

T

H



Analyse

É



M

A

**Commissariat général au développement durable**

**Hausse des droits de mutation :**  
quel impact sur le marché de  
l'immobilier ?

DÉCEMBRE 2017

## sommaire

# Hausse des droits de mutation : quel impact sur le marché de l'immobilier ?

## 5 - Les coûts de transaction : quelle influence sur le marché immobilier ?

Que sont les coûts de transaction ? Et quelles sont les évolutions récentes de la fiscalité des droits de mutation ? Des éléments de comparaison internationale permettent de déterminer quels pourraient être les effets attendus de la variation de ces coûts de transaction sur le marché immobilier, en termes de volume comme de prix.

## 11 - La réforme des droits de mutation : un laboratoire pour l'analyse du marché immobilier français

L'échelonnement dans le temps de la mise en place de la réforme des droits de mutation de 2014 permet de construire une stratégie optimale pour mesurer l'impact d'une augmentation des coûts de transaction.

## 21 - Méthodologie et sources

## 25 - Données clés

Document édité par :  
**Le service de la donnée et des études  
statistiques (SDES)**

**Remerciements** : Chambre des notaires, Patrick Kline (UC Berkeley), Cécile Gaubert (UC Berkeley), Conseil scientifique du SDES.

## contributeurs

MB

**Marion Bachelet**

[marion.bachelet@oecd.org](mailto:marion.bachelet@oecd.org)

MP

**Mathilde Poulhes**  
Chargée d'études sur le  
logement et l'immobilier

[mathildes.poulhes@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mathildes.poulhes@developpement-durable.gouv.fr)

## avant-propos



a France se caractérise par des coûts de transaction immobilière particulièrement élevés. En prenant en compte les coûts obligatoires (taxes et frais de notaires) ainsi que les frais optionnels (frais d'agence ou d'intermédiaires), l'OCDE estimait en 2011 que ceux-ci représentaient 14 % de la valeur du bien en France alors qu'ils n'étaient que d'environ 5 % au Royaume-Uni ou aux États-Unis et d'environ 8 % en Allemagne. La propriété du logement étant largement répandue (58 % des ménages au 1<sup>er</sup> janvier 2016 selon l'Insee), ces coûts sont susceptibles de freiner la mobilité géographique des ménages. Or, la mobilité résidentielle est en lien direct avec le marché du travail.

Entre 2014 et 2016, la plupart des départements français ont relevé leur taux de droits de mutation, afin d'augmenter leurs ressources.

Les travaux de recherche présentés dans cet article, en exploitant les discontinuités territoriales dans la mise en œuvre des relèvements de taux et sous certaines hypothèses, montrent que le renchérissement des coûts de transaction aurait conduit, toutes choses égales par ailleurs, à diminuer le nombre des transactions sur certains marchés. Il aurait donc pesé directement sur les ménages propriétaires les plus mobiles et pourrait ainsi avoir contribué à rigidifier les marchés du travail locaux.

— **Laurence Monnoyer-Smith**  
COMMISSAIRE GÉNÉRALE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

partie 1

# Les coûts de transaction : quelle influence sur le marché immobilier ?

— Lors de l'achat d'un bien immobilier, plus de 8 % du prix du bien est nécessairement consacré aux coûts de transaction. Des frais facultatifs s'ajoutent lorsque la vente est réalisée par un intermédiaire. Ces coûts de transaction, en renchérissant l'achat d'un bien immobilier, sont susceptibles d'avoir des effets significatifs sur le marché du logement. Des études théoriques comme empiriques ont montré qu'une hausse de ces coûts provoquait une baisse de la mobilité résidentielle.



# Transaction immobilière : mode d'emploi

Lors d'une transaction immobilière, le délai entre l'accord sur le prix entre les deux parties et la signature de l'acte de vente est en moyenne de 3 mois. Il ne peut légalement être inférieur à un mois, notamment en raison des délais légaux de rétractation, du temps nécessaire à l'acheteur pour réunir les fonds ou contracter un prêt, et des délais pour effectuer les formalités administratives.

En effet, lorsque le vendeur et l'acheteur ont trouvé un accord sur un prix de transaction, ils signent un avant-contrat (promesse ou compromis de vente). En contrepartie de l'engagement du vendeur, il est d'usage que l'acquéreur verse un dépôt de garantie, qui est généralement de 10 % du prix

d'achat. Cette somme correspond soit à un acompte sur le prix si la vente a lieu, soit à un dédommagement du vendeur si l'acquéreur ne signe pas l'acte définitif.

L'achat d'un bien immobilier s'accompagne également de frais annexes, appelés coûts de transaction. La plus grande partie est représentée par les droits de mutation 5,8 % (encadré). Les honoraires du notaire s'élèvent également à environ 1 % du prix de vente auxquels s'ajoutent divers frais, de l'ordre de 1 % du prix de vente. Si le vendeur et l'acheteur ont été mis en relation par l'intermédiaire d'un professionnel, l'acheteur peut avoir également à s'acquitter de frais d'agence ou d'honoraires de négociation.

## Zoom sur : Les droits de mutation

Les droits de mutation représentent aujourd'hui jusqu'à 5,8 % du prix de vente et sont entièrement à la charge de l'acquéreur. Ils sont perçus par le notaire pour le compte du Trésor Public et doivent être payés au moment de l'acte de vente.

Les taxes dues au titre des mutations sont proportionnelles au prix de vente, et diffèrent selon les caractéristiques du bien, la nature de l'acheteur et du vendeur (professionnel ou particulier) et le type de transfert. Depuis les réformes des droits de mutation de 1998 et 1999, il ne reste plus que trois régimes de droits de mutation immobiliers :

- le régime « de droit commun » s'applique aux mutations à titre exclusivement onéreux d'appartements, de maisons et de terrains non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée : il s'agit des biens anciens (plus de 5 ans), des nouvelles constructions (5 ans ou moins) vendues entre particuliers (sauf si le vendeur a acquis le bien en Vefa, vente en l'état futur d'achèvement) et des terrains vendus entre particuliers. Les droits se décomposent en trois taxes : la taxe de publicité foncière perçue au profit du département, qui était de 3,80 % maximum jusqu'en 2014 (que les départements pouvaient toutefois moduler sans que ce taux puisse être inférieur à 1,20 % ni supérieur à 3,80 %), la taxe additionnelle au profit des communes ou des fonds départementaux de péréquation (1,20 %), et les frais d'assiette et de recouvrement au profit de l'État (2,37 % du montant du droit départemental). Le coût total de ces taxes s'élevait à 5,09 % du prix de vente avant la réforme de 2013. À partir du 1<sup>er</sup> mars 2014, les départements ont eu la possibilité d'augmenter la taxe départementale à 4,50 %, portant le coût total à 5,80 % du prix de vente.
  - le régime « dérogatoire » s'applique aux mutations à titre onéreux d'immeubles neufs ou de terrains vendus par un professionnel, des nouvelles constructions (moins de 5 ans) vendues par un particulier ayant acheté en Vefa, mais aussi à certaines mutations d'immeubles à titre gratuit (donations). La taxe départementale est appliquée sur la base d'un taux réduit (0,70 % pour les mutations à titre onéreux et 0,60 % pour les donations), auquel s'ajoutent les frais d'assiette et de recouvrement au profit de l'État (2,14 % du montant du droit départemental pour les mutations à titres onéreux, 2,37 % pour les donations).
  - l'exonération des droits de mutation s'applique principalement aux acquisitions de l'État, des collectivités locales et de certains établissements publics.
- Ces deux derniers régimes n'ont pas subi de modification en 2014.

Un bien immobilier est un bien durable qui produit un service de logement mais également un investissement financier. Cette double caractéristique en fait un objet particulier du point de vue de la fiscalité.

Les droits de mutation s'appliquent sur l'intégralité du bien à chaque transaction, sans lien avec le montant des droits prélevés lors de la dernière transaction ou de la TVA perçue pour d'éventuels travaux d'amélioration du logement. Les droits de mutation sont donc l'équivalent pour le marché immobilier de la taxe Tobin. Celle-ci consistait à l'origine en une taxation des transactions monétaires internationales afin de limiter la volatilité du taux de change. Elle s'entend aujourd'hui comme une taxe sur les transactions financières visant principalement à limiter la spéculation.

