

## 10) Les impôts sur le patrimoine des ménages

Les impôts sur la détention, la transmission et les revenus du patrimoine des ménages constituent l'une des composantes de la fiscalité du capital qui fait l'objet d'une [autre fiche](#) où sont présentés ses effets sur l'activité économique et sur la distribution des revenus et des richesses. La présente fiche décrit les principales caractéristiques budgétaires et juridiques de la fiscalité du patrimoine des ménages dans son ensemble puis des impôts suivants : l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui l'a remplacé ; les « *droits de mutation à titre gratuit* » (droits sur les successions et donations ; DMTG) ; l'impôt sur les revenus de l'épargne (impôt sur le revenu (IR) proprement dit et CSG), y compris les plus-values. Les taxes foncières et les « *droits de mutation à titre onéreux* » (DMTO) sont présentés dans la [fiche relative aux impôts locaux](#).

### A) Les impôts sur le patrimoine dans leur ensemble

En comptabilité nationale, le produit de ces impôts en 2018 était de 1,8 Md€ pour l'ISF (reliquats de l'impôt dû au titre des années précédentes) et l'IFI, de 14,3 Md€ pour les DMTG, de 19,5 Md€ pour les taxes foncières (part ménages), de 15,2 Md€ pour les DMTO. Selon la commission des comptes de la sécurité sociale, la CSG sur les revenus du capital s'est élevée à 14,4 Md€ (avec la CRDS) et les autres prélèvements sociaux sur les revenus du capital à 6,8 Md€ en 2018. Les annexes de la loi de règlement montrent enfin que le prélèvement forfaitaire unique sur les revenus du capital a rapporté 3,5 Md€ et l'imposition des plus-values 1,1 Md€.

Au total, la fiscalité du patrimoine a donc rapporté 77 Md€ en 2018, soit 3,3 % du PIB. Selon le conseil des prélèvements obligatoires, les deux tiers sont prélevés sur le capital immobilier et ses revenus.

Les comparaisons entre pays sont difficiles car les statistiques des organisations internationales ne distinguent pas toujours les impôts sur le patrimoine des ménages et des entreprises.

Eurostat estime ainsi que les impôts sur le patrimoine des entreprises et ménages représentaient 4,9 % du PIB en France en 2017, contre des moyennes de 2,4 % dans la zone euro et de 2,6 % dans l'Union européenne. La France est le pays européen où ces impôts sont les plus importants, suivi par le Royaume-Uni (4,3 % du PIB). En Allemagne, ils se montent à seulement 1,1 % du PIB.

### B) L'impôt de solidarité sur la fortune et l'impôt sur la fortune immobilière

#### 1) L'impôt de solidarité sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) était dû par les ménages résidents dont le « *patrimoine net* », en France ou dans le reste du monde, était supérieur à 1,3 M€ et par les

ménages non-résidents qui possédaient en France des biens, hors placements financiers, d'une valeur nette supérieure à ce montant. Il s'agit du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, net au sens où les dettes du ménage sont déduites de ses actifs. Si un bien est démembré entre « *nue-propriété* » et « *usufruit* », l'usufruitier est imposé sur la valeur en pleine propriété et le nu-propriétaire est exonéré.

Les contribuables dont le patrimoine net était supérieur à 2,57 M€ devaient détailler les éléments de leur patrimoine et leur estimation dans une déclaration déposée avant le 15 juin avec le paiement de l'impôt calculé par eux-mêmes. Ceux dont le patrimoine net était compris entre 1,3 et 2,57 M€ pouvaient se contenter d'indiquer sa valeur globale sur leur déclaration d'impôt sur le revenu et l'ISF était prélevé comme celui-ci.

Certains biens étaient exonérés d'ISF, en particulier : les biens professionnels, c'est-à-dire les biens nécessaires à l'activité principale des entrepreneurs individuels ainsi que les actions et parts de sociétés (non immobilières) où le contribuable détient plus de 25 % des droits de vote et exerce une fonction de dirigeant qui lui assure sa rémunération principale ; les antiquités (âge supérieur à 100 ans), œuvres d'art et objets de collection ; les titres reçus en contrepartie de la souscription au capital d'une PME. Certains biens faisaient l'objet d'une exonération partielle (bois et forêts, biens ruraux loués à long terme, actions de sociétés dont le contribuable est salarié...).

