>Exceptions</i> : une exonération supplémentaire est possible pour financer des études coûteuses (plus de 20 000 euros de frais de scolarité par an, ouvrant droit à un abattement exceptionnel de 67 064 €). Tout individu âgé de 18 à 40 ans bénéficie en outre d'un abattement exceptionnel de 32 195 € à usage libre, à faire valoir une seule fois. <i>Report en succession</i> : une donation effectuée dans les 180 jours précédant le décès est réintégrée dans l'actif successoral, avec déduction de l'impôt déjà payé (sauf pour les dons ayant bénéficié d'un abattement exceptionnel).
Pologne	<u>Abattement</u> Conjoint, enfants : exonération totale Bénéficiaires sans lien de parenté : 5 733 PLN L'abattement est renouvelé tous les 5 ans. Taux identiques à l'impôt sur les successions.	<i>Report en succession</i> : les donations ne sont pas réintégrées dans l'assiette de l'impôt sur la succession.
Portugal	Régime identique pour les successions et les donations (seuils d'exonération et taux) ²⁹⁸	<i>Report en succession</i> : les donations ne sont pas reprises dans l'assiette successorale.
Royaume-Uni	<u>Abattement</u> Conjoint : exonération totale Autres bénéficiaires : 3000 GBP L'abattement est annuel. <u>Taux</u> de 0 à 40 % selon l'ancienneté du don au moment du décès du donateur.	<i>Exceptions</i> : des exonérations spécifiques sont prévues chaque année pour faire un don à un bénéficiaire qui se marie (5000 GBP pour un enfant, 2500 GBP pour un petit-enfant, 1000 GBP sinon) <i>Report en succession</i> : tous les dons au-delà des seuils deviennent exempts d'impôt sur les donations si le donateur décède plus de 7 ans après. Dans le cas contraire, ils sont intégrés à l'actif successoral pour le calcul des abattements éventuels, et taxés à un taux décroissant selon l'ancienneté du don.
Slovénie	<u>Abattement</u> Conjoint, enfants : exonération totale	<i>Report en succession</i> : les dons ne sont pas réintégrés fiscalement à l'actif successoral.

²⁹⁸ Le renouvellement de l'avantage dans le temps n'est pas véritablement applicable au cas d'espèce dans la mesure où soit l'exonération est totale (pour les conjoints et la ligne directe), soit il n'y a pas d'exonération, et le taux de 10 % s'applique.

	Bénéficiaires sans lien de parenté : 5000 € (biens meubles uniquement) L'abattement est renouvelé tous les ans. Taux identiques à l'impôt sur les successions.
Suisse	Exonération totale dans la plupart des cantons pour les descendants en ligne directe. <i>Report en succession</i> : la plupart des cantons réintègrent les donations faites peu de temps avant le décès.

Source : CPO, d'après sites officiels nationaux, cabinets d'avocats fiscalistes et d'experts-comptables (KPMG, PwC) et OCDE.

