

Distribution:

Destinataireoriginal
 Contributions 1
 DJSF 2
 Chancellerie..... 1

Par courrier électronique

Monsieur Hans Rudolf Merz
 Conseiller fédéral
 Chef du Département fédéral des finances
 Palais Fédéral
 3003 Berne

Loi fédérale sur l'imposition de la propriété privée du logement (imposition de la propriété du logement) : ouverture de la procédure de consultation sur le contre-projet proposé par le Conseil fédéral en réponse à l'initiative populaire de l'Association des propriétaires fonciers (HEV Suisse) « Sécurité du logement à la retraite »

Monsieur le Conseiller fédéral,

Votre courrier du 6 novembre 2009, concernant le projet de loi ci-dessus, a retenu notre meilleure attention et nous vous remercions de nous avoir consulté à son sujet.

Introduction

L'imposition de la valeur locative a toujours été sujette à débat. Sa suppression au niveau de l'impôt a des incidences importantes au niveau financier, tant pour les collectivités publiques que pour certains secteurs économiques, notamment les banques. A la valeur locative doivent être associés les intérêts passifs et les frais d'entretien qui sont déductibles. Il n'est pas possible de supprimer le revenu locatif sans modifier les frais y afférant. Toutes ces variantes font que la suppression de la valeur locative n'est pas un sujet simple à traiter, qui a déjà fait l'objet de votations populaires. L'initiative « sécurité du logement à la retraite » déposée par HEV Suisse relance ce débat.

Systeme fiscal suisse

Pour rappel, notre système fiscal suisse est basé sur la capacité contributive du contribuable. Ainsi, l'impôt calculé reprend tous les revenus, diminués des frais nécessaires à l'obtention de ces revenus. La valeur locative pour l'occupation de son propre logement fait partie du revenu imposable, diminuée des frais d'entretien et des charges liées au financement de l'objet immobilier. Comme relevé dans le rapport explicatif, la valeur locative est imposée pour des raisons d'équité au niveau de la capacité contributive en comparaison avec un locataire qui lui ne peut pas déduire le versement de son loyer. Supprimer l'imposition d'un revenu en fonction de sa source remet en question le principe de base de notre système d'imposition basé sur la capacité financière des gens. Tout en supprimant la

valeur locative, les deux projets veulent tenir compte de la capacité financière des propriétaires en accordant dans certains cas une déduction qui ne devrait plus être en application du principe de la déductibilité des frais liés à l'acquisition du revenu. Cette problématique simple de prime à bord devient nettement plus complexe en application si nous désirons tenir compte de la capacité financière des gens pour déterminer leur niveau d'imposition.

Fiscalité immobilière en suisse

Nous avons toujours salué la volonté politique visant à favoriser l'accessibilité à la propriété. D'ailleurs, plusieurs mesures fiscales incitatives ont été introduites depuis de nombreuses années. Toutes ses mesures se sont souvent traduites par l'augmentation des déductions ou l'introduction de nouvelles. A cet égard, la suppression de l'arrêt Dumont favorise l'acquisition de bâtiments existants qui nécessitent quelques travaux et permet d'assainir des objets immobiliers y compris en matière énergétique. Au niveau cantonal, nous avons d'ailleurs apporté des modifications aux dispositions fiscales favorisant l'installation d'énergies renouvelables.

Si sur le plan de la déductibilité des frais d'entretien, il y a une certaine harmonisation, nous constatons qu'il y a une grande disparité au niveau des valeurs locatives d'un canton à l'autre. Le contribuable ne sera pas traité pour un objet immobilier comparable de façon identique au niveau de l'imposition de la valeur locative pour son propre usage. Par contre, au niveau des déductions, soit au niveau des frais d'entretien, soit au niveau des intérêts passifs, l'application est identique dans tous les cantons. Ceci signifie que suivant le domicile des gens, l'impact de la suppression de la valeur locative et des déductions qui en découlent sera fondamentalement différent.

Autres impôts

Outre l'impôt direct, les législations fiscales cantonales prévoient une imposition au niveau des gains immobiliers et des droits de mutations (lods). Si au niveau des droits de mutations peu de liens sont faits avec l'impôt direct, ce n'est pas le cas pour l'impôt sur les gains immobiliers. En effet, pour déterminer le résultat de la vente d'un bien immobilier faisant partie de la fortune privée d'un contribuable, nous devons déterminer le prix de revient. Il est principalement constitué des prix d'acquisition et des frais y relatifs, augmentés des impenses. Ces dernières sont déterminées chaque fois qu'une personne fait valoir, sur sa déclaration d'impôt annuelle déterminant l'impôt direct, des frais d'entretien lors de travaux effectués sur son immeuble. En effet, c'est dans le cadre de l'analyse des dossiers que nous déterminons la part concernant les travaux de plus-value et la part d'entretien déductible.