À titre de comparaison, si la propriété immobilière était taxée comme un produit de consommation, l'État percevrait la TVA, taxe sur la valeur ajoutée. Comme son nom l'indique, cette taxe ne porte en fait que sur la valeur ajoutée. La personne physique ou morale assujettie à la TVA doit reverser à l'État uniquement la différence entre le total de la TVA collectée sur ses ventes et le total de la TVA déductible sur ses charges. In fine, le consommateur final paie uniquement une TVA proportionnelle à la valeur du produit qu'il consomme, les inputs entrant dans le processus de production ne sont pas taxés.

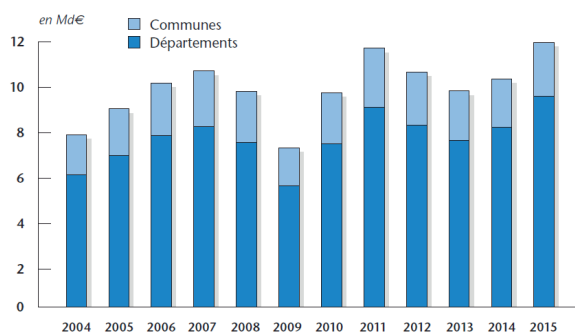
## partie 1 : les coûts de transaction : quelle influence sur le marché immobilier ?

### DES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DE LA FISCALITÉ

En 2014, une réforme des droits de mutation à titre onéreux est intervenue, dans un contexte de baisse des dotations des départements et de hausse des dépenses sociales à la charge de ces derniers.

Les droits de mutation à titre onéreux représentent pour les départements une ressource d'environ 9 milliards d'euros chaque année. Après une période de forte croissance entre 2000 et 2007, les montants des droits de mutation perçus par les départements ont souffert essentiellement de la baisse du nombre de transactions immobilières et dans une moindre mesure de celle des prix dues à la crise économique et financière. En 2010, la reprise des droits de mutation est nette, avec un niveau atteint proche de celui de 2008, et elle se poursuit en 2011, en partie grâce au transfert d'une part des droits de mutation à titre onéreux perçue antérieurement par l'État aux départements (voir détails de la réforme dans le rapport de L'observatoire des finances locales, 2012). Mais les droits de mutation recouverts par les départements sont de nouveau en repli en 2012 et 2013.

#### Graphique 1 : recouvrement des droits de mutation de 2004 à 2015



Graphique extrait du rapport de l'Observatoire des finances locales, 2016  
Champ : France hors Mayotte  
Source : DGFIP, Médoc

Courant 2013, le gouvernement a entériné une baisse d'1,5 milliard d'euros de la dotation des collectivités locales en 2014, dont 476 millions d'euros pour les départements. Or, les départements font face à une augmentation soutenue des dépenses liées aux allocations de solidarité (RSA, APA, PCH...) (Élise Amar, 2015, « Les dépenses d'aide sociale départementale en 2013 : une croissance largement soutenue par le RSA », *Études et Résultats*, n° 905, Drees, Février). Ainsi, le Pacte de confiance et de responsabilité conclu le 16 juillet 2013 entre le gouvernement et les départements prévoit la possibilité pour les départements de relever temporairement les droits de mutation à titre onéreux de 3,80 % à 4,50 % en 2014 et 2015. Prévu initialement pour s'appliquer dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le dispositif a finalement été modifié dans le

projet de loi de finances pour 2014 présenté en septembre 2013, pour s'appliquer aux transactions conclues entre le 1<sup>er</sup> mars 2014 et le 29 février 2016. Cette mesure a été votée le 19 novembre 2013 en première lecture par les députés.

En novembre 2015, le gouvernement décide de pérenniser ce relèvement. La loi de finances pour 2016 prévoit ainsi que les actes de ventes immobilières ayant lieu après le 1<sup>er</sup> mars 2016 peuvent être taxés jusqu'à 4,50 % pour la part départementale, à moins que le Conseil départemental en décide autrement dans une délibération notifiée aux services fiscaux avant cette date.

Entre mars 2014 et janvier 2016, 93 des 96 départements de France métropolitaine ont profité de cette possibilité : en 2014, soixante départements ont relevé leur taux le 1<sup>er</sup> mars, dix-neuf le 1<sup>er</sup> avril, deux le 1<sup>er</sup> mai et sept le 1<sup>er</sup> juin. Trois départements ont fait de même le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et deux autres le 1<sup>er</sup> janvier 2016. À ce jour, seuls trois départements de France métropolitaine n'ont pas relevé leurs droits de mutation. Il s'agit de l'Indre, de l'Isère et du Morbihan.

### DES ÉTUDES INTERNATIONALES QUI SOULIGNENT L'IMPORTANCE DES ENJEUX

Quel peut être l'impact sur le marché immobilier d'un renchérissement des coûts de transaction ? La littérature sur le sujet apporte un premier éclairage. Nous détaillons d'abord les principes théoriques développés par certaines études qui explicitent les mécanismes sous-jacents aux variations de prix et de volumes. Nous présentons ensuite le pendant empirique de la littérature en comparant les résultats des évaluations menées sur la modification des coûts de transaction dans d'autres pays qui donnent un premier ordre de grandeur des effets attendus.

La théorie économique prédit que l'augmentation des coûts de transaction immobilière entraîne une baisse de la mobilité des ménages.

Selon Grossman et Laroque (1990), les frais de transaction pour les biens durables entraînent une illiquidité du marché. Ainsi le bien immobilier détenu à une certaine date par un ménage est rarement celui correspondant à l'optimum calculé à cette date, car anticipant les frais de mutation, le ménage préfère acheter plus grand que ce dont il a besoin à la date de l'achat ou bien rester dans un logement plus petit jusqu'à ce que le gain à déménager soit supérieur aux coûts de mobilité.

Loannides et Kan (1996) obtiennent un résultat similaire en utilisant un modèle de choix dynamique. Ils montrent que les coûts de transaction ont un impact négatif sur la probabilité de changer de logement.

En outre, les coûts de transactions ne sont pas uniquement monétaires, comme le soulignent Venti et Wise (1984). Changer de logement entraîne souvent la rupture des liens de voisinage et nécessite de passer du temps à rechercher un nouveau logement. Les auteurs montrent que ces coûts limitent notamment l'impact des politiques publiques visant l'amélioration des conditions



de logement des ménages les plus pauvres. En effet, l'allocation d'une aide au logement ou la possibilité d'accéder à un logement social n'entraîne la mobilité des ménages que lorsque le bénéfice accordé dépasse les coûts de déménagement.

### **THÉORIQUEMENT, L'IMPACT SUR LES PRIX DÉPEND DE L'ÉTAT DU MARCHÉ**

L'impact des coûts de transaction sur les prix dépend du pouvoir de marché des acheteurs et des vendeurs. Slemrod, Weber et Shan (2016) et Besley et al. (2014) développent un modèle de négociation de Nash adapté au marché immobilier dans lequel les droits de mutation sont payés par l'acheteur et le vendeur en proportion de leur pouvoir de marché respectif. Par exemple, si le pouvoir de négociation de l'acheteur est important, une grande partie d'une hausse des droits de mutation sera répercutée à la baisse dans le prix de vente hors taxe. La variation du prix hors taxe à la suite d'une augmentation des droits de mutation dépend donc de l'état du marché immobilier.

### **DES ANALYSES EMPIRIQUES MENÉES À L'ÉTRANGER QUI CONFIRMENT LES RÉSULTATS THÉORIQUES**

Pour évaluer correctement l'effet des coûts de transaction sur le marché, il faut pouvoir comparer des marchés « semblables » mais qui ne sont pas soumis aux mêmes coûts de transactions. Le choix des économistes se porte donc souvent sur des réformes des droits de mutation, permettant d'observer un même marché soumis à des niveaux de taxe différents dans le temps.

