

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 36 (1999)
Heft: 1370

Rubrik: Initiative "propriété du logement pour tous"

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

L'injustice fiscale et la lâcheté prélectorale

L'initiative lancée en 1992 par la Société suisse des propriétaires fonciers sera soumise au peuple le 7 février. Elle coûtera aux cantons et à la Confédération quelque deux milliards, au profit d'une minorité déjà bien lotie. Mais au lieu d'un rejet de bon sens, «quand l'Etat est dans la disette il ne fait pas de cadeaux superflus», on assiste à une indécente exhibition de lâcheté prélectorale.

LES INTÉRêTS DE classe ou de corporation ne s'avouent jamais comme tels, ils s'habillent d'un manteau idéologique. Ainsi, des propriétaires déjà dans leurs meubles. Ils seraient si contents de leur sort qu'ils voudraient que tous partagent leur bonheur! Propriété du logement pour tous, disent-ils. Mais quand on analyse leurs propositions, on observe que le gros des allégements fiscaux proposés ira à ceux qui sont déjà propriétaires. La générosité commence par soi-même.

Et revoilà la valeur locative

Les Suisses ne sont pas un peuple de propriétaires. 31 % possèdent leur propre logement. C'est peu en comparaison internationale. L'initiative propose que l'épargne destinée à l'acquisition d'un logement soit déductible du revenu, que l'on puisse utiliser à des conditions les plus favorables les fonds du 2^e et 3^e pilier (ce qui, depuis le lancement de l'initiative, a été réalisé). Mais la grosse artillerie porte sur la valeur locative: réduite pendant les dix premières années, abaissée pour tous et bloquée au niveau de l'acquisition du logement.

On rappelle que la valeur locative correspond au loyer qu'il aurait fallu payer pour obtenir un avantage équivalant à la jouissance de sa propriété. Elle correspond au principe de l'égalité de traitement. Pour le locataire, le loyer qu'il acquitte n'est pas déductible de son revenu imposable.

Le propriétaire jouit en revanche d'un double avantage. Il peut déduire les intérêts passifs dus pour son emprunt hypothécaire et aussi tous les frais d'entretien. Il en résulte qu'une majorité annonce au fisc un loyer négatif: les déductions autorisées sont supérieures à la valeur locative imposable. C'est notamment le cas pour les nouveaux propriétaires dont les emprunts, avant les premiers amortissements, sont élevés. De fait, le système actuel favorise déjà l'accès à la propriété. Faut-il en rajouter encore?

La démonstration a été faite dans plusieurs cantons que ce sujet est électoralement porteur. Or l'initiative tombe en période prélectorale. L'UDC n'a pas hésité à la soutenir, malgré une

défense très résignée du conseiller fédéral Ogi. La tête du Parti radical résiste, mais des troupes de parlementaires la débordent. Une partie du PDC bascule.

Indécence

Le programme Villiger d'économies et la situation difficile des cantons, oubliés! Les engagements de la Table ronde, pas concernés! Mais ces désinvoltes oublient que le dispositif constitutionnel adopté par le peuple n'est pas une disposition transitoire limitée à 2001, il prévoit en permanence une réduction des dépenses dès que le déficit excède 2% des recettes. L'initiative entraînera un déficit accru en même temps que la barre de référence (2% des recettes) sera abaissée. En conséquence les dépenses sociales ou agricoles ou de transport devront être réduites d'autant.

Or les économies telles que conduites par la droite impliquent des sacrifices pour des gens souvent très modestes. Ils deviennent insupportables quand parallèlement on sert sur un plateau deux milliards (Confédération et cantons) à une catégorie de contribuables qui, merci pour eux, se porte bien. ag

Égalité de traitement

LE PRINCIPE SUPÉRIEUR du droit fiscal est et doit être l'égalité de traitement. Or le législateur est constamment tenté d'utiliser la fiscalité pour des buts de promotion ou d'encouragement qui peuvent entrer en contradiction avec l'égalité.

Cette manière d'agir est d'autant plus perfide qu'elle est invisible. La «subvention fiscale» entraîne une diminution de recettes non identifiées.

Les allégements qui contredisent l'égalité de traitement devraient être remboursés au fisc par le département responsable de cette promotion. Cette opération comptable aurait l'avantage de faire apparaître clairement l'effort de l'Etat. À quand la rubrique: subvention aux propriétaires!

La déduction des intérêts passifs : un principe dépassé ?

D'autres modèles sont possibles, mais leur application est difficile.

TOUS LES INTÉRÊTS liés à une dette sont déductibles du revenu. Ce principe de l'universalité de la déduction est discutable. La voiture achetée à crédit doit-elle être fiscalement subventionnable ? Plusieurs pays, le Canada par exemple, n'admettent la déduction des intérêts passifs que pour des opérations limitées et clairement définies.

La déduction des intérêts hypothécaires encourage le maintien d'un endettement élevé, même chez des contribuables aisés qui préfèrent investir en actions leurs disponibilités. La plus-value boursière n'est pas imposable ! Ils gagnent sur deux tableaux. Voir ci-dessous le point de vue de Pascal Couchebin.