### ***a) L'estimation de la valeur du patrimoine***

Les biens doivent être évalués à leur « *valeur vénale réelle* », c'est-à-dire celle à laquelle ils pourraient être vendus, sauf exceptions (valeur nominale pour les liquidités et la plupart des produits d'épargne, forfait de 5 % du patrimoine pour le mobilier à défaut d'une autre estimation...). Un abattement de 30 % est appliqué sur la valeur vénale de la résidence principale.

Trois méthodes sont utilisées par les services fiscaux pour estimer la valeur vénale : retenir la valeur d'acquisition du bien et lui appliquer un coefficient correspondant à la hausse des prix pour la catégorie de biens en question depuis sa date d'acquisition ; retenir le prix de vente moyen de biens comparables à la date d'estimation ; multiplier les revenus tirés de ce bien par l'inverse d'un taux de rendement moyen pour cette catégorie de biens. Ces trois méthodes présentent des difficultés de mise en œuvre par le contribuable et de contrôle par les services fiscaux.

La première est peu fiable si l'acquisition est ancienne car les indices de prix statistiquement robustes qui sont disponibles sont des moyennes qui ne correspondent pas nécessairement à l'évolution du prix d'un bien particulier.

La deuxième suppose l'existence d'un marché transparent et de statistiques des prix de ce marché suffisamment fiables. C'est le cas, par exemple, pour les titres cotés en bourse, l'or et les matières premières. Ce n'est pas le cas pour les titres, notamment les actions, non cotés. Ce n'est pas vraiment le cas non plus pour l'immobilier si on met à part les biens les plus standardisés. Les seules statistiques publiques officielles de prix des transactions, établies par l'Insee et les chambres de notaires, ne donnent que des moyennes sur de larges zones dont le prix d'un bien particulier peut s'éloigner fortement du fait de sa localisation précise, de son état général ou de contraintes particulières (bien occupé, soumis à des servitudes...).

La troisième méthode s'applique seulement aux biens qui procurent un revenu et repose sur l'existence de taux de rendement de référence. Or ceux-ci sont encore moins fiables que les prix des transactions, pour des raisons semblables, et il n'existe d'ailleurs pas, par exemple, de statistiques publiques sur le rendement locatif de l'immobilier.

La méthode statistique dite des « prix hédoniques » pourrait être utilisée mais il n'est pas sûr que les services fiscaux la connaissent.

Le prix auquel ces biens sont achetés et revendus constitue l'information la plus fiable dont disposent les services fiscaux. Elle leur permet éventuellement de redresser l'ISF sur les trois années précédentes.

### ***b) Le calcul de l'impôt***

L'ISF était calculé en appliquant un « *barème progressif par tranche* ». Le montant du patrimoine était décomposé en six tranches. Le taux appliqué était nul sur la première (part du patrimoine inférieure à 0,8 M€) ; il était de 0,5 % sur la deuxième (de 0,8 à 1,3 M€), de 0,7 % sur la troisième (de 1,3 à 2,57 M€), de 1,0 % sur la quatrième (de 2,57 à 5,0 M€), de 1,25 % sur la cinquième (de 5,0 à 10,0 M€) et de 1,5 % sur la sixième (au-delà de 10,0 M€).

L'application de ce barème conduisait à un montant qui pouvait faire l'objet de deux réductions : la première pour les investissements dans des PME ; la deuxième pour les dons à certains organismes d'intérêt général.

Le montant de l'ISF pouvait enfin être plafonné de sorte que le cumul des impôts sur le revenu et de l'ISF ne dépasse pas 75 % des revenus perçus par le ménage au cours de l'année précédente.

## **2) L'impôt sur la fortune immobilière**

En 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) a été supprimé et remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) dont les principales caractéristiques sont les mêmes (barème, estimation à la valeur vénale, exonération des biens professionnels, imposition par foyer fiscal, abattement sur la valeur de la résidence principale, plafonnement...) sauf sur un point essentiel : l'assiette est limitée aux biens immobiliers. Le produit de l'IFI devait être légèrement inférieur à 1 Md€ en 2018 mais il a été révisé à 1,3 Md€.

