



## Répliques aux arguments du comité d'initiative

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral
<p>A l'heure actuelle, il n'existe pas d'encouragements suffisants pour devenir propriétaire de son propre logement. Il est donc nécessaire d'instaurer un nouvel instrument fiscal qui permettra d'atteindre l'objectif constitutionnel d'encouragement à la propriété du logement.</p>	<p><b>La législation fiscale actuelle prévoit déjà des mesures suffisantes, dans le cadre de la prévoyance, pour satisfaire au mandat constitutionnel d'encouragement à la propriété du logement.</b> Le traitement fiscal avantageux des fonds du 2<sup>e</sup> pilier et du pilier 3a retirés pour acquérir un logement s'avère être un instrument efficace pour promouvoir l'achat d'un premier logement à l'usage personnel du propriétaire.</p> <p>Un grand nombre de contribuables fait usage de cette <b>possibilité de retirer le capital du 2<sup>e</sup> pilier</b>, qui existe depuis 1995. Près de 36 milliards de francs avaient été retirés à fin 2010. Une analyse demandée par l'OFAS (2003) sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle montre que les personnes qui ont procédé à des retraits anticipés de leur capital prévoyance sont surtout celles qui disposent d'un revenu moyen à faible.</p> <p><b>Le pilier 3a est un instrument dont font usage surtout les contribuables gagnant bien leur vie.</b> Durant l'année fiscale 2005, seuls 28 % des contribuables ont demandé une déduction pour les contributions au pilier 3a. Seuls 10 % des contribuables sont en mesure d'en demander la déduction totale. Plus de la moitié des économies d'impôt réalisées par le biais de cette déduction ont été au bénéfice de ménages dont le revenu imposable dépasse 75 000 francs.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, il <b>n'est pas nécessaire d'introduire un encouragement fiscal supplémentaire.</b></p>
<p>Retirer des fonds du 2<sup>e</sup> pilier est une décision délicate à prendre, car cet argent n'est alors plus disponible pour la prévoyance-vieillesse. C'est pourquoi il ne doit</p>	<p><b>Les ménages seuils</b>, c'est-à-dire les ménages qui disposent d'un revenu annuel brut entre 60 000 et 100 000 francs, <b>ont besoin de ces possibilités de retrait anticipé</b> pour disposer du capital initial leur permettant d'acheter un logement.</p> <p>Le fait, pour un ménage, de retirer des fonds de sa prévoyance professionnelle pour acquérir un logement constitue un transfert de fortune. Les fonds retirés sont simplement investis dans l'achat d'une propriété plutôt que dans la prévoyance professionnelle. Posséder le logement où l'on vit est une forme de prévoyance-vieillesse privée, qui est soumise à certains risques, comme toute forme de placement.</p>