Annexe 5 – Régimes d'imposition du patrimoine net global dans les pays de l'OCDE

Pays	Base taxable	Barème de taux	Allègements
Belgique – <i>Taxe annuelle sur les comptes-titres</i>	Uniquement les comptes de titre : ensemble des produits financiers (actions, obligations, fonds...) détenus dans le monde par des résidents fiscaux belges. Pour les non-résidents, seuls sont imposés les comptes détenus en Belgique. Le passif n'est pas déductible .	Taux fixe annuel de 0,15 % sur chaque compte dont la valeur moyenne au cours de l'année a dépassé 1 M€ au cours de l'année. On a donc une exonération totale en-dessous de 1 M€ (au-dessus, c'est l'intégralité du patrimoine qui est prise en compte).	Certains types d'actifs sont exonérés (les produits d' assurance et d' épargne retraite) mais la base taxable est volontairement large.
Colombie – <i>Impuesto Permanente al Patrimonio</i>	Ensemble de l'actif net détenu dans le monde par les résidents fiscaux colombiens. Les non-résidents sont imposés sur les actifs situés en Colombie. Le passif est déductible.	Taux progressifs : 0,5 %, 1,0 %, 1,5 % à partir de 72 000 unités fiscales UVT d'actif net, ~600 000 €. Le taux marginal supérieur actuel de 1,5 % s'applique à partir de 239 000 unités fiscales (~2 millions de dollars). Cette tranche disparaîtra en 2027. 0 – 72 000 UVT : 0% 72 001 – 122 000 UVT : 0,5 % 122 001 – 239 000 UVT : 1 % Au-delà de 239 000 UVT : 1,5 %	
Espagne – <i>Impuesto sobre el patrimonio (ISP) et Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (ISTP)</i>	Ensemble de l'actif net détenu dans le monde par les résidents espagnols. Les non-résidents sont imposés sur les actifs détenus en Espagne. Le passif est déductible. Les biens personnels comme les véhicules, œuvres d'art, etc. sont inclus dans la base taxable, mais les meubles meublants et objets domestiques sont exclus.	ISP Taux progressifs fixés par défaut de 0,2% à 2,5% pour les patrimoines supérieurs à 700 000 € par personne. Les régions sont cependant libres de modifier ce barème, voire de ne pas appliquer d'impôt sur la fortune : Madrid et l'Andalousie offrent un crédit d'impôt de 100 %. La Catalogne applique une exonération plus faible (500 k€) et un taux supérieur plus élevé que le taux défini au niveau national (2,75 %), tout comme la région de Valence (3,12%). En réponse à cette hétérogénéité, le gouvernement central a introduit en 2022 un impôt national de solidarité sur les grandes fortunes : ITSE Taux progressifs de 1,7 % à 3,5 % sur l'actif net dépassant 3 M€ . L'impôt payé au niveau régional est déduit.	Exonération de 300 000 € par résidence principale (cette exonération ne peut pas être modifiée par les régions). Exonération totale des actifs professionnels sous conditions (participation au capital suffisante, rôle important dans la direction et la gestion de l'entreprise) et de certains actifs financiers (certaines obligations de l'État espagnol, les pensions de retraite, certaines assurances-vie).

		Concrètement, l'impôt national constitue donc un <i>minima</i> de taxe sur la fortune. Si la région offre des conditions plus avantageuses, la différence revient à l'État. Si la région est plus sévère, elle perçoit l'intégralité des recettes.	
France – <i>Impôt sur la fortune immobilière (IFI)</i>	Uniquement les actifs immobiliers détenus dans le monde par les résidents fiscaux français. Pour les non-résidents, la taxe s'applique aux actifs immobiliers situés en France. Le passif est déductible ²⁹⁹ .	Taux progressifs de 0,5 % à 1,5 % sur l'actif net dépassant 1,3 M€ . Les premiers 800 000 € de fortune sont exonérés : 0 – 800 000 € : 0 % 800 001 – 1 300 000 € : 0,5 % 1 300 001 – 2 570 000 € : 0,7 % 2 570 001 – 5 000 000 € : 1,0 % 5 000 001 – 10 000 000 € : 1,25 % Au-delà de 10 000 000 € : 1,5 %	Allègement pour la résidence principale : une réduction de 30 % est appliquée à la valorisation de la résidence principale. Exonération pour les actifs immobiliers professionnels lorsqu'ils sont utilisés dans le cadre de l'activité professionnelle du contribuable. Les bois et forêts bénéficient d'une réduction de 75 % de leur valeur.
Italie - <i>Imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE)</i> et <i>Imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero (IVAFE)</i>	Uniquement les actifs immobiliers et financiers détenus à l'étranger par des résidents fiscaux italiens. Le passif n'est pas déductible .	IVIE : taux annuel de 1,06 % (0,76 % jusqu'en 2024) sur les actifs IVAFE : taux annuel de 0,2 % sur les actifs financiers (dépôts, actions, obligations...). Le taux est porté à 0,4 % si les actifs sont détenus dans une juridiction sur « liste noire » définie par décret ministériel (paradis fiscaux). L'impôt n'est recouvré qu'à partir de 200 € de taxe due, ce qui revient à exonérer les actifs immobiliers valorisés à moins de 18 000 € et les actifs financiers de moins de 100 000 € (détenus à l'étranger).	Exonération totale ou taux réduit de 0,4 % pour la résidence principale détenue à l'étranger, selon qu'elle est considérée par l'administration fiscale comme un « bien de luxe » (taux réduit) ou non (exonération). Exonération totale pour les fonds de pensions et plans de retraite privés. Double imposition : Un crédit d'impôt est appliqué à hauteur de la taxe foncière payée dans le pays où le bien immobilier est situé le cas échéant. De même pour les actifs financiers qui auraient pu faire l'objet d'une taxation à l'étranger (plans de pension, etc.). Certains contribuables sont exonérés d'IVIE (les retraités étrangers pendant une certaine durée après leur installation dans le sud de l'Italie ; ceux qui paient la « flat tax » de 100 k€ sur les revenus étrangers).
Norvège - <i>Formueskatt</i>	Ensemble de l'actif net détenu dans le monde par les résidents fiscaux norvégiens. Les non-résidents sont imposés sur les	Taux progressifs de 1,0 % au-delà de 1,7 million NOK (~150 000 €, le double pour un couple) puis 1,1 % au-delà de 20 millions NOK La taxation est à la fois municipale et nationale : les municipalités prélèvent 0,525 % au-delà du premier seuil ;	Réduction de 75 % pour une résidence principale valorisée à moins de NOK 10 M, et pour certaines résidences secondaires (70 %).

