Votre argent

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): **- (2012)**

Heft 38

PDF erstellt am: **03.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Arkady

Imposition du logement
Un changement dans l'air

«Est-il vrai que la valeur locative ne devrait plus être imposée?»
Emilie, Onex (GE)

Fabrice Welsch
Directeur Prévoyance & conseils financiers BCV

Depuis plusieurs années, le système de l'imposition de la valeur locative en Suisse fait l'objet de nombreuses critiques et est régulièrement remis en question par des motions parlementaires. Le peuple tranchera le 23 septembre.

Début 2009, l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) a vu aboutir son initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite». Le Comité d'initiative relève dans son argumentaire, d'une part que le propriétaire qui a économisé tout au long de sa vie et remboursé tout ou partie de ses dettes ne doit pas être pénalisé par des impôts élevés et, d'autre part, qu'un logement faiblement grevé à l'âge de la retraite constitue la meilleure prévoyance vieillesse possible, ainsi qu'une saine incitation au désendettement. A cet effet, cette initiative propose d'aménager la Constitution fédérale ainsi.

- Les personnes en âge AVS qui sont propriétaires d'un logement destiné à leur usage personnel auraient le droit d'opter à titre définitif pour une non-imposition de la valeur locative.
- Dans ce cas, les déductions pour les intérêts passifs liés à ce logement, les primes d'assurances et les frais d'administration ne seraient plus admis; seuls les frais d'entretien resteraient déductibles à concurrence de 4000 fr. par année, montant qui serait adapté périodiquement au renchérissement. En revanche, les frais concernant des mesures d'économie d'énergie, de protection de l'environnement et la restauration de monuments historiques demeureraient entièrement déductibles du revenu imposable.

Le Conseil fédéral a estimé que cette initiative instituait une inégalité de traitement injustifiable en privilégiant une catégorie de contribuables. Il a donc proposé un contre-projet indirect qui a finalement été refusé en décembre 2011 par les deux chambres du Parlement et dont les tenants étaient les suivants.

- Suppression de l'imposition de la valeur locative.
- Suppression de la déduction des frais ordinaires d'entretien d'immeuble, à l'exception des frais visant des mesures particulièrement efficaces d'économie d'énergie, de protection de l'environnement et de la restauration de monuments historiques (entièrement déductibles).
- Suppression de la déduction des intérêts passifs, sous réserve du point suivant.
- Possibilité de déduire les intérêts passifs liés à une première acquisition d'un bien immobilier occupé de manière durable pour ses propres besoins à hauteur de 10 000 fr. pour couples mariés (respectivement 5000 fr. pour les personnes seules) de manière dégressive et linéaire

pendant les dix premières années suivant l'acquisition.

- Introduction d'un impôt sur les résidences secondaires.

Ce contre-projet a fait l'objet d'adaptations par le Conseil fédéral en juin 2010 puis par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats début 2011. C'est ainsi que la déduction des intérêts passifs était réintroduite à concurrence de 80 % du revenu de la fortune imposable, que l'impôt spécial sur les résidences secondaires était laissé au libre choix des cantons et que la déduction des frais d'entretien d'immeubles réapparaissait à concurrence de 12 000 fr. par année (respectivement 6000 fr. pour les personnes seules).

Les oppositions au contre-projet du Conseil fédéral ont été nombreuses. Les principaux reproches qui lui ont été faits étaient de ne pas amener de simplification et de ne pas encourager suffisamment la propriété du logement, notamment pour les premiers acquéreurs et les jeunes familles. En outre, la limitation de la déduction des frais d'entretien risquait d'entraîner une dégradation de l'état général du parc immobilier suisse et d'avoir un impact négatif sur le secteur de la construction. Les cantons à vocation touristique devaient introduire de nouvelles taxes pour compenser la baisse de rentrées fiscales qu'ils perçoivent aujourd'hui sur la valeur locative des résidences secondaires.