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral																											
pas être question de diminuer les rentes de vieillesse.	<p>Si le ménage qui acquiert son logement se situe dans la tranche d'âge où l'on gagne le mieux sa vie (+/- 40 ans), ces nouveaux propriétaires ont encore 25 ans devant eux pour rembourser les fonds qu'ils ont retirés du 2<sup>e</sup> pilier. Il est plus délicat de devenir propriétaire lorsque l'on approche l'âge de la fin de son activité professionnelle, en utilisant les fonds de sa caisse de pension.</p> <p>HEV Suisse a affirmé clairement dans le journal de l'association (n° 21/2011) que les possibilités de retrait anticipé devaient demeurer telles quelles, sans restrictions. L'association se justifie en expliquant que cet instrument ne pose pas de problèmes significatifs.</p>																											
Sans une épargne-logement bénéficiant d'un traitement fiscal avantageux, le nombre des propriétaires en Suisse demeure bas.	<p>Le nombre des propriétaires en Suisse ne dépend pas uniquement de l'introduction d'une épargne-logement avantagée fiscalement. Il est le résultat de différents facteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• du prix élevé de l'immobilier et donc aussi du rapport prix/revenu (rapport entre le prix d'achat de la maison et le revenu annuel brut);</li> <li>• de la qualité du marché locatif suisse: tant que règne un droit locatif relativement libéral et que les espérances de rendement restent satisfaisantes à long terme, les investissements dans des biens immobiliers de location demeurent attrayants;</li> <li>• de la possibilité d'acquérir une part de propriété par étages. La notion de propriété par étages n'a été introduite que tardivement. Avant 1965, il n'était pas possible, sauf dans le canton du Valais, de créer une propriété dans un immeuble résidentiel. Entre 1990 et 2000, le nombre des appartements en propriété par étages a bondi de 122 000 à 238 000, ce qui est quasiment le double;</li> <li>• de l'encouragement fiscal au moyen de retraits anticipés du 2<sup>e</sup> pilier et du pilier 3a. Ces deux possibilités s'avèrent être des instruments efficaces pour promouvoir l'accession à la propriété du logement.</li> </ul> <p><b>Il est impossible de démontrer que l'épargne-logement avantagée fiscalement aura un effet significatif sur la hausse du nombre des propriétaires en Suisse.</b> Si c'était le cas, le taux de propriétaires qu'affiche le canton de Bâle-Campagne devrait présenter des hausses bien supérieures, ce qui n'est pas le cas. Plusieurs cantons présentent une forte hausse entre 2000 et 2011 même sans l'introduction d'une épargne-logement bénéficiant d'un traitement fiscal avantageux</p> <p><a href="http://www.ar.ch/fileadmin/user_upload/Departement_Volks_Landwirtschaft/AmtfuerWirtschaft/Dateien/PDF_Dateien/Publikationen/11_CS_Swiss_Issues_Immobilien_Immobilienmarkt_Regionen.pdf">http://www.ar.ch/fileadmin/user_upload/Departement_Volks_Landwirtschaft/AmtfuerWirtschaft/Dateien/PDF_Dateien/Publikationen/11_CS_Swiss_Issues_Immobilien_Immobilienmarkt_Regionen.pdf</a>:</p> <table border="1" data-bbox="439 1155 1966 1404"> <thead> <tr> <th>Canton</th> <th>Recensement de la population de l'année 2000</th> <th>Estimation 2011 (CS Economic Research)</th> <th>Hausse en %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BL</td> <td>41,5 %</td> <td>45,6 %</td> <td>+9,8 %</td> </tr> <tr> <td>ZG</td> <td>32,6 %</td> <td>41,5 %</td> <td>+27,3 %</td> </tr> <tr> <td>NW</td> <td>37,5 %</td> <td>45 %</td> <td>+20 %</td> </tr> <tr> <td>GR</td> <td>46,6 %</td> <td>54,2 %</td> <td>+16,3 %</td> </tr> <tr> <td>OW</td> <td>46,7 %</td> <td>53,9 %</td> <td>+15,4 %</td> </tr> </tbody> </table>				Canton	Recensement de la population de l'année 2000	Estimation 2011 (CS Economic Research)	Hausse en %	BL	41,5 %	45,6 %	+9,8 %	ZG	32,6 %	41,5 %	+27,3 %	NW	37,5 %	45 %	+20 %	GR	46,6 %	54,2 %	+16,3 %	OW	46,7 %	53,9 %	+15,4 %
Canton	Recensement de la population de l'année 2000	Estimation 2011 (CS Economic Research)	Hausse en %																									
BL	41,5 %	45,6 %	+9,8 %																									
ZG	32,6 %	41,5 %	+27,3 %																									
NW	37,5 %	45 %	+20 %																									
GR	46,6 %	54,2 %	+16,3 %																									
OW	46,7 %	53,9 %	+15,4 %																									