²⁹⁹ Pour les actifs de plus de 5 M€ où le ratio dette/valeur dépasse 60%, la déductibilité du passif est graduellement réduite. D'autres règles visant à prévenir les abus existent (comme l'exclusion des prêts intrafamiliaux qui viseraient uniquement à réduire la charge fiscale).

	actifs détenus en Norvège uniquement. Le passif est déductible ³⁰⁰ . Les biens personnels comme les véhicules, œuvres d'art, etc. sont inclus dans la base taxable, mais les meubles meublants et objets domestiques sont exclus.	l'État prélève 0,475 % sur la première tranche et 0,575 % sur la deuxième.	Réduction de 20 % pour les participations dans les entreprises et les actions , ainsi que la plupart des actifs agricoles.
Suisse	Les 26 cantons appliquent un impôt sur l'ensemble de l'actif net détenu dans le monde pour les résidents suisses. Les non-résidents sont imposés sur les actifs détenus en Suisse. Le passif est déductible ³⁰¹ .	Taux progressifs fixés par canton et possiblement majorés par municipalité. Par exemple le canton de Zurich fixe un taux à 0,3% sur le patrimoine net excédant CHF 3,3 M. La ville de Zurich a un multiplicateur de 1,19, ce qui revient à un taux maximal de 0,36 %. Les taux marginaux supérieurs sont généralement compris entre 0,5 % et 1 % (Tessin : 0,5 %, Vaud : 0,6 %, Genève : 1 %). Dans chaque canton, l'impôt sur la fortune ne s'applique qu'au-delà d'un certain seuil : 80 000 CHF à Zurich (~85 000 €), 82 000 CHF à Genève, 100 000 CHF dans le canton de Vaud.	Les actifs immobiliers et professionnels détenus à l'étranger ne sont pas imposés mais ils sont pris en compte pour l'application du barème et le calcul de la taxe. Exonération totale pour les pensions de retraite (publiques et privées). Les nouveaux résidents étrangers peuvent conclure un accord avec l'administration fiscale dans lequel ils négocient un taux d'imposition global (généralement en proportion de leurs dépenses courantes), qui revient à exclure l'imposition de la fortune.

Sources : CPO, d'après les sites officiels nationaux.

³⁰⁰ Au prorata des allègements qui peuvent s'appliquer aux actifs concernés, par exemple s'il s'agit du crédit d'emprunt d'une résidence principale, seule la portion de cet emprunt correspondant à l'allègement fiscal sur la résidence principale sera déduite.

³⁰¹ Au prorata des allègements qui peuvent s'appliquer aux actifs concernés, par exemple si la moitié du patrimoine est constituée par un bien immobilier détenu à l'étranger, seulement la moitié de l'emprunt sera déductible.