À Philadelphie en mai 1988 (*Benjamin et Coulson, 1993*), à Toronto à partir de janvier 2008 (*Dachis et al., 2012*) ou encore à Washington DC, le 1<sup>er</sup> octobre 2006 (*Slemrod et al., 2016*), la hausse des droits de mutation a été suivie d'une baisse du nombre de transactions. L'effet à la baisse semble symétrique, l'exonération temporaire de droits de mutation pour les biens de moins de 175 000 £ qui a été instaurée entre septembre 2008 et septembre 2009 au Royaume-Uni pour stimuler le marché immobilier britannique à la suite de la crise financière de 2007-2008 a conduit à une augmentation du volume de transactions d'environ 8 % pendant la période d'exonération (*Besley et al., 2014*).

Van Ommeren et Van Leuvensteijn (2005) aux Pays-Bas ou Davidoff et Leigh (2013) en Australie utilisent d'autres méthodes mais parviennent au même résultat : les coûts de transaction diminuent la mobilité des ménages.

Les résultats concernant les prix sont plus rares et plus hétérogènes : Benjamin et Coulson (1993) estiment qu'à Philadelphie, la hausse des droits a fait baisser les prix hors taxe d'un montant supérieur à l'augmentation de la taxe. Néanmoins, leur estimation ne tient pas compte d'un potentiel effet de sélection. Si la réforme a eu un impact sur le volume de vente, il est possible que les biens les plus chers soient désormais les moins vendus, la baisse des prix serait alors la combinaison d'un effet qualité et d'un pur effet prix. Dachis et al., 2012 estime que la hausse des droits de mutation à Toronto a conduit à une baisse de prix (hors taxe) équivalente au montant de la hausse. Enfin au Royaume-Uni, le bénéfice de la suppression de la taxe a été capté aux 2/3 par les acheteurs et cela a conduit à une augmentation du volume de transactions d'environ 8 % pendant la période d'exonération (*Besley et al., 2014*).



partie 2

# La réforme des droits de mutation : un laboratoire pour l'analyse du marché immobilier français

— Dans un premier temps, l'effet de l'augmentation des coûts de transaction est appréhendé sur l'ensemble du territoire métropolitain (hors Corse). Les acheteurs ont massivement anticipé leur achat le mois précédant la hausse de taxe. À plus long terme, les volumes de ventes n'ont diminué que dans les marchés immobiliers les moins tendus. Enfin, quelle que soit la zone considérée, c'est l'acheteur qui a supporté l'intégralité de la hausse de la fiscalité. Pour tenir compte de potentiels chocs locaux, les mêmes estimations sont menées en considérant uniquement des communes proches géographiquement. Le constat est inchangé, confortant ainsi la robustesse des résultats.



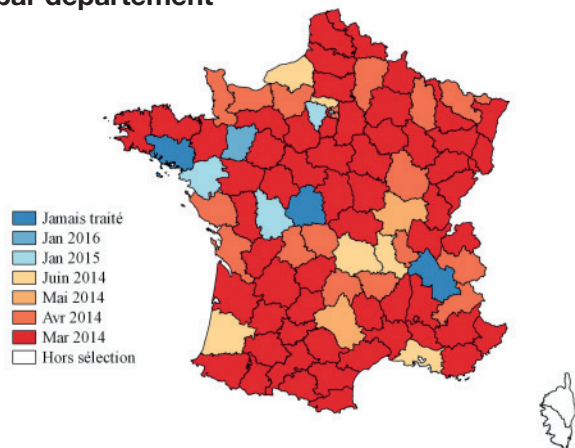
La réforme des droits de mutation de 2014 a permis aux départements d'augmenter leur taux de droits de mutation. En 2014, soixante départements ont relevé leur taux le 1<sup>er</sup> mars, dix-neuf le 1<sup>er</sup> avril, deux le 1<sup>er</sup> mai et sept le 1<sup>er</sup> juin. Trois départements ont fait de même le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et deux autres le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**DES EFFETS DE COURT TERME IMPORTANTS SUR LES VOLUMES DE VENTE**

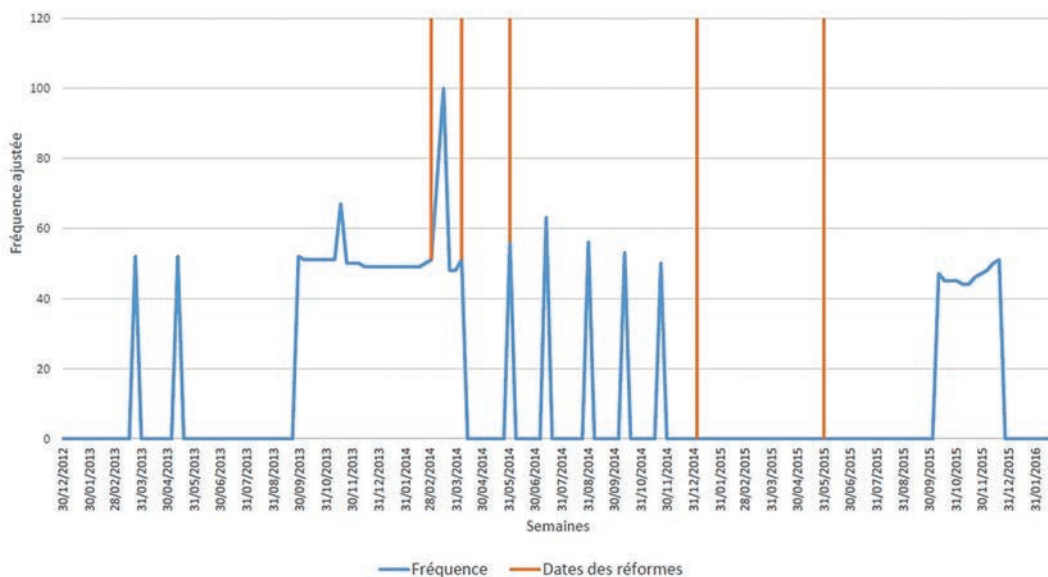
L'annonce de la réforme ayant précédé la hausse effective des taux, des effets d'anticipation sont probables. La mesure a été discutée lors du projet de loi de finances pour 2014. Pour estimer cette période d'anticipation durant laquelle les acheteurs avaient connaissance de la hausse prochaine des droits de mutation, les résultats des fréquences de « recherches Google » peuvent donner certaines indications. Le graphique 2 représente la fréquence ajustée de la recherche Google de « DMTO » pour droits de mutation dans Google Actualités. Les barres verticales orange indiquent la date de l'implémentation de la hausse pour les différents groupes de départements. Ainsi, la hausse de la fréquence correspond à la semaine du 29 septembre 2013 (*publication du projet de loi de finances pour 2014, n° 1 395, déposé le 25 septembre 2013*). Sachant que la durée pour établir le contrat d'achat est d'un mois minimum, certains acheteurs ont pu conclure plus rapidement leur

recherche afin de signer l'acte de vente avant la hausse des droits. Dans l'analyse de la hausse des droits de mutation, une période d'anticipation sera donc isolée du reste de l'estimation. Un autre pic de fréquences de recherche est constaté à la fin de l'année 2015, qui correspond à la pérennisation de la mesure de relèvement des droits, publiée dans le projet de loi de finances pour 2016 (sorti en septembre 2015).