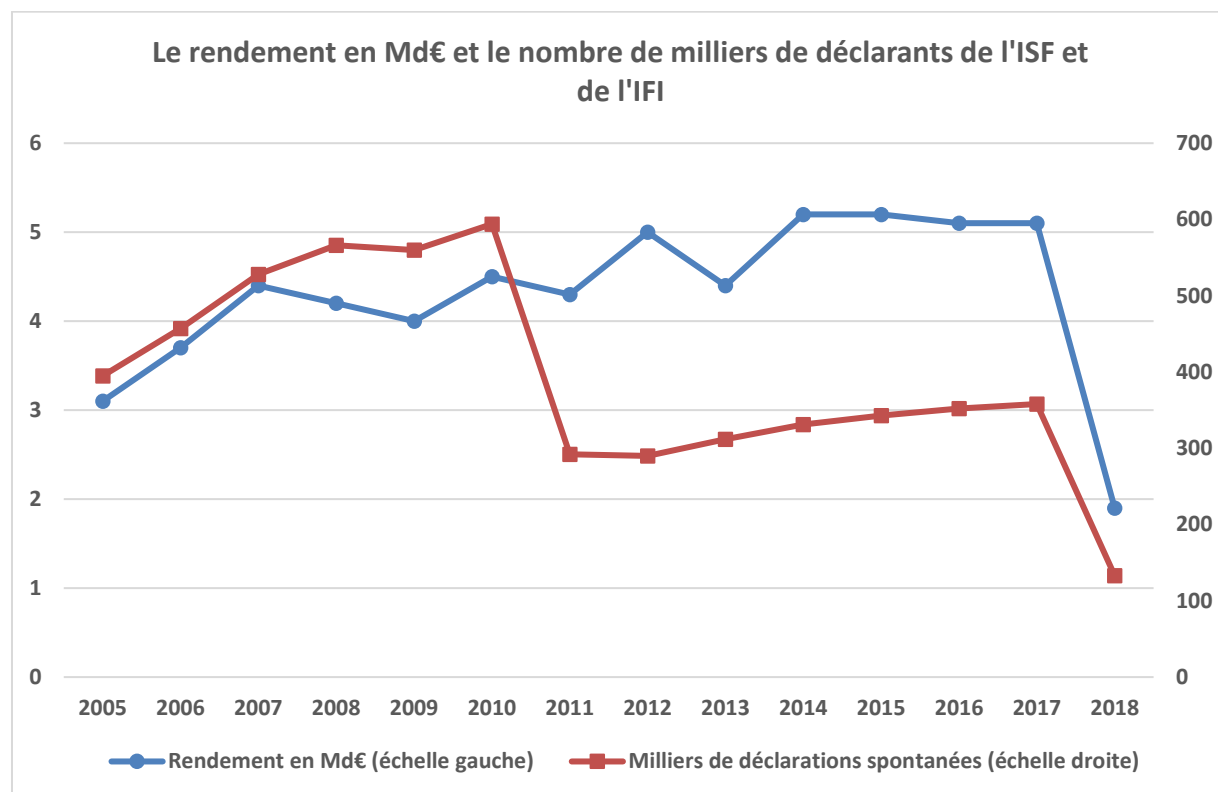
Des dispositions nouvelles ont aussi été introduites pour que les ménages ne placent pas leur patrimoine immobilier personnel dans des sociétés dont les parts sont exonérées d'IFI mais dont ils ont le contrôle. Toutefois, les particuliers ne connaissent pas nécessairement le patrimoine des sociétés dont ils ont des actions. Ces dispositions sont donc inévitablement complexes et pourraient nourrir d'importants contentieux, de même que celles visant à faire en sorte que seules les dettes afférentes au patrimoine immobilier puissent être déduites de l'assiette.

### ***c) Le rendement et le nombre de déclarations***

Les nombreuses réformes de l'ISF au cours de ces dix dernières années expliquent l'évolution heurtée de son rendement (5,1 Md€ en 2017) mais, au-delà de ces fluctuations, la tendance est croissante. L'ISF a été payé par 358 000 foyers fiscaux en 2017. Ce nombre avait

régulièrement augmenté de 2004 à 2010 et a connu une forte diminution en 2011 sous l'effet du relèvement du seuil d'imposition (de 0,8 à 1,3 M€).