Annexe 6 – Régimes d'imposition des plus-values mobilières dans les pays de l'OCDE

Pays	Modalités d'imposition	Allègements significatifs
Allemagne	Impôt forfaitaire sur l'ensemble des revenus du capital (<i>Abgeltungsteuer</i>) : 25 % + surtaxe solidarité (~26,375 %)..	Abattement de 1 000 € pour célibataires et 2 000 € pour un couple marié ou pacsé s'applique sur les revenus du capital
Australie	Taxe sur les plus-values intégrée à l'impôt sur le revenu.	Abattement de 50 % après 12 mois de détention.
Autriche	<i>Kapitalertragsteuer</i> : impôt sur les revenus du capital au taux fixe de 27,5 %, sans abattement.	N.A
Belgique	Pas d'imposition pour les particuliers sauf cas spéculatifs ou professionnels.	
Canada	<i>Capital gains tax</i> : 50 % de la plus-value est intégrée au revenu imposable	Exonération vie entière (<i>Lifetime Capital Gains Exemption</i>) sur la vente de petites entreprises admissibles, de biens agricoles ou de biens de pêche
Corée	Imposition forfaitaire autour de 20 %.	Taux réduit pour les actions non cotées
Danemark	<i>Kapitalindkomstskat</i> : intégration au barème progressif de l'impôt sur le revenu (~42 %).	Peu d'exonérations, sauf sur un titre d'investissement équivalent au PEA
Espagne	IRPP : Barème progressif pour tous les revenus du capital sauf plus-values immobilières, de 19 à 26 % selon le montant.	
Estonie	Pas de taxation immédiate. L'imposition intervient lors de la distribution des profits (20 %).	
États-Unis	Taux progressif de 0 %, 15 % ou 20 % selon la durée de détention et le niveau de revenu	
Finlande	<i>Pääomatulo</i> : Taux de 30 % (jusqu'à 30 000 €), puis 34 %.	
France	<u>Prélèvement Forfaitaire Unique</u> : 30 % (12,8 % IR + 17,2 % prélèvements sociaux).	Exonération via PEA après 5 ans.
Grèce	<i>foros yperaxías kefalaïou</i> : Taux fixe de 15 %.	Exonération totale si le contribuable n'a pas d'activité boursière régulière et que les gains sont occasionnels, en pratique peu appliqué.
Hongrie	<i>Személyi jövedelemadó</i> : Taux standard de 15 %.	Sur compte long terme : 10 % après 3 ans, 0 % après 5 ans.
Irlande	<i>Capital gains tax</i> : Taux fixe de 33 %.	Abattement annuel de ~1 270 €.
Israël	Taux de 25 %.	Abattement selon durée de détention.
Italie	<i>Imposta sostitutiva sulle plusvalenze finanziarie</i> : Taux fixe de 26 %.	12,5 % sur les titres d'État italiens ou européens
Japon	Taux combiné de 20 % (15 % IR + 5 % surtaxe)..	
Lettonie	<i>Kapitāla pieauguma nodoklis</i> : taux de 20 %.	Exonération selon seuils (1 000 € par an)
Lituanie	Taux de 15 %. Petits abattements et exonérations selon durée.	Exonération selon seuils (500 €)
Luxembourg	Exonération si détention > 6 mois (actionnaire < 10 %). Sinon imposition à l'IR (~25 %).	Une exonération annuelle de 50 % s'applique à certaines plus-values à long terme (notamment en cas