**Carte 1 : date de relèvement du taux par département**

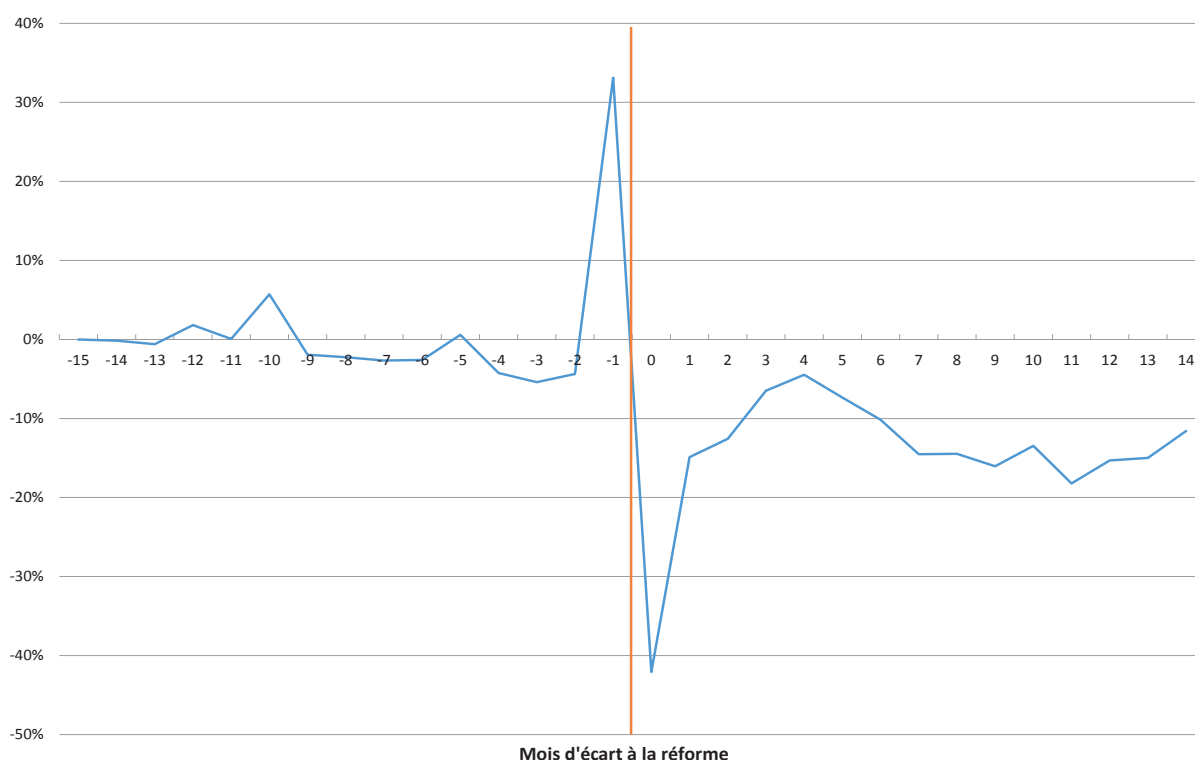


**Graphique 2 : fréquence ajustée de la recherche Google de « DMTO » pour droits de mutation dans Google Actualités**



Notes : les barres verticales oranges indiquent la date de l'implémentation de la hausse pour les différents groupes de départements. Les fréquences de recherche sont relatives, et donc ne sont pas directement interprétables en nombre de recherches Google.  
Source : Google

**Graphique 3 : évolution mois par mois de l'effet d'être dans une commune qui a relevé son taux de droits de mutation sur les volumes de transactions**



Notes : l'estimation est menée sur toutes les communes de France métropolitaine (hors Corse) avec des effets fixes pour chaque mois et chaque commune.  
Lecture : le nombre de transactions a chuté de plus de 40 % le mois d'implémentation de la réforme toutes choses égales par ailleurs.  
Source : Perval et Bien (janvier 2013- décembre 2016)

Le graphique 3 montre l'évolution mois par mois de l'effet d'être dans une commune qui a relevé son taux de mutation sur les volumes de transactions. L'estimation est faite sur l'ensemble des communes de France métropolitaine (hors Corse) avec des effets fixes pour chaque mois et chaque commune (*partie 3 : sources et méthodes*). En d'autres termes, les coefficients estimés par le modèle mesurent la différence d'évolution des volumes entre les communes qui sont touchées par la réforme et celles qui ne sont pas touchées.

Trois faits marquants apparaissent.

- Tout d'abord, avant le relèvement du taux, les volumes de transactions des communes qui vont relever leur taux évoluent de la même manière que ceux des communes qui ne relèveront pas leur taux.
- Ensuite, des effets de court terme très importants sont mis en évidence. Un mois avant le relèvement du taux, le volume de transactions est près de 35 % plus important dans les communes qui vont relever leur taux que dans les communes qui ne relèveront pas leur taux le mois suivant. Il existe donc un fort effet d'anticipation. À l'inverse, le mois de la réforme, le nombre de transactions chute dans les communes des départements ayant relevé leur taux d'environ 40 % par rapport au nombre de transactions des communes non touchées par la réforme.
- Enfin, à plus long terme, le niveau moyen du nombre de transactions après la réforme est environ 10 % inférieur dans les communes où le taux a été relevé par rapport à celles où il est resté inchangé.

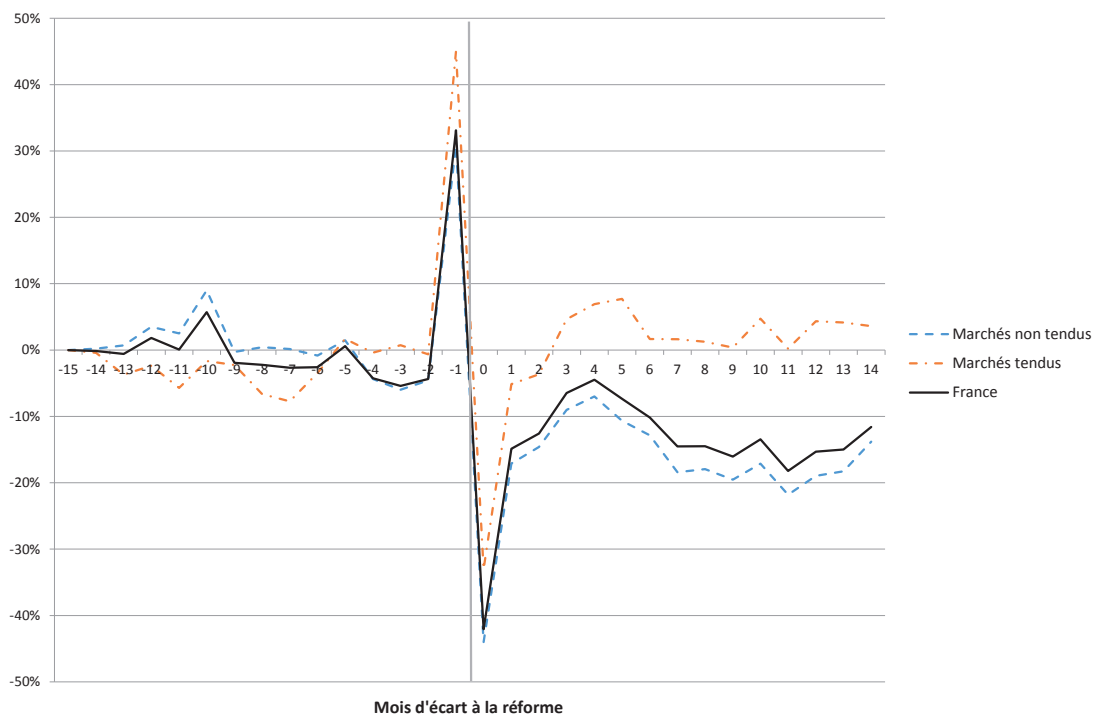
**UNE BAISSSE DES VOLUMES À LONG TERME UNIQUEMENT DANS LES MARCHÉS LES PLUS TENDUS**

En France, les marchés immobiliers sont très différenciés dans l'espace. Zone rurale ou urbaine, niveaux de prix ou encore part des résidences secondaires dessinent des marchés radicalement distincts. Le graphique 4 réplique le graphique 3 mais en distinguant l'effet de la réforme par type de marchés immobiliers. Le zonage A/B/C élaboré par le ministère du Logement permet d'identifier les marchés immobiliers où l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). Ce zonage découpe le territoire en 5 zones, de la plus tendue (zone A bis) à la plus détendue (zone C). Les zones de types A et B sont ici agrégées et considérées comme les marchés immobiliers tendus et la zone C qui couvre l'immense majorité du territoire est considérée comme non tendue.

Dans les marchés tendus, la réforme n'a pas eu d'effet de long-terme alors que dans les marchés non tendus, elle a conduit à une baisse des volumes. Plus précisément, la réforme fait baisser le nombre de transactions d'environ 10 % entre trois et quinze mois après la hausse de la taxe dans les marchés non tendus alors qu'au contraire, l'implémentation de la réforme semble sans effet à long-terme sur le nombre de transactions dans les marchés tendus. Ces effets différenciés plaident pour une estimation plus fine de l'impact du relèvement des taux afin d'analyser des marchés immobiliers comparables.