En 2018, le produit de l'IFI s'est élevé à 1,3 Md€ et les recettes au titre de l'ISF des années précédentes (résultats des contrôles fiscaux par exemple) ont représenté 0,5 Md€, soit un total de 1,9 Md€. Il y a eu 133 000 déclarations à l'IFI.



Source : rapport d'activité de la DGFIP ; FIPECO.

## C) Les droits de mutation à titre gratuit

### 1) Les successions

Les héritiers doivent déposer une déclaration de succession dans les six mois qui suivent le décès, éventuellement par l'intermédiaire d'un notaire, si « *l'actif brut successoral* » est supérieur à 50 000 € (pour les héritiers en ligne directe, 3 000 € sinon).

Il existe des exonérations de droits de succession en raison de la qualité du bénéficiaire (époux du défunt notamment), de la qualité du défunt (victime de guerre par exemple) ou de la nature des biens transmis (totalement, pour les monuments historiques par exemple, ou partiellement, pour certains biens agricoles par exemple).

Les sommes reçues en vertu des clauses d'un contrat d'assurance-vie ou décès ne sont pas incluses dans la succession en droit civil et, pendant longtemps, n'ont pas été soumises aux droits de succession, ce qui est encore le cas des contrats souscrits avant 1991, ou après 1991 mais avant l'âge de 70 ans, si les primes ont été versées avant 1998. Pour les autres contrats, et si les primes ont été versées avant l'âge de 70 ans, un abattement de 152 000 € par bénéficiaire est appliqué puis un taux de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31 % au-delà.

Si un bien était démembré et si le défunt en avait seulement l'usufruit, celui-ci est transmis aux héritiers sans droits de succession, mais la donation de la nue-propriété a été taxée à un taux d'autant plus élevé que le donateur était âgé.

Les droits sont calculés sur la valeur du patrimoine du défunt, nette de ses dettes. Sous réserve des dispositions précédentes sur l'assurance-vie, certains autres biens et les rattachements d'usufruit, l'ensemble de son patrimoine est pris en compte, y compris les antiquités et œuvres d'art mais elles peuvent être comprises dans le forfait de 5 % du patrimoine appliqué aux meubles meublants. Les méthodes d'estimation et de contrôle sont les mêmes que pour l'ISF avec les mêmes difficultés.

L'actif successoral net ainsi établi est divisé entre les héritiers selon les règles du droit civil. La part revenant à chacun est majorée du montant des donations que le défunt lui a consenties au cours des 15 dernières années en franchise de droits (cf. ci-dessous). Un abattement est ensuite appliqué sur chaque part ainsi majorée, qui dépend du lien de parenté avec le défunt.

La part de chaque héritier, après majorations et abattement, est soumise à l'application d'un barème progressif qui dépend du lien de parenté, soit en ligne directe : 5 % jusqu'à 8 100 € ; 10 % de 8 100 à 12 100 € ; 15 % de 12 100 à 15 900 € ; 20 % de 15 900 à 552 000 € ; 30 % de 552 000 à 902 000 € ; 40 % de 902 000 à 1 806 000 € et 45 % au-delà. Sans lien de parenté, le taux est de 60 %. Les droits doivent être payés avec le dépôt de la déclaration mais des délais peuvent être obtenus.

## **2) Les donations**

Les principales différences entre les règles relatives aux successions et donations sont les suivantes : certains biens ont été ou sont encore exonérés de droits sur les donations pour des raisons conjoncturelles, notamment pour relancer le marché immobilier ; les donations de biens professionnels ou de parts de sociétés peuvent faire l'objet d'exonérations partielles sous certaines conditions, par exemple de conservation de ces biens et parts ; les « *dons familiaux* » en numéraire aux descendants sont exonérés jusqu'à 32 000 €.

Un abattement variable selon le lien de parenté (100 000 € pour les enfants) est appliqué au montant de la donation ainsi établi puis le résultat est soumis au même barème progressif que pour les successions.

## **3) Le rendement budgétaire**

Les DMTG ont rapporté 16,2 Md€ en 2018 (en comptabilité budgétaire), dont 13,5 Md€ pour les droits de successions et 2,7 Md€ pour les droits sur les « *mutations entre vifs* ». Toutefois, en raison d'une erreur comptable repérée par la Cour des comptes, une partie de ces montants correspond à des droits prélevés en 2017. Leur produit était de 8,5 Md€ en 2005 (7,2 Md€ pour les successions et 1,3 Md€ pour les mutations entre vifs).