D'où la proposition émise par des responsables radicaux de ne plus imposer

ser la valeur locative et de ne plus autoriser la déduction des intérêts hypothécaires. Cette proposition aurait le mérite de satisfaire les deux parties : l'État, puisque les déductions sont, en moyenne, supérieures à la valeur imposable ; les propriétaires, qui se verront débarrassés de la valeur locative.

Si la proposition est simple, elle est en revanche d'une application difficile. La propriété peut revêtir plusieurs formes juridiques ; elle peut être accompagnée de location ou de sous-location. Une commission de spécialistes, commission Locher, avait, en 1994 déjà, attiré l'attention sur la difficulté de trouver des procédures d'application. Dès lors on peut se demander si, dans un premier temps, la règle la plus simple ne serait pas la limita-

tion de la déduction des intérêts. Elle ne saurait excéder, par exemple, la valeur locative. Différents modèles sont possibles. La commission Behmisch en avait suggéré un.

Quoi qu'il en soit, le préalable à toute étude sérieuse est le rejet de l'initiative « Propriété pour tous ». ag

ANNIVERSAIRE

La Déclaration de Berne a trente ans

LA DÉCLARATION DE BERNE a fêté en 98 son trentième anniversaire. C'est en 1968 en effet qu'un groupe de théologiens protestants lançait un appel au Conseil fédéral et à la population pour plus de justice dans nos rapports avec le tiers-monde. Aujourd'hui, l'organisation compte 16 000 membres, publie *Solidaire* dont les dossiers, documentés et précis, font autorité et organisent des actions à la fois originales et efficaces : campagnes pour la production de chaussures de sport dans la dignité, contre les mines antipersonnelles, pressions sur des entreprises chimiques pour les contraindre à retirer des pesticides toxiques ou des médicaments dangereux dans les pays du sud, etc.

La DB, c'est la possibilité d'un engagement concret et solidaire pour celles et ceux qui ne se contentent pas d'exprimer une indignation épidermique et stérile mais veulent vraiment changer le monde.

À noter dans le dernier *Solidaire* un dossier sur la garantie contre les risques à l'exportation (GRE), une assurance financée par l'économie mais garantie par la Confédération, actuellement créancière à hauteur de 1,3 milliard de francs. Plus de la moitié des engagements de la GRE bénéficie à quatre pays – Indonésie, Turquie, Iran et Chine –, alors même que la législation en la matière exige de tenir compte des principes de la politique suisse d'aide au développement.

Pour plus d'informations, commandez le dépliant présentant les différentes actions de la DB, cp 212, 1000 Lausanne 9, tél. 021/624 54 17. jd

Faut-il maintenir la déduction fiscale des intérêts négatifs ?

LE POINT DE VUE de Pascal Couchebin, alors conseiller national, publié dans la *Gazette de Lausanne* du 9 juillet 1997.

« [...] si l'initiative est fondée sur de bonnes intentions, elle est, dans les circonstances actuelles, inopportun. La priorité est à l'assainissement des finances publiques. L'initiative ferait perdre des centaines de millions de francs de rentrées fiscales aux collectivités publiques. On peut admettre, même en période d'assainissement, des réductions de recettes, mais seulement lorsqu'elles contribuent à l'amélioration de la compétitivité de l'économie. Ce n'est évidemment pas le cas ici. En outre, l'initiative poserait de gros problèmes d'équité entre propriétaires et locataires.

» Mais il y a plus. Si notre système fiscal impose le revenu locatif fictif, il autorise par contre la déduction du revenu imposable de tous les intérêts passifs, qu'ils soient liés à des dettes hypothécaires ou non. Une enquête aurait démontré que fiscalement plus de 60% des propriétaires d'immeubles déduisent plus d'intérêts passifs qu'ils ne payent de revenus locatifs. Le système est donc globalement favorable

aux propriétaires qui n'ont pas intérêt, fiscalement tout au moins, à réduire leurs dettes. Au contraire, ils ont avantage à emprunter sur leurs immeubles pour investir ailleurs, notamment dans leur portefeuille d'actions.

» Ces perspectives ouvrent le débat sur la déductibilité totale des intérêts passifs que connaît notre système fiscal. Est-ce une bonne chose ou non du point de vue l'économie globale ? Cette possibilité devait favoriser l'investissement immobilier ou dans des entreprises. La réalité ne correspond pas à cet espoir. Notre pays est le pays d'Europe où la propriété du logement individuel est la moins répandue. Quant aux investissements à but industriel et artisanal, ils ne semblent pas bénéficier du régime fiscal relatif aux intérêts passifs. On ne crée pas plus d'entreprises en Suisse que dans des pays qui ne connaissent pas la déductibilité totale des intérêts passifs, les États-Unis sauf erreur. Au contraire, sous réserve d'analyse plus précise, la déductibilité totale des intérêts passifs a eu plutôt tendance à alourdir notre économie. Les Suisses ont un patrimoine important, mais en même temps ils sont lourdement endettés. » ■