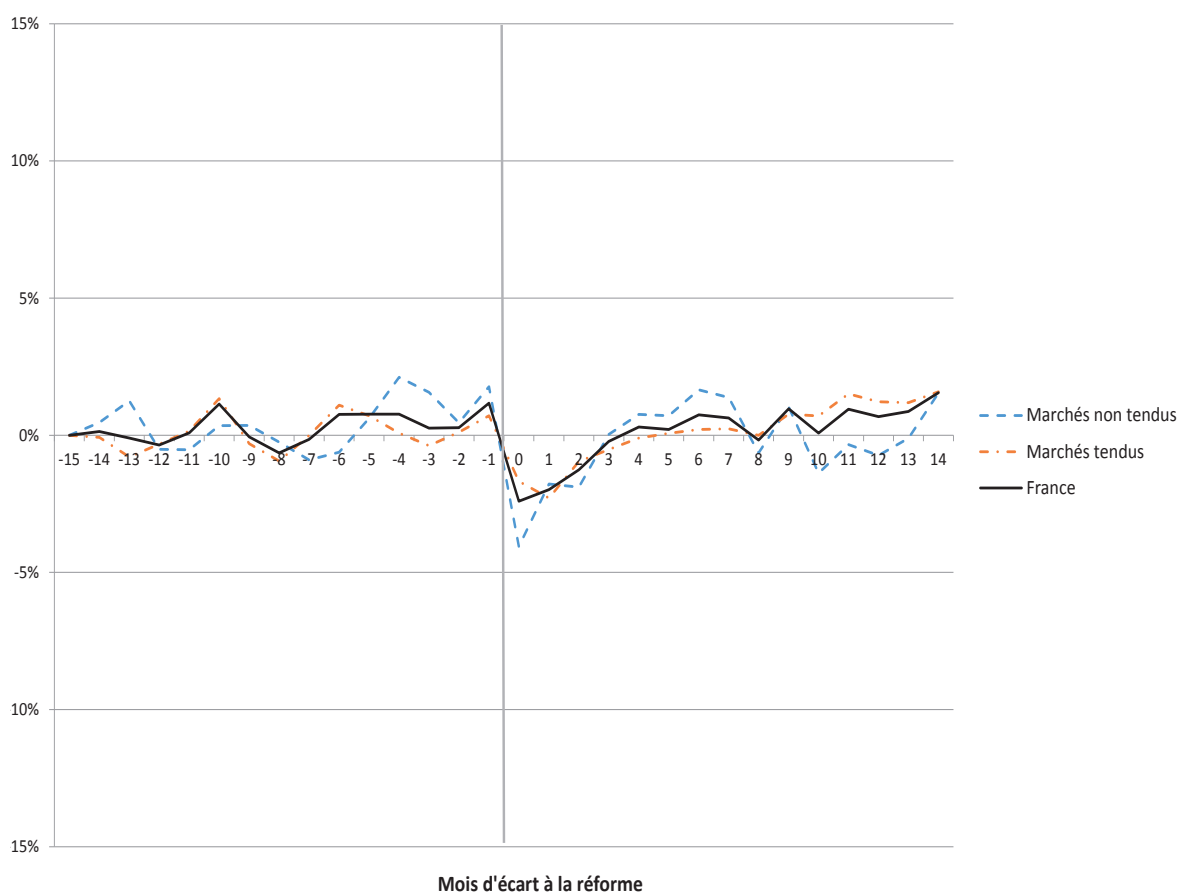
En revanche, les deux premiers faits saillants du graphique 3 restent vrais pour les deux sous-groupes : évolution similaire des volumes avant la réforme et effets de court terme très importants.

**Graphique 4 : évolution mois par mois de l'effet d'être dans une commune qui a relevé son taux de droits de mutation sur les volumes selon que la commune se situe en zone tendue ou non**



Notes : des effets fixes pour chaque mois et chaque commune sont toujours introduits dans l'estimation. Le caractère tendu ou non tendu des marchés renvoie au zonage A/B/C du ministère du Logement. Seule la zone C est considérée comme non tendue.  
 Lecture : le nombre de transactions a chuté de plus de 40 % le mois d'implémentation de la réforme dans les marchés non tendus, il a chuté de 30 % environ dans les marchés tendus toutes choses égales par ailleurs.  
 Source : Perval et Bien (janvier 2013- décembre 2016)

**Graphique 5 : évolution mois par mois de l'effet d'être dans une commune qui a relevé son taux de droits de mutation sur les prix**



Notes : l'estimation est menée sur toutes les communes de France métropolitaine (hors Corse) avec des effets fixes pour chaque mois et chaque commune. Le caractère tendu ou non tendu des marchés renvoie au zonage A/B/C du ministère du Logement. Seule la zone C est considérée comme non tendue.  
Source : Perval et Bien (janvier 2013- décembre 2016)

### DES PRIX RIGIDES QUI LAISSENT L'ACHETEUR SUPPORTER L'INTÉGRALITÉ DE LA HAUSSE DE LA TAXE

Le graphique 4 montre l'évolution mois par mois de l'effet d'être dans une commune qui a relevé son taux de droits de mutation sur les prix des biens échangés. L'estimation est faite sur l'ensemble des transactions ayant eu lieu en France métropolitaine (hors Corse) entre 2013 et fin 2016 avec des effets-fixes pour chaque mois et chaque commune. En d'autres termes, les coefficients estimés par le modèle mesurent la différence d'évolution des prix entre les communes qui sont touchées par la réforme et celles qui ne sont pas touchées.

L'impact sur les prix est très modéré, à la fois à court et long terme et ne semble pas différent entre les marchés les plus tendus et les marchés les moins tendus. Le relèvement des droits de mutation n'a donc eu aucun impact sur le prix hors taxe. L'intégralité du relèvement de la taxe a été payée par l'acheteur.

### UN CONSTAT INCHANGÉ PAR UNE ESTIMATION SUR UN SOUS-ÉCHANTILLON PLUS FIN

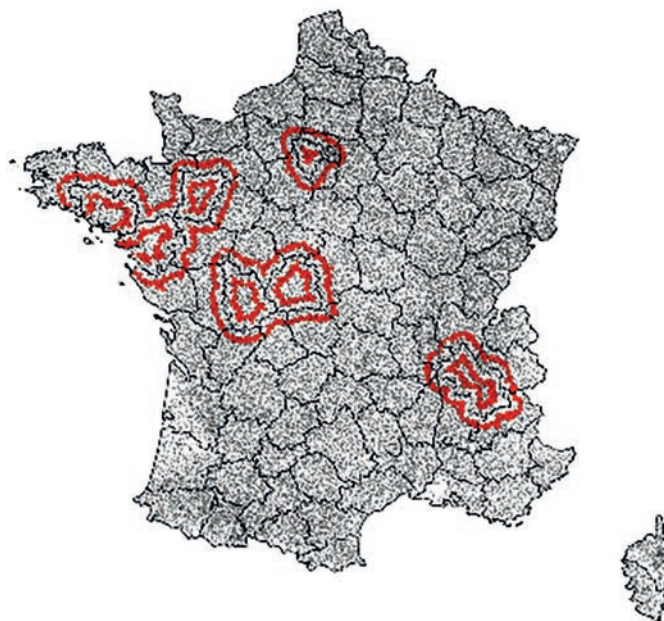
Les marchés immobiliers sont sensibles aux chocs locaux : fermeture d'usines, attractivité liée aux réseaux de transport, rénovations urbaines. Pour distinguer l'impact de la réforme d'autres chocs concomitants, il est nécessaire de limiter

l'échantillon à des zones proches géographiquement. La démarche consiste donc à tirer parti des évolutions différenciées dans le temps et dans l'espace du taux des droits de mutation pour mettre en œuvre une méthode d'évaluation combinant régression sur discontinuité et différences de différences. La méthode des différences de différences permet de comparer l'évolution des volumes et

des prix des transactions entre les départements qui ont relevé leur taux et les autres. La régression sur discontinuité permet de comparer ces différences au plus proche de la frontière géographique du traitement.

