

## 17.400 é lv. pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système

### Procédure de consultation relative à l'avant-projet

#### Questionnaire

#### Prise de position de la Fédération romande immobilière (FRI)

##### I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Oui, il faut prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement. La réforme doit améliorer les conditions-cadres applicables aux propriétaires de leur logement, quels que soit leur âge, leurs revenus et leur situation patrimoniale, tout en maintenant un système efficace d'encouragement de l'accession à la propriété du logement, conformément aux articles 108 et 112 de la Constitution fédérale. La réforme doit limiter les incitations fiscales à l'endettement hypothécaire des ménages privés en lien avec le logement qu'ils occupent à titre principal.

##### II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	La FRI est favorable à la suppression de l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire. Sur les plans politique et pragmatique, le maintien de l'impôt sur la valeur locative pour les contribuables imposés d'après la dépense peut par contre se plaider. L'imposition de la valeur locative est critiquée depuis de nombreuses années par divers milieux, comme le rappelle opportunément le rapport explicatif élaboré par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-CE). Il s'agit d'un impôt qui frappe un revenu de jouissance, un revenu fictif, qui ne correspond à aucune rentrée financière réelle. Cet impôt pénalise notamment les propriétaires qui atteignent l'âge de la retraite et dont les revenus réels ont tendance à diminuer. Cette situation est accentuée dans

	<p>un certain nombre de cantons qui indexent régulièrement la valeur locative. On peut d'ailleurs considérer, à certains égards, que l'impôt sur la valeur locative n'est guère conforme au principe de la capacité contributive.</p> <p>Sur le plan macroéconomique, si l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire devait disparaître, de nombreux contribuables rembourseraient plus rapidement qu'aujourd'hui leurs dettes hypothécaires dès lors qu'ils n'auraient plus d'intérêt fiscal à les maintenir à un niveau élevé. Les risques de crise immobilière et financière seraient de beaucoup diminués, dans l'intérêt du pays, et la propriété privée dans son ensemble gagnerait en robustesse. La FRI s'étonne que le risque macroéconomique que représente l'imposition de la valeur locative ne soit pas davantage pris en compte lors des débats politiques. Les mises en garde ne manquent pourtant pas. Exemples.</p> <p><u>Rapport sur les incitations à l'endettement des ménages rendu public par le Conseil fédéral le 10 juin 2016, page 11 :</u></p> <p>« En Suisse, la dette hypothécaire des ménages privés est élevée en comparaison internationale. En 2013, le volume des hypothèques accordées à des ménages privés s'est monté à 111% du PIB. On estime que 85% de ces hypothèques servent à financer la propriété de logements. Le reste des hypothèques sert à financer des immeubles de rendement ».</p> <p><u>Rapport explicatif de la CER du Conseil des Etats concernant le projet en consultation, page 14 :</u></p> <p>« Le volume des hypothèques accordées aux ménages en Suisse en 2016 s'est élevé à environ 120% du PIB ».</p> <p><i>Pour mémoire :</i>  <i>PIB 2016 : 660 milliards ; 120% du PIB : 792 milliards</i></p> <p><u>Informations données lors de la conférence de presse annuelle de la FINMA du 4 avril 2019 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le volume de crédit hypothécaire en Suisse est supérieur à 1'000 milliard.</li> <li>- Le PIB est de 670 milliards.</li> <li>- Le volume du crédit hypothécaire en Suisse correspond à 150% du PIB.</li> </ul>
--	---

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32</p>
----	---

	LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	<p>La FRI précise que les considérations qui suivent en lien avec le point 3 valent aussi bien pour la LIFD que pour la LHID.</p> <p>I. S’agissant des frais d’entretien, la FRI considère qu’il convient de faire une distinction entre la déduction forfaitaire des frais d’entretien et la déduction des frais d’entretien effectifs.</p> <p>Si l’impôt sur la valeur locative est supprimée, il est cohérent d’abolir simultanément la déduction forfaitaire des frais d’entretien, dont le principal but consiste, en réalité, à diminuer l’impact de l’impôt sur la valeur locative.</p> <p>En revanche, la déduction des frais d’entretien effectifs doit être conservée. Cette déduction poursuit en effet deux objectifs légitimes. D’une part, elle pousse les propriétaires à conserver leur logement dans un bon état. D’autre part, elle est de nature à décourager le travail au noir, ce qui n’est pas dénué d’importance sous l’angle des recettes fiscales et des cotisations sociales.</p> <p>II. A la suite d’une pesée des intérêts, soucieuse de faire aboutir le projet de réforme sur le plan politique et dans un esprit pragmatique, la FRI est prête à admettre la suppression des déductions des frais de remise en état d’un immeuble nouvellement acquis, des primes d’assurance et des frais d’administration par des tiers.</p> <p>S’agissant de la déduction des frais de remise en état d’un immeuble nouvellement acquis, la FRI relève qu’à la suite de la suppression, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, de la « pratique Dumont », le Tribunal fédéral a rendu des arrêts en 2014 et en 2015 qui ôtent une bonne partie de la substance à cette déduction. Ainsi, suivant l’ampleur des travaux de remise en état, ceux-ci doivent être considérés comme générant une plus-value ; dans ce cas, les dépenses engagées ne peuvent pas forcément être considérées en totalité comme étant déductibles (arrêt 2C_286/2014 du 23 février 2015). En outre, lors de rénovations importantes (extension de l’espace habitable, aménagement de combles, etc.), on peut se trouver en présence d’une construction qui doit être qualifiée de nouvelle. Dans ce cas, les frais ne sont pas déductibles (arrêt 2C_153/2014 du 4 septembre 2014).</p> <p>III. La FRI est opposée à l’abolition des déductions des investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition.</p> <p>La nécessité d’agir en faveur du climat est devenue une préoccupation majeure d’une bonne partie de la population. Il serait pour le moins incohérent d’abolir maintenant les déductions fiscales incitant les propriétaires à rénover leurs biens sur le plan énergétique alors que ces déductions ont été musclées dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050, activement soutenue par la FRI et plébiscitée par le peuple lors du scrutin du 21 mai 2017.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3<sup>bis</sup> / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>S'agissant des déductions des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers, les réponses sont semblables à celles qui figurent au point 3 ci-dessus.</p> <p>La FRI est opposée sur un plan général (logement occupé par son propriétaire à titre principal, résidence secondaire, immeuble loué) à la suppression des déductions tant fédérales que cantonales des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition.</p> <p>En outre, la réforme ne doit concerner, sur le plan fédéral comme sur le plan cantonal, que le logement occupé par son propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires ainsi que des logements ou des immeubles loués.</p>

