

Mauvais réflexe

Les droits de mutation, frein à la mobilité

La suppression des droits sur les transactions immobilières aurait été plus pertinente que celle de la taxe d'habitation



par François Ecalte

L'Assemblée des départements de France a fait savoir que le gouvernement pourrait relever le plafond des taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sur les transactions immobilières de 4,5 à 4,7 %. Improprement confondus parfois avec les "frais de notaires", les DMTO ont rapporté 11 Mds€ en 2016 aux collectivités locales, dont plus des trois quarts aux départements. Ceux-ci ont presque tous fixé leur taux au niveau du plafond.

Un frein à la mobilité

Les DMTO sont considérés par les économistes comme un frein à la mobilité. En effet, une personne qui achète un logement pour un prix de 100 doit aujourd'hui verser 100 au vendeur et 5,7 au trésor public, avec la part communale des DMTO (1,2 %) et sans compter les véritables frais de notaire, soit un total de 105,7. Si elle doit déménager quelques mois plus tard et si les prix de l'immobilier n'ont pas varié, elle ne peut récupérer que 100 en vendant son logement et perd donc 5,7. Chaque déménagement entraîne ainsi une perte substantielle.

"La mobilité des 58 % de ménages propriétaires de leur résidence principale est faible alors qu'elle est une condition essentielle pour satisfaire les offres et demandes de travail"

Pour cette raison, entre autres, la mobilité des 58 % de ménages propriétaires de leur résidence principale est faible alors qu'elle est une condition essentielle pour satisfaire les offres et demandes de travail et permettre un bon fonctionnement du marché de l'emploi. Cette insuffisante mobilité peut ainsi expliquer une observation statistique récemment mise en avant par l'Insee : une hausse de dix points du taux de propriétaires entraîne une augmentation d'un point du taux de chômage en France.

Les DMTO sont une survivance d'une époque où on ne savait pas taxer les plus-values immobilières, alors que la taxation des plus-values est un bien meilleur instrument fiscal.

En outre, les DMTO ont l'inconvénient pour les collectivités locales d'être très volatiles du fait de leur forte dépendance par rapport aux évolutions du marché immobilier. Leur produit a ainsi diminué de 30 % entre 2007 et 2009, pour ensuite croître de plus de 50 % entre 2009 et 2011. Cette volatilité est particulièrement pénalisante pour les départements car les DMTO constituent presque 20 % de leurs recettes fiscales.

"Les DMTO sont une survivance d'une époque où on ne savait pas taxer les plus-values immobilières, alors que la taxation des plus-values est un bien meilleur instrument fiscal"

La suppression des DMTO aurait donc été plus pertinente que celle de la taxe d'habitation et la perte de recettes pour les collectivités locales, à peu près deux fois plus faible, aurait été plus facile à faire compenser par l'État. Ce n'est certes pas la voie suivie par le gouvernement, mais il ne faudrait pas redonner un peu d'autonomie fiscale aux collectivités locales en leur permettant de relever le taux d'un impôt archaïque et néfaste.

Le site www.fipeco.fr développe les analyses de François Ecalte.

A lire également