Pour cela, sont sélectionnées les communes situées à proximité des frontières entre les départements ayant relevé leur taux et ceux n'ayant pas relevé leur taux (cartes 1 et 2).

**Carte 2 : zones sélectionnées pour l'estimation : communes situées dans un rayon de 20 km de part et d'autre des frontières entre les départements ayant relevé leur taux et ceux n'ayant pas relevé leur taux, en excluant la zone des 10 km**



Source : IGN



## partie 2 : la réforme des droits de mutation : un laboratoire pour l'analyse du marché immobilier français

Le champ d'analyse est restreint à la zone située dans un rayon de 20 kilomètres autour des frontières entre les départements ayant relevé leur taux et ceux n'ayant pas relevé leur taux, en excluant la bande des 10 kilomètres de part et d'autre afin de s'affranchir de potentiels effets de report. En

effet, les acheteurs qui souhaitaient acheter près de la zone frontalière ont pu reporter leur achat sur le département limitrophe n'ayant pas augmenté sa taxe : comparer les zones immédiatement frontalières conduirait alors à surestimer l'effet de la hausse de la taxe.

**Tableau 1 : effet sur le nombre de transactions**

	Standard	Avec tendances temporelles	Sans Île-de-France	Taxes locales	Marchés tendus	Marchés peu tendus
<b>M-3</b>	-0,209*** (0,069)	-0,174** (0,072)	-0,175** (0,079)	-0,197*** (0,071)	-0,111 (0,08)	-0,194* (0,102)
<b>M-2</b>	-0,046 (0,07)	-0,006 (0,072)	0,002 (0,08)	-0,035 (0,07)	0,057 (0,071)	-0,013 (0,107)
<b>M-1</b>	0,431*** (0,096)	0,472*** (0,097)	0,502*** (0,106)	0,443*** (0,096)	0,421*** (0,095)	0,502*** (0,142)
<b>M</b>	-0,263*** (0,068)	-0,214*** (0,07)	-0,212*** (0,076)	-0,274*** (0,071)	-0,299*** (0,075)	-0,141 (0,102)
<b>M+1</b>	-0,09 (0,071)	-0,043 (0,074)	-0,043 (0,08)	-0,09 (0,076)	-0,197** (0,084)	0,057 (0,108)
<b>M+2</b>	-0,017 (0,07)	0,025 (0,072)	0,041 (0,079)	0,011 (0,074)	-0,085 (0,077)	0,088 (0,105)
<b>Effet de long-terme M&gt;2</b>	-0,122** (0,048)	-0,129** (0,064)	-0,126* (0,066)	-0,105* (0,056)	0 (0,066)	-0,216** (0,085)
<b>Taux de taxe d'habitation</b>				0,027** (0,011)		
<b>Taux de taxe foncière (com)</b>				-0,019 (0,021)		
<b>Taux de taxe foncière (dép)</b>				-0,011 (0,151)		
<b>Effets fixes communes</b>	x	x	x	x	x	x
<b>Effets-fixes mois</b>	x	x	x	x	x	x
<b>Tendance temporelle (dép)</b>		x	x	x	x	x
<b>R2</b>	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01
<b>Nombre d'observations</b>	82 572	82 572	77 208	63 900	21 660	60 912
<b>Nombre de communes</b>	1 775	1 775	1 626	1 775	506	1 269
* p<0,10, ** p<0,05, *** p<0,010						
Écart-type entre parenthèses						

Notes : les coefficients des estimations s'interprètent en % de variation. Dans la colonne 2 on ajoute des tendances linéaires pour chaque département. Dans la colonne 3 on mène l'estimation sans les communes d'Île-de-France. Pour la colonne 4, on ajoute le taux des taxes locales. Pour les colonnes 5 et 6, on mène la même estimation pour deux sous échantillons, échantillon des communes dont le marché immobilier est dit « tendu » (colonne 5) et échantillon des communes dont le marché immobilier est dit « non tendu » (colonne 6).

Source : Perval et Bien (janvier 2013- décembre 2016)

## partie 2 : la réforme des droits de mutation : un laboratoire pour l'analyse du marché immobilier français

Les estimations sur les frontières confortent les résultats obtenus sur France entière. Le tableau 1 présente les résultats des estimations de l'équation de volumes (sources et méthodes). Pour toutes les spécifications, l'effet d'anticipation est positif et significatif uniquement le mois précédant le relèvement des droits, de l'ordre de 45 à 50 %, et l'effet d'ajustement est négatif et significatif le mois de la réforme et d'amplitude plus faible, autour de 25 %. Sur les marchés les plus tendus, l'effet d'anticipation et l'effet d'ajustement semblent durer plus longtemps, deux mois avant et après la réforme, alors que la durée est plutôt d'un mois pour les marchés les moins tendus.

La ligne correspondant à l'effet de long terme est l'estimation de l'effet du traitement purgé des effets d'anticipation et d'ajustement. Il est négatif et significatif de l'ordre de 12 % pour l'ensemble de l'échantillon. Lorsque l'estimation est menée sur les sous-échantillons des marchés peu tendus, l'effet est encore légèrement plus fort, proche de 20 %, alors qu'il devient non significatif et très proche de zéro dans les marchés les plus tendus. La distinction entre marchés tendus et non tendus est donc pertinente comme pour l'analyse sur France entière. Dans les marchés tendus, la réforme n'a pas eu d'effet de long-terme alors que dans les marchés non tendus, elle a conduit à une baisse des volumes.

**Tableau 2 : effet sur les prix**

	Standard	Avec caractéristiques	Avec tendances temporelles	Sans île-de-France	Taxes locales	Marchés tendus	Marchés peu tendus
<b>M-3</b>	0,006 (0,01)	0,011 (0,009)	0,002 (0,008)	-0,001 (0,01)	0,007 (0,008)	-0,003 (0,009)	0,015 (0,019)
<b>M-2</b>	-0,023 (0,013)	-0,004 (0,008)	-0,013 (0,009)	-0,013 (0,011)	-0,008 (0,008)	-0,016* (0,009)	0,001 (0,018)
<b>M-1</b>	-0,013 (0,008)	-0,008 (0,008)	-0,004 (0,007)	-0,007 (0,007)	-0,001 (0,008)	-0,003 (0,008)	-0,011 (0,019)
<b>M</b>	-0,026 (0,016)	-0,02 (0,012)	-0,016 (0,012)	-0,016 (0,014)	-0,019* (0,011)	-0,007 (0,012)	-0,034 (0,024)
<b>M+1</b>	-0,021 (0,015)	-0,017 (0,011)	-0,013 (0,01)	-0,020* (0,012)	-0,014 (0,01)	-0,001 (0,01)	-0,046* (0,027)
<b>M+2</b>	-0,002 (0,014)	-0,012 (0,008)	-0,008 (0,007)	-0,008 (0,009)	-0,007 (0,007)	-0,004 (0,007)	-0,011 (0,023)
<b>Effet de long-terme M&gt;2</b>	0,008 (0,008)	0,009 (0,007)	-0,007 (0,006)	-0,006 (0,007)	-0,004 (0,007)	-0,012* (0,006)	0,004 (0,009)
<b>Taux de taxe d'habitation</b>					0,003 (0,002)		
<b>Taux de taxe foncière (com)</b>					-0,003 (0,003)		
<b>Taux de taxe foncière (dép)</b>					0,033* (0,019)		
<b>Caractéristiques des logements</b>		x	x	x	x	x	x

## partie 2 : la réforme des droits de mutation : un laboratoire pour l'analyse du marché immobilier français

	Standard	Avec caractéristiques	Avec tendances temporelles	Sans Île-de-France	Taxes locales	Marchés tendus	Marchés peu tendus
Effets fixes communes	x	x	x	x	x	x	x
Effets-fixes mois	x	x	x	x	x	x	x
Tendance temporelle (dép)			x	x	x	x	x
R2	0,3	0,76	0,76	0,74	0,76	0,77	0,66
Nombre d'observations	131 281	131 281	131 281	108 084	103 323	93 171	38 110
* p<0,10, ** p<0,05, *** p<0,010							
Écart-type entre parenthèses							