### III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Si l'on veut donner quelques chances de succès politique à la réforme en gestation, l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires doit être, en l'état, maintenue. En d'autres termes, les changements (suppression de l'imposition de la valeur locative et réaménagement des déductions) ne doivent concerner que les logements occupés par leur propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires et des logements loués.</p>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art.</p>
----	---

	<p>32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Selon la FRI, la réforme ne doit concerner, sur le plan fédéral comme sur le plan cantonal, que le logement occupé par son propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires ainsi que des logements ou des immeubles loués.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3<sup>bis</sup> / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Selon la FRI, la réforme ne doit concerner, sur le plan fédéral comme sur le plan cantonal, que le logement occupé par son propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires ainsi que des logements ou des immeubles loués.</p>

#### IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a<sup>bis</sup>, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a<sup>bis</sup>, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a,</p>
----	---

	<p>première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>Le principe applicable en droit actuel (LIFD et LHID), c'est que les intérêts passifs privés, quels qu'ils soient, peuvent être déduits à concurrence du rendement imposable de la fortune augmenté d'un montant de 50'000 francs.</p> <p>La FRI considère qu'il serait disproportionné de chambouler complètement ce principe général du simple fait que l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire est supprimé. Or, les cinq options présentées par la CER-CE auraient pour conséquence un tel chamboulement.</p> <p>A titre d'exemple, on peut relever qu'avec la proposition 4, celui qui conclut un contrat de crédit à la consommation ne pourrait plus du tout déduire les intérêts passifs s'il n'a pas de fortune immobilière. Un tel changement ne saurait être introduit en marge d'une réforme visant principalement à supprimer l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire.</p> <p>La FRI tient aussi à souligner que les propositions 1 et 2 auraient les mêmes conséquences que la proposition 5 pour les propriétaires dont la fortune n'est constituée que du logement occupé à titre principal. En effet, avec les propositions 1 et 2, les propriétaires en question ne pourraient plus déduire leurs intérêts hypothécaires du tout.</p> <p>La FRI considère dès lors que le principe actuel, qui a pour but de déterminer la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite, ne doit pas être modifié. A noter que le statu quo juridique aurait malgré tout un effet fiscal pour le propriétaire de son logement principal. Comme la valeur locative soumise à l'impôt sur le revenu fait partie du rendement imposable de la fortune, il s'ensuit que si la valeur locative devait disparaître, la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite serait automatiquement réduite du même montant.</p> <p>La FRI n'est en outre pas opposée à ce qu'une réflexion soit menée concernant une éventuelle diminution du montant de 50'000 francs qui est aujourd'hui ajouté au rendement imposable de la fortune pour déterminer la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
	<p>La FRI est opposée à l'introduction de la déduction proposée. Cette proposition créerait une différence de traitement discutable entre ceux qui</p>

Réponse	<p>acquièrent un premier logement et ceux qui acquièrent, par exemple à la suite d'un mariage ou d'un divorce, une deuxième fois un logement. En outre, les montants prévus de 5'000 francs pour un particulier et de 10'000 francs pour un couple, de surcroît applicables pendant dix ans seulement de façon dégressive, sont tellement modestes qu'ils ne répondent guère à l'injonction constitutionnelle d'encourager l'accession à la propriété du logement.</p> <p>Si la déduction supplémentaire devait, malgré l'opposition de la FRI, être introduite, la disposition transitoire serait opportune.</p>
---------	---

## V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	---

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Le législateur devra veiller à instaurer des dispositions transitoires adaptées aux circonstances de manière à ne pas bouleverser abruptement la planification financière des propriétaires.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	---

Lausanne, le 26 juin 2019

Fédération romande immobilière, rue du Midi 15, case postale 5607, 1002 Lausanne  
 Secrétaire général : CN Olivier Feller