

**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<sup>er</sup> LIFD/Article 7 al. 1<sup>er</sup> 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.

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

### Questionnaire

#### I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>Non, dans la mesure où le système d'imposition actuel assure une égalité de traitement, favorise l'accès à la propriété et convient à bon nombre de propriétaires, il nous paraît devoir être maintenu.</p> <p>Pour le surplus, nous nous référons intégralement à notre prise de position ci-jointe.</p>

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

2.	<p>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)</p> <p>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)</p>
Réponse	<p>Comme relevé sous chiffre 1, nous sommes favorables au maintien du système actuel de l'imposition du logement.</p>

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 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Nous nous y opposons.</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	Nous sommes opposés à la suppression des déductions fiscales existantes. Elles doivent toutes être maintenues.

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

5.	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)
Réponse	Nous nous référons à notre réponse à la question 1.

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. 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	Nous nous opposons à la suppression des déductions fiscales existantes.

7.	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
----	--

	<p>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	Nous y sommes favorables.

#### 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, 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	Aucune, nous souhaitons le maintien de la déduction actuelle.

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>
Réponse	L'introduction d'une nouvelle déduction pour la première acquisition posera passablement de difficultés de mise en œuvre, de sorte que nous n'y sommes pas favorables.

## 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	Nous nous référons à notre réponse à la question 1.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Non

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Nous nous référons intégralement à notre prise de position ci-jointe qui détaille nos réponses à ce questionnaire.

Lieu, date: Paudex, le 2 juillet 2019

.....

Canton / organisation etc.:

Centre Patronal, Rte du Lac 2, à 1094 Paudex

.....

.....