Notes : dans la première colonne, la régression du logarithme du prix des biens est menée sur les effets fixes et l'indicatrice de traitement. Dans la colonne 2, les caractéristiques des biens (logarithme de la surface par type de bien, appartement ou maison) sont ajoutées. Dans la colonne 3, des tendances linéaires par département sont ajoutées. Dans la colonne 4, on n'exclut les transactions d'Île-de-France. Dans la colonne 5, on contrôle pour la variation du taux des taxes locales. Dans les colonnes 6 et 7, la régression est similaire à celle de la colonne 2 mais sur des sous-échantillons correspondant aux marchés plus tendus ou moins tendus. Dans toutes les estimations, des effets-fixes mois et communes sont introduits et les écarts-types sont corrigés pour tenir compte de l'autocorrélation spatiale. **Source** : Perval et Bien (janvier 2013- décembre 2016)

L'estimation sur les prix menée autour des frontières confirme également le constat obtenu sur France entière. Le tableau 3 montre les résultats correspondant à l'estimation de l'équation de prix sur les transactions des communes situées dans un rayon de 20 km de part et d'autre des frontières entre les départements ayant relevé leur taux et ceux n'ayant pas relevé leur taux, en excluant la zone des 10 km.

Les effets de court terme, d'anticipation et d'ajustement sont peu ou pas significatifs et de faible amplitude. Quant à l'effet de long terme, il est non significatif et proche de zéro. Autrement dit, la hausse de la taxe a été supportée par l'acheteur.



partie 3

# Méthodologie et sources

— Pour en savoir plus sur la méthodologie employée et sur les sources utilisées.



Les sources de données sont les bases PERVAL et BIEN des Notaires de France. Ces bases recensent environ 60 % des transactions immobilières. Pour chaque transaction, des informations sur la date de mutation, le prix de vente, l'adresse, la surface, le nombre de pièces, de chambres, de salles de bains, la date de construction, et d'autres variables sur les caractéristiques du bien sont disponibles. Pour les besoins de cette étude, les millésimes 2012 à 2016 sont utilisés. Le taux de couverture de cette base diffère selon les départements, mais est indépendant de la date du relèvement du taux des droits de mutation.

Afin de déterminer si le bien est situé dans une zone où le marché immobilier est tendu, c'est le zonage A/B/C élaboré par le ministère du Logement qui a été retenu. Il permet d'identifier les marchés immobiliers où l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). Ce zonage découpe le territoire en 5 zones, de la plus tendue (zone A bis) à la plus détendue (zone C). L'appariement avec les bases notariales est effectué à partir du code commune.

Le tableau 3 décrit les deux sous-groupes utilisés pour l'estimation. Environ 4 000 communes composent le sous-groupe des marchés immobiliers tendus alors que près de 22 000 communes composent le sous-groupe des marchés immobiliers non tendus. Dans les communes où le marché est tendu, le nombre de logements par commune est plus élevé, la part des résidences secondaires et des maisons est plus faible ainsi que la part des communes rurales.

**Tableau 3 : répartition des communes par date de traitement et types de zones (%)**

Date du traitement	Zonage					Total
	A	Abis	B1	B2	C	
mars 2014	55,27	35,42	57,3	67,33	64,35	64,11
avril 2014	9,41	30,21	19,03	18,52	20,74	20,23
mai 2014	0	0	0	0,8	2,81	2,39
juin 2014	22,44	1,04	10,79	6,44	5,96	6,53
janvier 2015	0	20,83	0	0,2	0,99	0,89
janvier 2016	12,87	12,5	7,06	3,73	1,7	2,41
Jamais	0	0	5,82	2,99	3,46	3,44
Total	100	100	100	100	100	100

Source : Perval et Bien (janvier 2013- décembre 2016)

Pour évaluer l'effet du relèvement des taux sur les volumes de transactions, la comparaison des évolutions du nombre de transactions doit être faite dans des unités géographiques les plus petites possibles et de taille équivalente (malheureusement, la qualité de l'information sur les IRIS dans la base de données utilisée s'avère moins fiable pour les années anciennes. L'utilisation des communes comme niveau d'agrégat géographique pour le nombre de transactions a donc été privilégiée). La sélection porte donc ici sur l'ensemble des

communes dont le centroïde se situe dans la bande des 20 kilomètres de part et d'autres des frontières départementales des départements n'ayant pas relevé leur taux, en excluant la zone des 10 kilomètres, constituant ainsi à chaque frontière deux groupes de communes, constitués d'une part des communes concernées par le relèvement des taux et d'autre part des communes dans lesquelles les taux n'ont pas été relevés.

Sur ce champ retenu, près de 200 000 transactions effectuées entre janvier 2013 et juin 2016 sont dénombrées. Les zones frontalières des départements ayant relevé leur taux le 1<sup>er</sup> avril 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2015 se caractérisent par la présence de grandes agglomérations (respectivement Lyon et Nantes) ce qui explique la part importante d'appartements, et une surface habitable moyenne plus faible. Le marché immobilier étant tendu dans ces agglomérations, les prix moyens au m<sup>2</sup> y sont plus élevés. Ces différences entre les groupes conduisent à séparer dans certaines estimations les marchés urbains des marchés ruraux ou les marchés plus tendus des marchés moins tendus.

**Tableau 4 : caractéristiques des transactions effectuées de janvier 2013 à juin 2016 dans la bande de 10 à 20 km**

Date du traitement	Transactions			
	Nombre	(%)	Prix au m <sup>2</sup> moyen	Surface moyenne
mars 2014	36 183	27,56	1 808	94
avril 2014	32 593	24,83	2 356	83
juin 2014	5 052	3,85	2 389	87
janvier 2015	2 548	1,94	1 286	95
janvier 2016	33 165	25,26	2 500	85
Jamais	21 740	16,56	1 853	93
Total	131 281	100	2 139	89

Source : Perval et Bien (janvier 2013- décembre 2016)

Un panel mois-communes est construit. Il renseigne le nombre de transactions qui ont eu lieu dans chaque commune chaque mois. Dans l'estimation sont inclus tous les mois entre janvier 2013 et juin 2016.

Pour chaque comptage, on renseigne si celui-ci a eu lieu dans une commune où le taux était à 3,8 % ou à 4,5 %, c'est la variable de « traitement ». Elle vaut 1 pour une commune située dans un département qui a relevé son taux après la date de relèvement, 0 sinon.

Ainsi l'équation suivante peut être estimée, appelée équation de volumes :

$$n_{jt} = \delta_j + \xi_t + \sum_{-3 \leq k \leq 3} \chi_k \mathbf{1}_{j,t=T-k}^T + \theta \mathbf{1}_{j,t}^T + \epsilon_{jt}$$

Où  $n_{jt}$  compte le nombre de transactions dans la commune  $j$  pour le mois  $t$ , normalisé par le nombre moyen mensuel de transactions en 2012 et 2013 pour certaines estimations.

Sont inclus également des effets fixes temporels ( $\xi_t$ ) et géographiques ( $\delta_j$ ) qui permettent de prendre en compte les évolutions de la conjoncture et les différences existant entre les communes indépendamment de la modification de la fiscalité.

En outre, des indicatrices indiquant que la hausse a lieu 1 mois, 2 mois ou 3 mois après ou avant le mois considéré sont ajoutées afin de capturer de potentiels effets d'anticipation ou d'ajustement de la loi. Pour l'estimation sur France entière (Graphiques 3 et 4), les coefficients représentés correspondent à des indicatrices indiquant que la hausse a eu lieu de 1 à 15 mois avant et après la réforme. Le modèle estimé est donc très proche,  $k$  variant cette fois de -15 à 15.

Pour évaluer l'effet du relèvement des taux sur les prix des transactions, sont sélectionnées les transactions situées dans les communes précédemment sélectionnées.