## **D) L'imposition des revenus de l'épargne**

### **1) Les revenus à fiscalité spécifique**

Les produits de « *l'épargne réglementée* » (livrets A, livrets d'épargne logement, plans d'épargne en actions...) ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu (IR). La plupart d'entre eux ne sont pas non plus soumis à la CSG et aux autres prélèvements sociaux (il existe

toutefois d'importantes exceptions comme les revenus de l'épargne logement qui sont exonérés d'impôt sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux).

Les revenus de l'assurance-vie sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % « au fil de l'eau ». Ils ne donnent lieu à IR que lors de leur rachat et, si le contrat a plus de huit ans, le montant imposable (différence entre le prix de rachat et les primes versées) fait l'objet d'un abattement (4 600 € pour un célibataire) puis de l'application d'un taux de 7,5 % (sauf si le taux d'imposition au barème de l'impôt sur le revenu est inférieur).

Certaines plus-values immobilières sont exonérées d'IR et de CSG, notamment celles réalisées sur la cession de la résidence principale. Les autres plus-values immobilières sont soumises à un taux de 19 % pour l'IR (plus une taxe supplémentaire de 2 à 6 % selon le montant de la plus-value) et de 15,5 % pour la CSG et les autres prélèvements sociaux après application d'un abattement variable selon la durée de détention qui conduit à une exonération si celle-ci dépasse 22 ans. La plus-value est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition sans que celui-ci ne soit corrigé pour tenir compte de la hausse des prix entre l'acquisition et la cession. Les prélèvements sociaux et fiscaux sur les plus-values immobilières sont établis par les notaires qui en versent le montant au trésor public après paiement par le vendeur.

## **2) Les revenus de droit commun**

### ***a) La fiscalité de 2013 à 2017***

De 2013 à 2017, les autres revenus du capital (notamment les revenus fonciers, les dividendes et intérêts et les plus-values mobilières) étaient soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux dans les conditions de droit communs, notamment l'application du barème pour l'IR<sup>1</sup> et un taux de 15,5 % pour les prélèvements sociaux, sous réserve du bénéfice d'abattements spécifiques à certains d'entre eux pour le calcul de l'IR :

- les dividendes versés par des sociétés ayant leur siège dans l'Union européenne faisaient l'objet d'un abattement de 40 % qui compensait partiellement leur imposition en amont à l'impôt sur les bénéfices des sociétés ;
- les plus-values sur les valeurs mobilières faisaient l'objet d'un abattement variable selon la durée de leur détention (50 % pour une détention depuis 2 à 8 ans et 65 % pour une détention plus longue).

Il est difficile d'estimer le montant de l'IR sur les revenus du capital et a fortiori d'en présenter l'évolution au cours du temps.

### ***b) La fiscalité à partir de 2018***

Les revenus du capital font l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % qui correspond à l'application des prélèvements sociaux au nouveau taux de 17,2 %, après remplacement de cotisations salariales par la CSG, et à une imposition forfaitaire au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu. L'application du barème peut être demandée par les contribuables pour qui elle est plus favorable, notamment ceux qui ne sont pas imposables en raison de la faiblesse de leurs revenus. Pour les ménages qui ont les revenus les plus élevés,

---

<sup>1</sup> Avec un dispositif spécifique d'acomptes retenus à la source pour les revenus financiers.

supérieurs à 250 000 € et 500 000 €, les contributions exceptionnelles de 3 et 4 % continuent à s'ajouter.

Ce prélèvement forfaitaire unique s'applique aux intérêts, dividendes et revenus assimilés (y compris ceux des comptes et plans d'épargne logement ouverts à partir de 2018) ainsi qu'aux gains de cession de valeurs mobilières ou droits sociaux. Les abattements (40 % sur les dividendes et en fonction de la durée de détention sur les plus-values) appliqués avant le barème sont supprimés (les moins-values restent toutefois déductibles des plus-values dans les mêmes conditions). Les exonérations spécifiques aux PEA et à l'épargne réglementée hors logement (livret A...) sont maintenues. Les primes d'assurance-vie supérieures à 150 000 € et versées à partir de la fin de septembre 2017 sont soumises au PFU.