



Initiative sur l'épargne-logement

Questions et réponses (état: 07.12.2011)

Qu'est-ce que l'épargne-logement ?

L'épargne-logement est une forme d'épargne facultative bénéficiant d'un traitement fiscal avantageux. Le capital est épargné durant une période limitée et doit être utilisé pour l'achat d'un premier logement à l'usage de son propriétaire. L'initiative sur l'épargne-logement prévoit une forme d'épargne supplémentaire: l'épargne-logement énergie. Cette dernière encourage le financement de travaux dans sa propre habitation qui viseront à économiser l'énergie et préserver l'environnement.

Pourquoi l'initiative sur l'épargne-logement et l'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» ne sont-elles pas soumises au vote du peuple en même temps ?

La Constitution fédérale protège la libre formation de l'opinion des citoyens et l'expression fidèle et sûre de leur volonté. Etant donné qu'elle ne prévoit pas la possibilité de poser une question subsidiaire lorsque deux initiatives sur le même sujet sont soumises à votation en même temps, il n'est pas garanti que le résultat de la votation traduise la volonté «fidèle et sûre» des citoyens en cas de double acceptation. Pour éviter que des dispositions qui concernent la même matière constitutionnelle ne se contredisent, il est juridiquement plus fiable d'échelonner les votations.

Que se passe-t-il si les deux initiatives sont acceptées ?

Les règles de priorité veulent que la loi postérieure prime la loi antérieure. En l'occurrence, cela signifie que les dispositions sur l'épargne-logement concernant l'acquisition d'un premier logement à l'usage de son propriétaire de l'initiative acceptée en dernier s'appliqueraient. En revanche, les mesures de l'initiative sur l'épargne-logement dont il n'est pas question dans l'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» (épargne-logement énergie en faveur du financement de mesures visant à économiser l'énergie et préserver l'environnement et exonération des subventions publiques) demeureraient applicables.

Par quels moyens l'initiative sur l'épargne-logement envisage-t-elle d'encourager l'accession à la propriété du logement et le financement de travaux destinés à économiser l'énergie et préserver l'environnement dans sa propre habitation ?

L'initiative sur l'épargne-logement prévoit trois mesures d'encouragement que les cantons sont libres d'instaurer ou non.

Premièrement, la déduction du revenu imposable des dépôts constitués au titre de l'épargne-logement permettra d'alléger la charge que constitue l'acquisition d'un premier logement. Deuxièmement, il s'agit d'encourager les dépôts d'épargne servant à financer des travaux pour économiser l'énergie et préserver l'environnement dans sa propre habitation («épargne-logement énergie»). Ces deux formes d'épargne ne peuvent être constituées qu'une seule fois et ne peuvent pas l'être simultanément. Troisièmement, les subventions publiques en faveur de l'épargne-logement ou de l'épargne-logement énergie seront exonérées des

impôts cantonaux et communaux.

Que demande l'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» ?

L'initiative de HEV Suisse se limite à demander l'encouragement de l'acquisition d'un premier logement destiné durablement à l'usage de son propriétaire. Le modèle d'épargne devra être introduit obligatoirement à l'échelon fédéral et cantonal.

Qu'est-ce qui distingue l'initiative sur l'épargne-logement de l'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» ?

La première laisse les cantons libres d'instaurer une, plusieurs ou aucune des trois mesures prévues. Elle ne concerne pas l'impôt fédéral direct. La seconde demande que l'avantage fiscal qu'elle prévoit soit introduit obligatoirement par la Confédération et les cantons.

L'initiative sur l'épargne-logement vise à encourager, par des allègements fiscaux, la constitution d'une épargne dans deux buts bien précis: acquérir un logement destiné à son usage personnel, et financer des travaux visant à rendre son logement moins énergivore et plus respectueux de l'environnement. Contrairement à l'autre, elle n'est pas axée exclusivement sur les locataires mais aussi sur les actuels propriétaires. Elle prévoit aussi, en troisième lieu, la possibilité pour les cantons d'exonérer les subventions publiques pour autant qu'elles soient affectées à l'épargne-logement ou à l'épargne-logement énergie.

A-t-on réellement besoin de l'initiative sur l'épargne-logement pour encourager l'acquisition d'un logement pour son usage personnel ?

Non. Le droit fiscal en vigueur prend déjà dûment en compte le mandat constitutionnel de l'encouragement à l'accession à la propriété du logement.

Les possibilités de retrait anticipé à traitement fiscal privilégié des avoirs du 2^e pilier et du pilier 3a sont des instruments efficaces pour favoriser l'acquisition d'un premier logement à usage personnel. Le retrait anticipé de la prévoyance professionnelle est fréquemment mis à profit: entre 1995, date de sa mise en place, et la fin 2010, il a ainsi été sollicité à hauteur de près de 36 milliards de francs. Une étude d'impact effectuée en 2003 sur mandat de l'Office fédéral des assurances sociales a révélé que cette mesure était avant tout utilisée par des personnes aux revenus moyens ou faibles. Le pilier 3a est quant à lui un instrument privilégié par des personnes aux revenus plus élevés: en effet, 10 % à peine des contribuables sont en mesure de faire valoir l'exonération totale.

Toute mesure visant à exonérer davantage l'épargne-logement serait donc superflue et échouerait à augmenter le nombre de propriétaires parmi les ménages «seuil» (dont le revenu annuel brut se situe entre 60 000 et 100 000 francs). Les contribuables qui gagnent peu n'ont pas les moyens de constituer une épargne-logement leur permettant de disposer du capital propre suffisant pour acquérir un logement. Par ailleurs, les contribuables qui gagnent plus d'argent ont généralement les moyens d'acquérir leur propre logement même sans constituer d'épargne-logement.