L'équation à estimer est désormais la suivante, appelée équation de prix :

$$\log(p_{it}) = \delta_j + \xi_t + \sum_{-3 \leq k \leq 3} \chi_k \mathbb{1}_{j,t=T-k}^T + \sum_{k=1}^K \alpha_k z_{kit} + \gamma \mathbb{1}_{j,t}^T + \nu_j$$

La régression est celle du logarithme du prix du bien (hors taxe)  $i$  sur les caractéristiques du bien  $z$ . Des effets fixes temporels et des effets fixes géographiques au niveau de la commune sont inclus. Sont ajoutés également les indicatrices d'anticipation et d'ajustement et un effet du traitement qui vaut 1 si la transaction est soumise à un taux de 4,5 % et 0 sinon.

Plusieurs effets peuvent être attendus : il est possible que la hausse du poids de la fiscalité sur les transactions d'immobilier ancien se traduise par une baisse des volumes ( $\theta > 0$ ) et par une baisse des prix hors taxe ( $\gamma < 0$ ).

Par ailleurs, il existe probablement un effet d'anticipation de la réforme de la part des vendeurs et des acheteurs : informés quelques mois avant de la date d'entrée en vigueur de la réforme, ils sont incités à conclure la vente rapidement. L'indicatrice d'anticipation aurait alors une valeur positive et significative.

En conséquence, un effet d'ajustement des volumes est possible : correspondant à une baisse des transactions à court terme, consécutive à la hausse liée à l'anticipation de la réforme.

### TESTS DE TENDANCES COMMUNES

L'identification du modèle repose sur l'hypothèse de tendances communes. Autrement dit, pour pouvoir mesurer correctement l'impact du relèvement de droits de mutation, l'hypothèse faite est que sur le champ les communes sélectionnées, le marché immobilier des départements ayant relevé leur taux aurait suivi la même évolution que celui des départements n'ayant pas relevé leur taux s'il n'y avait pas eu

de réforme. Cette hypothèse n'est pas directement testable puisque cette situation n'est jamais observée, mais la même hypothèse peut être testée sur des périodes précédant la réforme. Ainsi, sur l'année 2012, plage temporelle non affectée par la réforme, des coefficients mensuels pour les zones où la réforme va être mise en place sont estimés. Si les coefficients pour les volumes étaient par exemple tous positifs et significatifs, cela signifierait que le nombre de transactions augmentait plus vite en 2012 dans les zones où les droits de mutation allaient être relevés. Comparer les évolutions dans les deux zones conduirait alors à surestimer l'effet de relèvement. Ce test est mené pour les volumes et pour les prix.

### Les volumes

Tableau 5 : test de tendances communes sur les volumes

(2013)	France entière 2013	Frontières 2013
février	0,023 (0,057)	-0,057 (0,117)
mars	0,018 (0,059)	-0,037 (0,124)
avril	-0,022 (0,059)	-0,197 (0,132)
mai	-0,1 (0,061)	-0,127 (0,131)
juin	0,008 (0,061)	0,012 (0,134)
juillet	-0,016 (0,064)	0,073 (0,138)
août	0,031 (0,059)	-0,066 (0,137)
septembre	0,022 (0,063)	-0,047 (0,14)
octobre	0,075 (0,063)	-0,031 (0,136)
R2	0,01	0,01
Effets fixes communes	x	x
Effets-fixes mois	x	x
Nombre d'observations	268 490	17 750
Nombre de communes	26 849	1 775
Écart-type entre parenthèses		

Notes : la colonne 1 présente le test de tendances communes quand toutes les communes des départements de la sélection sont prises en compte. La colonne 2 présente les résultats du même test pour les communes de la sélection. Dans toutes les estimations, des effets fixes mois et communes sont introduits et les écarts-types sont corrigés pour tenir compte de l'autocorrélation spatiale.  
Source : Perval et Bien (2013)

Le tableau 5 présente les résultats du test de tendances communes pour les volumes de transaction. La colonne 1 présente le test de tendances communes quand toutes les communes des départements de la sélection sont prises en compte. La colonne 2 présente les résultats du même test pour les communes de la sélection. Des effets fixes mois et communes sont ajoutés.

Pour les deux échantillons, aucun coefficient n'est significatif et les coefficients sont successivement positifs ou négatifs sans qu'une tendance différente puisse être repérée. Il semblerait donc que le volume de transactions ait évolué de la même manière de part et d'autre des frontières étudiées avant le relèvement des taux.

De la même manière, le tableau 6 présente les résultats du test de tendances communes pour les prix des biens échangés. La colonne 1 présente le test de tendances communes quand toutes les communes des départements de la sélection sont prises en compte. La colonne 2 présente les résultats du même test pour les communes de la sélection. Des effets fixes mois et communes ainsi que les caractéristiques des biens vendus sont ajoutés. Pour les deux échantillons, aucun coefficient n'est significatif et les coefficients sont successivement positifs ou négatifs sans qu'une tendance différente puisse être repérée. Il semblerait donc que les prix aient évolué de la même manière de part et d'autre des frontières étudiées.

## Les prix

**Tableau 6 : test de tendances communes sur les prix**

2013	France entière	Frontières
février	-0,002 (0,005)	-0,006 (0,038)
mars	0,007 (0,006)	-0,009 (0,035)
avril	0,004 (0,007)	-0,014 (0,038)
mai	0,013 (0,01)	-0,019 (0,035)
juin	0,005 (0,005)	0,045 (0,033)
juillet	0,008 (0,011)	0,002 (0,032)
août	-0,007 (0,013)	-0,024 (0,033)
septembre	0,01 (0,007)	-0,009 (0,035)
octobre	-0,009 (0,006)	-0,006 (0,034)
R2	0,86	0,83
Effets fixes communes	x	x
Effets-fixes mois	x	x
Nombre d'observations	58 007	6 550
Écart-type entre parenthèses		

Notes : la colonne 1 présente le test de tendances communes quand toutes les communes des départements de la sélection sont prises en compte. La colonne 2 présente les résultats du même test pour les communes de la sélection. Dans toutes les estimations, des effets fixes mois et communes sont introduits et les écarts-types sont corrigés pour tenir compte de l'autocorrélation spatiale.  
Source : Perval et Bien (2013)



# Données clés

Sur les volumes :

- un effet d'anticipation de l'ordre de **35 %** le mois précédant la réforme ;
- un effet d'ajustement le mois d'implémentation de la réforme qui conduit à une baisse du nombre de transactions de l'ordre de **25 %** ;
- à long terme, pas d'effet sur les volumes dans les marchés tendus, un effet négatif pour les marchés non tendus de l'ordre de **20 %**.

Sur les prix :

- de faibles effets autour de la date de relèvement du taux (faiblement positif avant, faiblement négatif après) ;
- pas d'effet de long-terme : toute la hausse de taxe est supportée par l'acheteur.



### Conditions générales d'utilisation

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille — 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'oeuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1<sup>er</sup> juillet 1992 — art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

**Dépôt légal** : décembre 2017  
**ISSN** : 2555-493X (en ligne)  
2552-2272 (imprimé)  
**Impression** : ATL2

**Directeur de la publication** : Sylvain Moreau  
**Rédactrice en chef** : Anne Bottin  
**Coordination éditoriale** : Claude Baudu-Baret  
**Maquette** : MTES-MTC/SG/SPSSI/ATL2/Guy-Roger BANDILA -  
Jean Etienne Malaisé



Entre 2014 et 2016, la plupart des départements ont choisi de relever leur taux de droits de mutation afin d'augmenter leurs ressources. Cette réforme fiscale échelonnée dans le temps permet de mesurer l'effet d'une telle taxe sur les volumes de vente et sur les prix suivant le degré de tension sur le marché immobilier local.

L'impact de ce relèvement des droits de mutation a eu pour effet une diminution du volume des transactions uniquement dans les zones les moins tendues, suggérant une inélasticité très forte de la demande en marchés tendus. En outre, l'augmentation de la taxe a été entièrement supportée par l'acheteur quel que soit le degré de tension du marché.

**Hausse  
des droits  
de mutation :**  
quel impact sur le  
marché de  
l'immobilier ?



## Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques  
Sous-direction du logement et de la construction  
Tour Séquoia  
92055 La Défense cedex  
Mél. : [diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)