Si les personnes ne peuvent plus faire valoir les travaux d'entretien, il deviendra difficile tant aux contribuables qu'aux autorités fiscales de déterminer un prix de revient exact. La durée de propriété des immeubles dépasse facilement les dix ans et l'information risque de disparaître. Nous ne pouvons pas exclure une adaptation de cet impôt si l'imposition de la valeur locative devait disparaître selon les modèles présentés dans votre rapport.

Initiative « Sécurité du logement »

L'initiative destinée au public cible que sont les personnes âgées pose des problèmes sur le plan légal. Selon nous, ce projet ne respecte pas l'égalité de droit vis-à-vis des autres classes d'âge de la population.

Contre-projet

Impact pour les contribuables

La suppression de la valeur locative a des incidences importantes pour les nouveaux propriétaires, puisque le pourcentage d'endettement pour financer l'acquisition de bien immobilier est important. Dans ces cas, nombreux sont les jeunes propriétaires qui ont des intérêts passifs supérieurs à la valeur locative imposée. Il est fort probable que dans la planification financière et le plan de remboursement de l'emprunt, la charge fiscale soit prise en compte. L'économie d'impôt participe à l'amortissement de la dette. Pour ces gens, donner un délai de 10 ans pour ramener leur dette à un niveau correspondant à des intérêts équivalents à leur revenu locatif est certainement difficile, voire impossible. Nous rappelons que les taux d'intérêts n'ont jamais été aussi bas. Nous sommes persuadés que si ces derniers devaient augmenter, de nombreuses jeunes familles se retrouveraient dans de graves difficultés. Nous rappelons que le prix de l'immobilier est actuellement très élevé, profitant de l'attractivité des taux d'intérêts bas.

Une telle décision pourrait aller à l'encontre de la politique entreprise depuis de nombreuses années, destinée à favoriser l'accès à la propriété et plus particulièrement pour les familles.

Incidences pour le milieu économique

La suppression de la valeur locative et la non-déductibilité des intérêts engendreraient un transfert de l'épargne vers l'emprunt et auraient des incidences désastreuses pour notre milieu financier qui traverse déjà une crise sans précédent.

Le marché immobilier subirait certainement une forte baisse, puisque les prix des objets immobiliers actuels ne seraient plus abordables pour de nombreux citoyens. Si les intérêts ne sont plus déductibles, le pourcentage de fonds propres dans le financement d'une acquisition devrait fortement augmenter. Actuellement, l'accès à la propriété est facilité grâce à un taux d'endettement de l'ordre de 80% et sans les bailleurs de fonds un grand nombre d'immeubles ne seraient pas propriété de jeunes familles. La déductibilité des intérêts permet une économie d'impôt utilisée pour rembourser partiellement les institutions financières. Sur le plan des travaux d'entretien, il est fort probable que les propriétaires soient moins motivés pour effectuer des travaux d'entretien. Nous savons que le fait de pouvoir déduire est une grande motivation pour certaines personnes.

Pour les collectivités publiques, l'incidence en termes de recettes fiscales n'est pas négligeable. Les valeurs locatives de notre canton sont assez élevées et il est probable que nous encaissions moins d'impôt. De plus, il est fort probable que le nombre de transactions immobilières soit en baisse et engendre une baisse des recettes en termes de droit de mutation et d'impôt sur les gains immobiliers.

Simplification de l'impôt

L'application des dispositions du contre-projet est compliquée et ne va pas dans le sens de la simplification de l'impôt à l'égard du contribuable. Il sera difficile d'expliquer tous les cas de figures possibles aux contribuables, sans parler de l'imposition particulière des résidences secondaires qui à notre sens est peu claire et démontre bien qu'aucune réflexion globale sur la fiscalité immobilière n'a été entreprise.

Conclusion

Nous pensons que si nous désirons revoir l'imposition de la valeur locative, une réflexion sur la fiscalité immobilière en profondeur doit être entreprise. Elle devrait reprendre une réflexion sur notre système fiscal dans sa globalité. Une analyse des conséquences d'une telle décision devrait être entreprise, tant sur le plan économique dans des domaines comme les banques, assurances et le milieu immobilier, que pour les collectivités publiques. La fiscalité a été très fréquemment utilisée comme levier pour faciliter l'accès à la propriété. Mais il est désormais temps d'envisager d'autres moyens pour poursuivre cet objectif.

Toutes ces raisons nous amènent à ne pas adhérer à l'initiative ni au contre-projet qui nous sont proposés.

En vous vous réitérant nos remerciements pour nous avoir donné l'occasion de nous exprimer sur cet important dossier, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de notre haute considération.

Neuchâtel, le 10 février 2010

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,
J. STUDER

La chancelière,
M. ENGHEBEN