

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 1^{er} juillet 2019
FD

Imposition du logement. Changement de système - procédure de consultation

Cher Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

I. 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.

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

II. Remarques particulières sur le projet de révision de l'imposition du logement

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. La valeur locative pour les propriétaires de résidences secondaires resterait imposée ainsi que le revenu locatif des immeubles de rendement.

Nous pouvons souscrire à cette proposition, même si, par cohérence fiscale, il aurait aussi fallu supprimer la valeur locative des résidences secondaires.

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

Le projet prévoit la suppression de la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurances, des frais d'administration par des tiers pour ces logements occupés par leurs propriétaires. Ces déductions seraient maintenues pour les propriétaires de résidences secondaires et/ou d'immeubles de rendement.

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 la suppression de la déduction, tant au niveau fédéral que cantonal.

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

Le projet prévoit la suppression, au niveau fédéral, des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais de restauration de monuments historiques et les frais de démolition. Au niveau cantonal, ces déductions pourraient être conservées. Cette suppression concerne les propriétaires de logements qu'ils occupent, mais également les propriétaires de résidences secondaires et/ou d'immeubles de rendement.

Alors que tant la population que le législateur incitent le propriétaire 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 pas admissible. En outre, cette suppression de 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 d'être imposés, ce qui n'est pas acceptable. Partant, nous nous opposons à la suppression de cette déduction.

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. Celles-ci sont plus restrictives que le droit actuel. 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.-.

- Variante 1 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 100 % du rendement imposable de la fortune.
- Variante 2 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune.
- Variante 3 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière, auquel s'ajoutent Fr. 50'000.- en cas de détention de participations d'au moins 10 % au capital-actions ou au capital-social d'une société de capitaux ou d'une société coopérative.
- Variante 4 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière.
- Variante 5 : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés.

Une suppression pure et simple de la déduction des intérêts hypothécaires (variante 5) porterait non seulement une grave atteinte à l'accession à la propriété, mais elle découragerait tout potentiel acquéreur, ce qui réduirait la demande et serait de nature à réduire fortement la valeur des biens immobiliers. Aussi, cette variante doit être rejetée.

Les autres variantes sont moins radicales, mais restreignent les déductions des propriétaires. Le but de ces variantes est de diminuer l'endettement des ménages qui est effectivement important. Selon le rapport explicatif (p. 14), il est précisé qu'en 2016, le volume des hypothèques accordées aux ménages par les établissements financiers en Suisse s'élevait à environ 120 % du PIB. Ce pourcentage est important, mais les mesures proposées ratent leur cible. En effet, pour les propriétaires occupant leurs propres logements, les taux hypothécaires actuellement bas n'inciteront pas ou peu les propriétaires à rembourser leurs dettes hypothécaires et si les taux devaient augmenter, tous n'auraient pas les moyens d'amortir. Si les autorités souhaitent réduire l'endettement des ménages propriétaires, l'amortissement de la dette devrait être fiscalement déductible. Enfin, alors que la valeur locative pour les propriétaires de résidences secondaires continuerait d'être imposée, de même que le revenu locatif pour les propriétaires d'immeubles de rendement, la déduction pour les intérêts hypothécaires serait réduite, voire supprimée, ce qui n'est pas acceptable.

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

Le projet prévoit l'introduction d'une nouvelle déduction pour la première acquisition d'un logement occupé par le propriétaire à son domicile. Elle serait de Fr. 10'000.- pour les couples et de Fr. 5'000.- pour une personne seule la première année fiscale suivant l'acquisition du logement et devrait être octroyée pendant dix ans, période durant laquelle elle devrait diminuer de façon linéaire.

Cette nouvelle déduction 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 pénaliseront les jeunes acquéreurs qui ont déjà passablement de difficultés à trouver des moyens de financement.

f) Introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires

Enfin, au vu de l'état des finances de la Confédération et d'une grande partie des cantons, nous estimons que le nouveau système ne doit pas forcément être neutre fiscalement.

Par conséquent, dans la mesure où nous sommes favorables à la suppression de la valeur locative avec le maintien de toutes les déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires, de nouvelles déductions devraient être accordées aux locataires, afin que l'égalité de traitement soit respectée.

III. Conclusions

La contrepartie prévue par ce projet à la suppression de la valeur locative des résidences principales, à savoir la suppression de bon nombre de déductions fiscales existantes, paraît trop lourde. Si nous pouvons souscrire à la suppression de la valeur locative, l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires devrait être maintenu. La contrepartie à la suppression de la valeur locative devrait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires, ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement.

* * * * *

Vous trouverez ci-joint votre 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.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Dovat

Annexe : ment.