		de cession exceptionnelle de titres non cotés).
Norvège	<i>Kapitalgevinstbeskatning</i> Taux effectif ~37,8 % via schéma de taxation spécifique.	
Nouvelle-Zélande	Pas d'impôt spécifique. Taxation possible si activité spéculative ou régulière.	
Pays-Bas	Au sein de la box 3, rendement fictif taxé à 33 % sur la valeur nette.	Exonération de base de 57 000 € par personne (ou 114 000 € pour un couple).
Pologne	<i>Podatek od zysków kapitałowych</i> (Taux fixe de 19 %.	
Portugal	<i>Mais-valias mobiliárias</i> Taux de 28 % (non-résidents) ; 50 % du gain imposable à 28 % (résidents).	Le contribuable peut choisir l'intégration au barème progressif de l'impôt sur le revenu si cela lui est plus favorable.
République tchèque	Taux de 15 % ou 23 %.	Exonération si détention > 3 ans ou petit montant annuel.
Royaume-Uni	<i>Capital gains tax</i> Taux de 10 % ou 20 % selon revenus..	Abattement annuel (~3 000 £). Exonération sur les ISAs
Slovaquie	<i>Daň z príjmu fyzickej osoby</i> : Taux de 19 % jusqu'à 47 500 €, 25 % au-delà.	Exonération si détention > 3 ans
Slovénie	Taux progressifs de 25 % jusqu'à 50 % en fonction de la durée de détention	
Suède	<i>Kapitalvinstskatt</i> Taux fixe de 30 %.	
Suisse	Pas de taxation pour particuliers. Imposition uniquement si activité professionnelle (trading, etc.).	

Annexe 7 – Régimes d'imposition des plus-values immobilières dans les pays de l'OCDE

Pays	Modalités d'imposition	Allégements significatifs
Allemagne	Imposition au barème progressif selon le revenu. Plus-value imposable si le bien est détenu < 10 ans.	Exonération totale si détention ≥ 10 ans ou si résidence principale ≥ 2 ans avant la vente.
Australie	Intégrée au revenu. 50 % de réduction sur la plus-value si détention > 12 mois.	Exonération pour résidence principale (Main Residence Exemption).
Autriche	Taux fixe de 30 % sur la plus-value.	Exonération si le bien est une résidence principale utilisée ≥ 2 ans en continu ou ≥ 5 ans dans les 10 dernières années.
Belgique	Pas d'imposition sur la résidence principale. Taxation à 16,5 % sur revente < 5 ans si location.	Exonération totale après 5 ans de détention pour les biens non professionnels.
Canada	50 % de la plus-value est imposable au barème de l'impôt sur le revenu.	Exonération totale si résidence principale, sans limite de montant.
Corée	Taux variables selon durée et type de bien (résidence, multiple propriétés), de 6 à 45 %.	Exonération résidence principale sous conditions de détention ≥ 2 ans.
Danemark	Imposition au barème progressif (jusqu'à 52 %) pour les résidences secondaires.	Exonération totale si résidence principale détenue > 2 ans.
Espagne	Taux progressif de 19 à 26 % selon le montant de la plus-value.	Exonération résidence principale si réinvestissement dans une nouvelle résidence (délai de 2 ans).
Estonie	Imposition à 20 % sur la plus-value immobilière.	Exonération totale pour la résidence principale du contribuable.
États-Unis	15 ou 20 % selon les revenus. Surtaxe Medicare de 3,8 % au-delà d'un seuil.	Exonération jusqu'à 250 000 \$ (célibataire) ou 500 000 \$ (couple) si résidence principale ≥ 2 ans.
Finlande	30 % ou 34 % selon le montant des revenus du capital.	Exonération si résidence principale ≥ 2 ans.
France	Prélèvement global de 36,2 % (19 % + 17,2 % de prélèvements sociaux).	Exonération progressive sur 22 ans pour l'impôt + 30 ans pour les PS. Exonération si le prix de vente ne dépasse pas 15 000 €. Exonération immédiate si résidence principale.
Grèce	15 % sur les plus-values immobilières (application souvent suspendue).	Exonération résidence principale sous conditions.
Hongrie	15 % sur la plus-value immobilière.	Exonération progressive : 100 % après 5 ans de détention.
Irlande	33 % sur les plus-values immobilières.	Exonération pour résidences principales si usage ≥ 12 mois + 3 ans.
Israël	25 % à 40 % selon la nature du bien et du contribuable.	Exonération totale pour résidence principale si détention ≥ 18 mois.
Italie	26 % ou option 20 % forfaitaire via notaire.	Exonération après 5 ans ou pour résidence principale.
Japon	15 % à 30 % selon la durée de détention.	Exonération pour résidence principale sous conditions.
Lettonie	20 % sur la plus-value immobilière.	Exonération totale après 60 mois (5 ans) de détention sans location