L'épargne-logement permet-elle, comme le soutient le comité d'initiative, d'éviter de recourir au versement anticipé des avoirs de prévoyance du 2^e pilier ?

De nos jours, pour devenir propriétaire, il faut apporter 20 % de capital propre, sans quoi aucune banque n'octroiera de prêt hypothécaire. Suivant la capacité d'épargne du ménage, l'épargne-logement peut aider à constituer ce capital propre. Compte tenu de la progressivité

des impôts sur le revenu, ce sont les contribuables qui gagnent plus d'argent qui profiteraient le plus des nouveaux avantages fiscaux.

Les contribuables qui gagnent peu n'ont pas les moyens de constituer une épargne-logement leur permettant de disposer du capital propre suffisant pour acquérir un logement. Une enquête de l'Office fédéral de la statistique révèle par ailleurs qu'un ménage dont le revenu annuel brut s'élève à 93 096 francs peut épargner en moyenne 5688 francs par an, ce qui est clairement insuffisant pour accéder à la propriété d'un logement. Les contribuables qui, pour des raisons financières, ne peuvent pas se permettre d'épargner sont donc de facto défavorisés.

Autrement dit, les ménages «seuil», dont le revenu annuel brut se situe entre 60 000 et 100 000 francs, n'ont pas d'autre choix, pour devenir propriétaires, que de recourir au retrait anticipé des avoirs du 2^e pilier pour constituer leur capital propre.

L'initiative sur l'épargne-logement vise-t-elle à encourager fiscalement tous les types d'accession à la propriété, y compris l'acquisition de résidences secondaires ?

Non. Les résidences secondaires et les logements de vacances en sont exclus. L'exonération fiscale de l'épargne-logement ne concerne que l'acquisition d'un premier logement à usage personnel en Suisse.

A qui profitent les allègements fiscaux prévus par l'initiative?

L'épargne-logement destinée à l'acquisition d'un premier logement à usage personnel concerne en premier lieu les locataires. Celle destinée au financement de mesures d'économie d'énergie et de préservation de l'environnement (l'épargne-logement énergie) concerne les contribuables qui sont déjà propriétaires de leur logement ou qui prévoient de le devenir dans un avenir proche.

Or les locataires qui gagnent peu n'ont pas les moyens de constituer une épargne-logement leur permettant de disposer du capital propre suffisant pour acquérir un logement. Une enquête de l'Office fédéral de la statistique révèle par ailleurs qu'un ménage dont le revenu annuel brut s'élève à 93 096 francs peut épargner en moyenne 5688 francs par an, ce qui est clairement insuffisant pour accéder à la propriété d'un logement. Les avantages fiscaux ne profiteraient donc pas non plus aux ménages «seuil», dont le revenu annuel brut se situe entre 60 000 et 100 000 francs. Inversement, les contribuables qui gagnent plus d'argent ont généralement les moyens d'acquérir leur propre logement même sans constituer d'épargne-logement.

L'exonération de l'épargne-logement énergie défavoriserait tout autant les ménages aux revenus faibles ou moyens et favoriserait les contribuables plus aisés en raison de la progressivité de l'impôt sur le revenu.

Que se passe-t-il si le capital épargné est utilisé dans un but autre que l'achat d'un logement pour son usage personnel ou que des mesures visant à économiser l'énergie et à préserver l'environnement ?

Dans ce cas, le capital fait l'objet d'un rappel d'impôt. Les modalités de ce rappel n'étant pas précisées dans les dispositions constitutionnelles, elles devront l'être à un niveau inférieur (dans la loi).

Que faut-il entendre par utilisation non conforme du capital accumulé au titre de l'épargne-logement et de l'épargne-logement énergie ?

Il y a utilisation non conforme dans trois cas:

- si les dépôts cumulés effectués au titre de l'épargne-logement et de l'épargne-logement énergie ne sont pas affectés conformément aux fins prévues dans les deux ans qui suivent la période d'épargne;
- si, après le décès de l'épargnant, ni le conjoint survivant ni les descendants ne continuent l'épargne-logement ou l'épargne-logement énergie jusqu'à la fin de la période d'épargne prévue, et
- si le logement acquis au moyen de l'épargne-logement est cédé, dans les cinq ans qui suivent cette acquisition, à un tiers sans que le produit de la vente ne serve à l'acquisition d'un autre logement en Suisse également affecté à l'usage personnel de l'épargnant.

Quelle serait l'ampleur des pertes fiscales engendrées par l'adoption et la mise en œuvre de l'initiative ?

La mise en œuvre des mesures prévues par l'initiative entraînerait une diminution des recettes fiscales cantonales et communales, dans une proportion toutefois impossible à chiffrer puisqu'on ne peut pas prévoir quels cantons introduiront quelles mesures, ni combien de contribuables feront usage de ces nouvelles possibilités.

Les subventions publiques octroyées pour l'assainissement énergétique d'un bâtiment sont-elles soumises à l'impôt sur le revenu ?

Non. La subvention octroyée pour assainir de manière énergétiquement efficace l'enveloppe d'un bâtiment ne constitue pas un revenu imposable. Par ailleurs, seuls les coûts d'investissement pris en charge par le propriétaire peuvent être déduits.