

Par courriel et courrier A
Administration fédérale des contributions
Division Législation fiscale
A l'att. de M. Lukas SCHNEIDER
Eigerstrasse 65

3003 **BERNE**

Paudex, le 2 juillet 2019
FD

Imposition du logement. Changement de système - procédure de consultation

Cher Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous vous transmettons, dans le délai imparti, notre prise de position.

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-E) a mis en consultation un avant-projet visant à mettre en œuvre son initiative parlementaire « Imposition du logement. Changement de système ». Il prévoit la suppression de la valeur locative pour les logements occupés par leur propriétaire, de même que d'un certain nombre de déductions fiscales existantes pour les propriétaires de résidence principale, secondaire et d'immeuble de rendement.

1. Contexte général et remarques générales

Le droit fiscal suisse est fondé sur le principe de l'imposition selon la capacité économique du contribuable. L'administration fiscale considère que, dans la mesure où le propriétaire d'un logement l'utilise pour ses propres besoins, il bénéficie d'une valeur de jouissance qui doit être soumise à l'impôt sur le revenu. Seuls les revenus provenant d'un immeuble sont taxés, alors que la valeur de jouissance d'autres biens faisant partie de la fortune privée (par exemple des voitures) n'est pas soumise à l'impôt.

La valeur locative est imposée à titre de revenu du propriétaire, ce qui permet à ce dernier de déduire les frais liés à l'acquisition de ce revenu, tels que les frais d'entretien. D'autres déductions sont prévues pour des motifs extra-fiscaux telles que celle des intérêts hypothécaires destinée à favoriser l'accession à la propriété et celle des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Dans un arrêt du 11 décembre 1996 (ATF 123 II 9), le Tribunal fédéral rappelle que, dans le système actuel, le propriétaire qui habite dans son logement peut déduire une partie de ses frais y afférents (intérêts hypothécaires, frais d'entretien et d'administration) tandis que le locataire ne peut pas opérer une déduction de son loyer. A revenus et déductions égales, le locataire serait donc imposé sur un revenu plus important que le propriétaire. Une telle conséquence ne serait pas compatible avec le principe d'égalité de traitement, de sorte qu'elle est corrigée par l'imposition du revenu du propriétaire correspondant à la valeur locative, évaluée en fonction du loyer usuel dans la localité.

La Haute Cour relève que d'autres systèmes permettraient de respecter le principe de l'égalité de traitement entre les locataires et propriétaires de logement. Tel serait le cas d'un régime qui prévoirait la suppression de la valeur locative ainsi que des déductions des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien et d'administration. Un autre régime possible serait celui qui maintiendrait la déductibilité des intérêts, des frais d'entretien et d'administration, mais renoncerait à imposer la valeur locative du propriétaire d'un logement et permettrait la déduction du loyer pour le locataire. En revanche, elle souligne que la suppression de la valeur locative sans qu'il y ait de compensation serait contraire à la Constitution fédérale.

L'éventuel nouveau système devra donc, dans tous les cas, respecter l'égalité de traitement entre les propriétaires et locataire de logement.

2. Remarques particulières

a) Article 21 al. 1^{er} LIFD/Article 7 al. 1^{er} LHID

Le projet prévoit de supprimer, aux niveaux fédéral et cantonal, la valeur locative pour les propriétaires occupant leur propre logement.

Comme nous l'avons relevé sous chiffre 1 ci-dessus, le propriétaire se voit imposer une valeur locative, ce qui lui permet d'opérer un certain nombre de déductions fiscales. L'avant-projet remet en cause ce système, et supprime également des déductions pour les propriétaires de résidences secondaires et d'immeubles de rendement, alors que la valeur locative de ces résidences, respectivement le revenu locatif restent imposés, ce qui ne nous paraît pas acceptable.

Dans la mesure où nous nous opposons à la suppression des déductions fiscales existantes, que le système actuel favorise l'accession à la propriété et respecte l'égalité de traitement, nous souhaitons le maintien de l'imposition de la valeur locative.

b) Article 32 al. 2 LIFD/Article 9 al. 3 LHID

Le projet prévoit la suppression de certaines déductions comme les frais d'entretien. S'il est vrai qu'ils constituent des frais d'acquisition du revenu, ils contribuent aussi au maintien de logements sûrs et salubres et constituent une part non négligeable du travail des entreprises de la construction. Par ailleurs, cette déduction est de nature à combattre le travail au noir. Par conséquent, nous nous opposons à cette suppression.

c) Article 32 al. 2 et 3 LIFD/Article 9 al. 3 let. a, b LHID

Alors que le propriétaire est incité à assainir énergétiquement les immeubles, via un programme de subventions (Programme Bâtiment) et des déductions fiscales, la Commission propose de supprimer ce volet au niveau fédéral, ce qui n'est guère admissible. En outre, la suppression de cette déduction s'appliquerait également aux propriétaires de résidences secondaires et aux propriétaires d'immeubles de rendement, alors que la valeur locative, respectivement le revenu locatif continueraient à être imposés.

d) Article 33 LIFD/Article 9 al. 2 let. a LHID

Le projet prévoit cinq variantes portant sur la déduction des intérêts hypothécaires. Ces variantes s'appliqueraient pour les propriétaires occupant leur propre logement, pour ceux détenant des résidences secondaires et/ou des immeubles de rendement. A titre de rappel, le droit actuel prévoit que les intérêts passifs privés sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent Fr. 50'000.-.

Les diverses variantes relatives aux intérêts hypothécaires sont toutes plus restrictives que le droit actuel. Une suppression pure et simple de la déduction des intérêts hypothécaires (variante 5) rendrait beaucoup plus difficile l'accession à la propriété et découragerait tout potentiel acquéreur, ce qui limiterait la demande et serait de nature à

réduire fortement la valeur des biens immobiliers. Les autres variantes sont moins radicales, mais restreignent les déductions des propriétaires dans le but de diminuer l'endettement des ménages qu'on sait important. Les mesures proposées ratent cependant leur cible. En effet, pour les propriétaires occupant leur propre logement, les taux hypothécaires actuellement bas ne les inciteront pas ou peu à rembourser leur dette et, si les taux devaient augmenter, tous n'auraient pas les moyens d'amortir. Si les autorités souhaitent réduire l'endettement, l'amortissement de la dette devrait être fiscalement déductible. La variante la moins dommageable serait la variante 1, mais elle serait toujours plus restrictive que le droit actuel, d'autant plus que la valeur locative ne ferait plus partie du rendement de la fortune.

Par conséquent, nous rejetons toutes ces variantes et préconisons le maintien des déductions actuelles des intérêts hypothécaires qui favorisent notamment l'accession à la propriété.

e) Nouvelle déduction pour la première acquisition d'un logement

L'introduction d'une nouvelle déduction pour la première acquisition posera passablement de difficultés de mise en œuvre. En effet, il y aura lieu de déterminer ce que recouvre la notion de première acquisition. Par ailleurs, tant la durée que les montants déductibles sont faibles et ne constituent pas une réelle incitation pour de jeunes acquéreurs qui ont déjà passablement de difficultés à trouver des moyens de financement.

3. Conclusions

Nous estimons que les contreparties prévues à la suppression de la valeur locative, dans cet avant-projet, sont trop importantes, de sorte que ce projet n'est à nos yeux pas acceptable. Dans la mesure où le système d'imposition actuel assure une égalité de traitement, favorise l'accession à la propriété et convient à bon nombre de propriétaires, il nous paraît devoir être maintenu.

* * * * *

Enfin, vous trouverez ci-joint le questionnaire dûment rempli.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal


Jean-Hugues Busslinger

Annexe : ment.