

Sécurité du logement à la retraite

Un premier pas vers une réforme de l'impôt sur la valeur locative

Le 23 septembre prochain, nous voterons une nouvelle fois sur un objet touchant de près les propriétaires, l'initiative populaire « sécurité du logement à la retraite ». Celle-ci vise à corriger les effets inévitables produits par l'imposition de la valeur locative sur les propriétaires de leur logement qui atteignent l'âge de la retraite. Elle mérite d'être soutenue.

L'initiative populaire « sécurité du logement à la retraite » vise à conférer aux propriétaires qui atteignent l'âge de la retraite (au sens de la loi sur l'AVS) le droit de choisir entre le maintien ou la suppression de l'imposition de la valeur locative. Ce droit pourra être exercé en tout temps dès l'âge de la retraite AVS, mais une seule fois et à titre définitif. La décision de renoncer à l'imposition de la valeur locative aura pour effet de supprimer la possibilité de déduire les primes d'assurances, les frais d'administration par des tiers et les intérêts de la dette hypothécaire dans sa déclaration d'impôts. En revanche, la déductibilité des frais d'entretien restera admise jusqu'à concurrence d'un montant annuel de 4000 francs, adapté périodiquement au renchérissement, de même que celle des frais engendrés par des travaux visant à économiser l'énergie ou à restaurer des bâtiments historiques.

Un impôt inéquitable

La Fédération romande immobilière soutient cette initiative depuis son lancement, il y a quelques années, par le HEV Schweiz, l'association suisse allemande des propriétaires. Car l'impôt sur la valeur locative pose de sérieuses difficultés à de nombreux retraités dont les revenus ont baissé avec la fin de leur activité professionnelle et qui ont remboursé leurs dettes hypothécaires. En plus de l'impôt sur la fortune et de l'impôt foncier, ils doivent s'acquitter d'un impôt sur un revenu fictif, un revenu de jouissance, qui ne correspond à aucune rentrée financière. Le problème est accentué dans un certain nombre de cantons, comme le canton de Vaud, où les valeurs locatives sont indexées chaque année. Cette pratique conduit à un décalage inéquitable entre la capacité contributive des retraités concernés (tendance à la baisse) et le montant de l'impôt dû (tendance à la hausse).

Une solution pragmatique

L'initiative apporte une solution ciblée et pragmatique aux difficultés rencontrées par bon nombre de propriétaires à la retraite. En vertu de l'article 111, alinéa 4, de la Constitution fédérale, la Confédération doit « encourager la prévoyance individuelle, notamment par des mesures fiscales et par une politique facilitant l'accession à la propriété ». En d'autres termes, la propriété du logement est une forme de prévoyance vieillesse, que la Constitution ordonne de promouvoir. Le mécanisme proposé par l'initiative s'inscrit pleinement dans cet objectif constitutionnel, qu'il contribue à concrétiser.

Si l'initiative crée davantage d'équité dans le système d'imposition de la propriété du logement, elle ne produit pas d'effets secondaires négatifs. Les jeunes générations qui souhaitent acquérir un logement continueront de pouvoir déduire les intérêts de leur dette hypothécaire dans leur déclaration d'impôt. Les propriétaires sensibles au développement durable seront comme aujourd'hui incités à procéder à des rénovations énergétiques, quel que soit leur âge. Pour maintenir la qualité du patrimoine bâti et soutenir l'économie de la construction, les retraités ayant renoncé à l'impôt sur la valeur locative pourront continuer de déduire les frais d'entretien, jusqu'à concurrence d'un montant de 4000 francs par année, adapté au renchérissement.

Un degré d'endettement très élevé

L'initiative aura aussi pour effet de réduire la dette hypothécaire globale des ménages, qui s'élève aujourd'hui à quelque 650 milliards en Suisse. Il s'agit de l'un des degrés d'endettement les plus élevés au monde aussi bien par habitant qu'en comparaison avec le produit intérieur brut. Cette situation n'est pas saine. Elle renforce l'exposition des propriétaires aux aléas de la conjoncture, ce qui n'est guère propice à la stabilité économique de la Suisse à long terme.

L'initiative présente des avantages importants. Son acceptation en votation populaire permettrait de poursuivre la réflexion politique concernant les améliorations susceptibles d'être apportées au régime actuel d'imposition de la propriété du logement, dont le caractère inéquitable est dénoncé par de nombreux propriétaires. Pourquoi celui qui emprunte de l'argent en vue d'acheter un yacht peut déduire les intérêts de sa dette dans sa déclaration fiscale sans pour autant payer un impôt sur la valeur de jouissance de son bien, tandis que le propriétaire de son logement doit s'acquitter d'un tel impôt ? A l'inverse, si l'initiative est rejetée le 23 septembre prochain, il sera difficile de réunir à brève échéance une majorité au sein des Chambres fédérales favorable à une réforme de l'impôt sur la valeur locative.

Olivier Feller