Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: 41 (2004)

Heft: 1591

Artikel: Paquet fiscal: la propriété : lorsque le Parlement s'assoit sur la Constitution

Autor: Nordmann, Roger

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1019041

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: 09.12.2025

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

Lorsque le Parlement s'assoit sur la Constitution

Avec l'accord des quatre partis gouvernementaux, le Conseil fédéral a proposé un changement de système dans l'imposition de la propriété: supprimer la valeur locative et la déduction des intérêts passifs. En outre, il entendait limiter strictement la déduction des frais d'entretien. Cette proposition aurait provoqué au maximum 120 à 150 millions de pertes pour les collectivités. Mais les Chambres l'ont complètement dénaturée. Une expertise juridique mandatée par la Conférence des gouvernements cantonaux (CdC) montre que la version soumise au peuple viole allégrement la Constitution. Tout en diminuant les recettes d'environ 1,5 milliard, essentiellement au détriment des cantons et des communes.

Les objectifs du Conseil fédéral étaient raisonnables: simplifier la taxation, notamment en supprimant l'imposition de la valeur locative, mal ressentie, et les déductions des intérêts passifs et des frais d'entretien qui permettait des réductions douteuses et artificielles du revenu imposable.

L'effet global du volet «propriété» sur le revenu imposable, selon la taille de l'objet immobilier

Valeur vénale	Effet sur le revenu imposable
400 000	+1 600
700 000	+2 600
1 000 000	+2 000
2 000 000	0
3 000 000	-2 000
5 000 000	-6 000

«+» égale une augmentation du revenu imposable
«-» égale une diminution du revenu imposable

Le calcul se base sur des hypothèses standards: endettement à 75% de la valeur vénale actuelle, taux d'intérêt à 4%, valeur locative à 3% de la valeur vénale, objet acheté il y a plus de dix ans; frais d'entretiens effectifs à 0.6% de la valeur vénale actuelle (égale à 20% de la valeur locative).

Au terme d'une procédure byzantine, les Chambres fédérales ont pris une décision déséquilibrée. La valeur locative et la déduction des intérêts passifs sont abolies, comme proposé par le Conseil fédéral. En revanche, la déduction illimitée des frais d'entretien vers le haut est maintenue. Or, la déductibilité de ces frais d'entretien ne se justifie que dans la mesure où ils représentent des frais d'acquisition d'un revenu soumis au fisc, à savoir la valeur locative. Cette dernière n'étant plus imposable, cela revient à donner le beurre et l'argent du beurre.

Grâce à cette décision, les propriétaires les plus aisés disposent d'un moyen quasiment illimité de baisser artificiellement leur revenu imposable, et ceci sans aucun inconvénient. En effet, le propriétaire qui surentretient son logement ne risque plus comme aujourd'hui que l'amélioration apportée à son objet se traduise par une augmentation de la valeur locative, car cette dernière n'est plus taxée. Ce système crée donc une inégalité de traitement entre les propriétaires et les locataires. Il viole ainsi grossièrement les art. 8 et 127 de la Constitution fédérale. En pratique, cette possibilité d'économiser des impôts s'offre surtout aux propriétaires dont les revenus sont élevés: pour payer des frais d'entretien excessifs et économiser ainsi des impôts, encore faut-il disposer de liquidités en quantité suffisante.

Manipulée par les lobbies, la majorité du Parlement a en outre pris une décision étrange en fixant pour les frais d'entretien un seuil non-déductible de 4 000 francs par an. Ainsi, le propriétaire d'un petit objet immobilier dont les frais sont inférieurs à 4 000 francs par an ne peut rien déduire. En revanche, le propriétaire d'une villa achetée cinq millions peut presque tout déduire: si ses dépenses s'élèvent à 30 000 francs, il peut déduire 26 000 francs, soit le 87%. Ici aussi, l'égalité de traitement garantie par la Constitution fédérale est grossièrement violée.

Le résultat de cette franchise et de l'abolition de la déduction des intérêts passifs est étonnant. Le tableau ci-contre montre que, dans son ensemble, le système adopté favorise les propriétaires de villas cossues et défavorise les propriétaires d'appartements en PPE ou de villas mitoyennes. Ce phénomène est accentué par le fait que les petits propriétaires sont très souvent lourdement endettés et ne disposent pas de revenus assez importants pour se désendetter, même à plus long terme. Avec le changement de système, ils ne bénéficieront plus de la déductibilité des intérêts passifs, très avantageuse pour eux.

A ces violations massives de la Constitution s'ajoutent d'autres, plus subtiles et moins visibles (voir page 5). Par ailleurs, comme nous l'avions évoqué dans *DP* n° 1569, la Constitution fédérale exclut que les montants soient fixés dans le cadre de l'harmonisation des législations fiscales cantonales. Ainsi, en imposant des montants au législateur cantonal, le Parlement fédéral viole clairement l'article 129 de la Constitution. En l'absence d'une juridiction constitutionnelle, le mépris affiché par le Parlement pour des principes cardinaux de l'Etat de droit justifie à lui seul le référendum des cantons. *rn*

L'expertise juridique du Prof. Cagianut et du Dr Cavelti est disponible en allemand sur www.nein-zum-steuerpaket.ch