		ou si résidence principale ≥ 12 mois.
Lituanie	15 % ou 20 % au-delà de seuils de revenu.	Exonération après 10 ans de détention ou si résidence principale ≥ 2 ans.
Luxembourg	Taux progressif. Option 10 % après 2 ans.	Exonération si résidence principale ou détention > 2 ans (taux réduit).
Norvège	Taux effectif ~22 à 37,84 % selon le revenu.	Exonération si résidence principale ≥ 12 mois sur les 24 derniers mois.
Nouvelle-Zélande	Pas de CGT, mais taxation à l'IR sur revente < 10 ans (Bright-line rule).	Exonération totale si résidence principale et non louée.
Pays-Bas	Taxation fictive dans Box 3 (~6 % rendement fictif taxé à 32 %).	Exonération pour la résidence principale.
Pologne	Taux fixe de 19 %.	Exonération après 5 ans ou si réinvestissement dans RP sous 3 ans.
Portugal	50 % de la plus-value imposée à l'IR (taux progressif).	Exonération si réinvestissement dans résidence principale ou senior > 65 ans.
République tchèque	15 % ou 23 % selon revenu.	Exonération après 10 ans ou si résidence principale ≥ 2 ans.
Royaume-Uni	10 % ou 18 % (RP) / 20 % ou 28 % (résidences locatives).	Exonération partielle si résidence principale (<i>Private Residence Relief</i>).
Slovaquie	19 % ou 25 % selon revenus.	Exonération après 5 ans ou si résidence principale ≥ 2 ans.
Slovénie	25 % à 0 % selon durée (exonération après 20 ans).	Exonération si résidence principale ≥ 3 ans.
Suède	22 % sur la plus-value nette.	Report d'imposition si réinvestissement dans une nouvelle résidence principale.
Suisse	Taxe cantonale séparée (20 à 50 %), décroissante dans le temps.	Réduction selon durée + report si réinvestissement RP.

Annexe 8 – Régimes d'imposition des dividendes dans les pays de l'OCDE

Pays	Modalités d'imposition	Allégements significatifs
Allemagne	Impôt forfaitaire sur l'ensemble des revenus du capital (<i>Abgeltungsteuer</i>) de 25 % + surtaxe solidarité (~26,375 %).	Abattement de 1 000 € pour célibataires et 2 000 € pour couples.
Australie	Intégration dans l'impôt sur le revenu. Système d'imputation (franking credits).	Crédit d'impôt pour éviter la double imposition, parfois remboursement si revenu faible.
Autriche	Taux forfaitaire de 27,5 % sur les dividendes.	Pas d'abattement, mais exonérations possibles via conventions fiscales.
Belgique	Précompte mobilier de 30 %.	Exonération des premiers 800 € par an via déclaration fiscale.
Canada	Dividendes intégrés au revenu. Crédit d'impôt pour dividendes déterminés (éligible).	Crédit d'impôt plus favorable pour dividendes de sociétés canadiennes.
Corée	Taux variable de 14 à 42 % selon revenu + surtaxe locale.	Crédit d'impôt possible, parfois partiellement remboursable.
Danemark	Dividendes imposés à 27 % jusqu'à ~58 000 €, puis 42 %.	Crédit d'impôt ou convention d'évitement selon résidence.
Espagne	Intégrés à l'impôt sur le revenu (barème de 19 à 26 %).	Pas d'abattement significatif depuis 2015.
Estonie	Pas d'impôt au niveau du bénéficiaire. Société paie 20 % sur bénéfices distribués.	Taux réduit de 14 % pour dividendes réguliers.
États-Unis	Dividendes qualifiés : 0 %, 15 % ou 20 % selon revenu. Dividendes ordinaires : taux progressif de l'impôt sur le revenu	Exonération partielle via abattement standard + crédits d'impôt selon situation.
Finlande	Dividendes : 85 % imposables à 30/34 %.	Exonération partielle si dividendes issus de sociétés cotées finlandaises ou européennes.
France	PFU de 30 % (12,8 % IR + 17,2 % PS), option IR possible.	Abattement de 40 % si option barème IR + crédit d'impôt pour dividendes étrangers.
Grèce	Taux forfaitaire de 5 % sur les dividendes.	Crédit d'impôt étranger si convention fiscale applicable.
Hongrie	Taux fixe de 15 % + 13 % de cotisation santé (plafonnée).	Exonération partielle sur dividendes d'entités qualifiées.
Irlande	Dividendes imposés au barème progressif (~20 à 40 %).	Crédit d'impôt partiel selon conventions fiscales bilatérales.
Israël	Taux de 25 % (résidents), 30 % (non-résidents).	Crédit pour impôt payé à l'étranger. Convention fiscale favorable dans certains cas.
Italie	Taux fixe de 26 % sur les dividendes.	Exonération de 41,86 % si participations qualifiées via intégration IR.
Japon	Taux combiné de 20,315 % (national + local).	Dividendes qualifiés bénéficient de taux préférentiels ou d'un crédit.
Lettonie	Dividendes non imposés pour les particuliers.	Exonération totale si dividendes versés par entreprise lettone.
Lituanie	Taux fixe de 15 % sur dividendes.	Exonération possible pour petits montants ou conventions fiscales.
Luxembourg	Taux de 15 % (retenue à la source), intégration possible à l'IR.	Exonération possible via participation substantielle ou conventions fiscales.