En février 2012, le Conseil National s'est finalement rallié à la décision du Conseil des Etats de s'opposer à l'initiative. Le deuxième contre-projet du Conseil fédéral étant rejeté, la votation populaire portera uniquement sur l'initiative HEV. Verdict le 23 septembre.

Un revenu imposable

Les lois fiscales considèrent la valeur locative comme un revenu imposable. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion d'en donner une définition à maintes reprises: par revenu, il entend «la somme de tous les biens et avantages économiques qui affluent durant une période déterminée vers un individu, et que celui-ci peut utiliser pour la satisfaction de ses besoins personnels (entretien personnel et autres dépenses) et de ses économies courantes, sans en diminuer pour autant sa fortune».

Cela signifie que les afflux de biens ou avantages économiques ayant pour effet un accroissement en valeur nette du patrimoine au cours d'une période fiscale sont imposés comme éléments du revenu. Le droit fiscal suisse utilise donc la théorie de l'accroissement du patrimoine, mais de façon pragmatique. Les lois fiscales contiennent tout d'abord une définition large des revenus soumis à l'impôt, donnant la liste des exonérations dans un deuxième temps. Elles se fondent, en outre, sur le principe de l'imposition selon la capacité économique du contribuable, sans égard au fondement juridique qui génère le revenu. De ce fait, le propriétaire d'un logement obtient aussi une prestation s'il utilise son habitation pour ses propres besoins. Il ne reçoit certes aucune prestation sonnante et trébuchante, mais un revenu en nature est constitué par l'usage qu'il en fait. Cet usage a une valeur économique, celle du loyer que le propriétaire encaisserait s'il remettait son bien en location à un tiers.

Pris d'un autre point de vue, chaque contribuable doit se loger: soit il paie un loyer pour le logement qu'il occupe et supporte cette charge sans déduction fiscale possible (hormis une déduction sociale éventuelle et plafonnée), soit il dispose de sa propre habitation et économise une dépense indispensable. Dans ce dernier cas, cet avantage est considéré fiscalement en prenant en compte une valeur locative à titre de revenu imposable (une déduction sociale peut également entrer en ligne de compte).

L'égalité de tous les citoyens

Le principe de l'égalité devant la loi de tous les citoyens suisses (article 4 de la Constitution fédérale) s'applique aussi en matière de fiscalité. L'imposition d'une valeur locative permet de réaliser cette égalité de traitement entre les propriétaires et les personnes qui placent leur argent d'une autre manière.

Le locataire n'ayant pas le droit de déduire de son revenu le loyer payé (considéré comme faisant partie de ses frais d'entretien privés), le contribuable qui est propriétaire de son logement se voit compter à titre de revenu une valeur locative. En contrepartie, il peut déduire ses frais sur sa déclaration d'impôt, principalement les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien d'immeuble.

La valeur brute de l'usage personnel du logement que le propriétaire utilise pour son propre usage devrait normalement équivaloir au montant du loyer au prix du marché. Toutefois, les lois fiscales prévoient en général un abattement, parfois substantiel sur le prix du marché, ceci dans l'objectif d'encourager l'accès à la propriété du logement.

Et dans les autres pays?

L'imposition de la valeur locative n'est pas une spécificité suisse. Plusieurs pays européens la connaissent (Belgique, Danemark, Espagne, Italie, Luxembourg, Norvège, Pays-Bas). Dans ces pays, la déduction des intérêts passifs est admise (généralement de manière limitée), à l'exception de l'Espagne. Pour ce qui est de la déduction des frais d'entretien d'immeubles, elle n'est appliquée qu'en Belgique.

En revanche, l'Allemagne, l'Autriche, la France, la Finlande, la Grande-Bretagne et la Suède ne reconnaissent pas de valeur locative au propriétaire qui habite son propre logement, la déduction des intérêts hypothécaires restant généralement limitée.