Norvège	Imposition des dividendes après ajustement (ajustement d'actionnaire), taux effectif ~37,84 %.	Déduction partielle via mécanisme de protection contre double imposition.
Nouvelle-Zélande	Pas de retenue à la source domestique. Crédit d'impôt (<i>imputation credits</i>).	Dividendes ' <i>fully imputed</i> ' souvent non imposés pour résidents.
Pays-Bas	Retenue à la source de 15 %. Imposition dans Box 3 sur la valeur nette.	Exonération ou crédit selon conventions ou statut de l'actionnaire.
Pologne	Taux fixe de 19 % à la source.	Exonération possible si participation > 10 % depuis 2 ans (directive mère-fille).
Portugal	Taux de 28 % pour résidents, retenue à la source de 35 % pour non-déclarés.	Option pour barème IR + exonérations via conventions.
République tchèque	Taux de 15 % pour résidents, 35 % pour pays non coopératifs.	Exonération si participation > 10 % pendant > 12 mois.
Royaume-Uni	Dividendes : abattement de 500 £, puis 8,75–39,35 % selon tranche.	Exonération sur dividendes dans comptes ISAs/SIPPs.
Slovaquie	Taux forfaitaire de 7 % pour particuliers.	Taux réduit si dividendes versés par sociétés slovaques et UE.
Slovénie	Dividendes taxés à 25 %, dégressif jusqu'à 0 % après 20 ans.	Réductions en fonction de durée de détention et réinvestissement.
Suède	Dividendes taxés à 30 %.	Exonération dans les ISK ou comptes d'investissement réglementés.

Annexe 9 – Régimes d'imposition des intérêts dans les pays de l'OCDE

Pays	Modalités d'imposition	Allègements significatifs
Allemagne	Impôt forfaitaire sur l'ensemble des revenus du capital (<i>Abgeltungsteuer</i>) de 25 % + surtaxe solidarité (~26,375 %).	Abattement annuel de 1 000 € (célibataire) ou 2 000 € (couple).
Australie	Intérêts intégrés au revenu imposable selon barème progressif.	Pas d'exonération spécifique, mais seuils d'imposition selon le revenu global.
Autriche	Taux forfaitaire de 25 % à 27,5 % selon le type d'intérêt (compte épargne, obligations, etc.).	Pas d'abattement. Déductions limitées à certains produits réglementés.
Belgique	Précompte mobilier de 30 %.	Exonération jusqu'à 980 € d'intérêts sur livrets d'épargne réglementés.
Canada	Intérêts imposés comme revenu ordinaire selon le barème de l'IR.	Aucun abattement spécifique. Certains comptes d'épargne enregistrés sont exonérés (CELL, REER).
Corée	Taux de 14 % sur intérêts, plus surtaxes locales (~15,4 % total).	Certains comptes spécifiques bénéficient d'un taux réduit ou d'un plafond exonéré.
Danemark	Intérêts intégrés dans l'impôt sur le revenu à taux progressif (jusqu'à ~42 %).	Pas d'exonération significative. Certains produits à long terme sont favorisés.
Espagne	Barème de 19 % à 26 % pour les revenus de l'épargne, y compris intérêts.	Pas d'abattement. Exonération de certains livrets réglementés.
Estonie	Pas d'imposition immédiate. Taxation à 20 % à la sortie ou distribution.	Défiscalisation différée via les structures d'investissement (fonds, sociétés).
États-Unis	Intérêts imposés comme revenu ordinaire.	Exonération des intérêts de certaines obligations municipales (<i>muni bonds</i>).
Finlande	Taux fixe de 30 % (ou 34 % > 30 000 €).	Pas d'abattement spécifique. Livrets réglementés exonérés pour certains contribuables.
France	Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 30 % (12,8 % + 17,2 % PS).	Livret A, LDDS, LEP totalement exonérés pour les particuliers.
Grèce	Taux fixe de 15 %.	Exonération pour les dépôts étrangers sous conditions de déclaration (crédit d'impôt).
Hongrie	Taux fixe de 15 %, + cotisation santé 13 % (plafonnée).	Exonération partielle via comptes à long terme (> 5 ans).
Irlande	Taux de retenue à la source de 33 % (DIRT).	Exonérations pour personnes âgées et/ou à faibles revenus.
Israël	Taux de 15 à 25 % selon produit. Taux préférentiel si instrument émis en shekel sans indexation.	Certains livrets réglementés sont exonérés.
Italie	Taux de 26 % sur les intérêts.	Taux réduit de 12,5 % pour intérêts issus d'obligations d'État.
Japon	Taux combiné de 20,315 % (15 % national + 5 % local).	Certains comptes réglementés sont exonérés ou plafonnés fiscalement.
Lettonie	Taux de 20 % sur les intérêts.	Exonération partielle pour petits revenus ou produits spécifiques (livrets).

Lituanie	Taux de 15 %	Exonération pour petits montants jusqu'à un seuil annuel (ex. 500 €).
Luxembourg	Taux de retenue à la source de 20 % sur les intérêts bancaires.	Exonération jusqu'à 1 500 € par personne, 3 000 € pour un couple.
Norvège	Taux fixe de 22 % sur les intérêts perçus.	Pas d'exonération spécifique. Certains produits de long terme (fonds) bénéficient de reports.
Nouvelle-Zélande	Taux progressifs selon le revenu global. Intérêts soumis au barème IR.	Déductions possibles sur certains produits d'épargne.
Pays-Bas	Intérêts non imposés en tant que tels : taxation forfaitaire sur patrimoine (Box 3).	Exonération de base (57 000 € par adulte) dans le calcul de la base imposable.
Pologne	Taux forfaitaire de 19 % sur les intérêts.	Pas d'abattement. Exonérations limitées aux livrets réglementés.
Portugal	Taux de 28 % sur les intérêts perçus (résidents).	Possibilité d'opter pour barème IR si plus favorable.
République tchèque	Taux fixe de 15 % sur les intérêts.	Exonération pour intérêts jusqu'à 6 000 CZK (~240 €).
Royaume-Uni	Abattement annuel de 1 000 £ (Basic Rate), 500 £ (Higher Rate), puis barème de 20–45 %.	Exonération dans ISAs ou comptes d'épargne protégés.
Slovaquie	Taux fixe de 19 %, parfois 25 % pour hauts revenus.	Certains produits bénéficient d'un taux réduit ou d'une exonération à seuil.
Slovénie	Taux de 25 %, dégressif selon durée (jusqu'à 0 % après 20 ans).	Exonération pour produits d'épargne réglementés ou très longue détention.
Suède	Taux forfaitaire de 30 %.	Exonération sur certains livrets réglementés et ISK.