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral			
	TG	43,3 %	48,8 %	+12,7 %
	AG	47,7 %	53,2 %	+11,5 %
	SZ	44,2 %	49,3 %	+11,5 %
	S'ajoute à cela la proximité de Bâle-Campagne avec le canton urbain de Bâle-Ville, susceptible d'attirer d'éventuels propriétaires. Ainsi, il faut considérer que la proportion des propriétaires atteinte est en fait plutôt modeste.			
L'épargne-logement est un instrument efficace pour compléter l'encouragement actuel à la propriété du logement.	L'épargne-logement avantagée fiscalement <b>ne se révèle pas être un instrument efficace pour aider les familles à revenus moyens à faibles à acquérir un premier logement.</b> Profitent en premier lieu de l'introduction d'une telle épargne-logement les contribuables qui disposent de fonds propres en suffisance et qui sont donc en mesure d'acheter un logement à leur propre usage même sans constituer d'épargne-logement. <b>En raison de la progressivité des impôts, la déduction pour l'épargne-logement avantage surtout les classes aisées,</b> donc les contribuables qui ont les moyens d'acquérir un logement à leur propre usage même sans épargne-logement (effet d'aubaine).			
Dans le canton de Bâle-Campagne, environ deux tiers des personnes qui ont constitué une épargne-logement indiquent un revenu imposable jusqu'à 80 000 francs. La déduction moyenne se situe à 16 147 francs. (Source: «Factsheet Finanz- und Kirchendirektion BL» du 15.02.2010). Les chiffres confirment le caractère social de l'épargne-logement.	<p>Le montant avancé est <b>trompeur</b>; il s'agit d'un revenu imposable dont l'épargne-logement a déjà été déduite. Pour procéder à une comparaison avec des contribuables d'autres cantons, <b>l'épargne-logement doit tout d'abord être additionnée afin d'obtenir une base de comparaison minimale.</b></p> <p>Si l'on ajoute l'épargne-logement de 16 147 francs au revenu imposable de 80 000 francs, il en résulte un revenu imposable de 96 147 francs, qui correspond environ au deux tiers du revenu brut. <b>Le revenu brut s'élève donc à environ 145 677 francs.</b></p> <p><b>Ce montant se situe nettement au dessus de la fourchette des revenus bruts des ménages seuils (60 000 à 100 000 francs). Cela réfute l'argument du «caractère social de l'épargne-logement» (Rainer Füeg/Tobias Studer: «Bausparen im Kanton Baselland», 2005, p. 26).</b></p> <p>Même en partant d'un revenu imposable de base moins élevé, il en résulte un revenu brut qui se situe dans le haut de la fourchette des revenus bruts des ménages seuils.</p>			

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral
<p>L'épargne-logement entraîne une création de valeur élevée. Elle crée des places de travail supplémentaires dans la branche de la construction et stimule ainsi la croissance économique.</p> <p>Les activités économiques engendrées augmentent les recettes des impôts et des taxes.</p>	<p>L'utilité avancée de l'épargne-logement est à mettre en doute. D'un <b>point de vue économique, favoriser l'acquisition d'un logement au moyen de mesures fiscales</b> a comme conséquence <b>des effets négatifs</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Premièrement, <b>une partie des mesures d'encouragement fiscal se traduirait par une hausse des prix de l'immobilier</b>, tant que l'offre de logements n'égalerait pas la demande.</li> <li>• Deuxièmement, <b>les coûts d'opportunité de l'épargne-logement sont masqués</b>, c'est-à-dire que l'utilisation alternative des fonds épargnés n'est pas prise en compte. Ces fonds pourraient être utilisés par l'épargnant ou par les pouvoirs publics à d'autres fins de consommation ou d'investissement.</li> <li>• Troisièmement, l'épargne-logement <b>limite les choix de consommation des ménages</b>, tant concernant la manière d'habiter (propriété ou location) que concernant le choix d'investir soit dans son habitation, soit dans d'autres biens de consommation. Vu les avantages fiscaux de l'épargne-logement, les ménages ont tendance à décider d'acheter un logement plutôt que de le louer. En outre, l'épargne-logement fait augmenter la demande de surfaces habitables au détriment d'autres biens de consommation. Les futurs propriétaires sont alors incités à acquérir une maison plus grande, ce qu'ils ne feraient pas s'ils ne bénéficiaient pas d'un barème fiscal préférentiel pour acheter leur logement.</li> </ul>
<p>Grâce à l'épargne-logement énergie, c'est-à-dire le traitement fiscal avantageux des dépôts d'épargne destinés à financer des mesures d'économie d'énergie et de préservation de l'environnement, les propriétaires actuels sont aussi favorisés.</p> <p>Elle encourage</p>	<p>La Confédération et les cantons (à l'exception de LU) prévoient, aujourd'hui déjà, <b>suffisamment de possibilités de déduction pour les investissements qui permettent d'économiser l'énergie et de préserver l'environnement</b>. En outre, il existe aussi divers encouragements directs qui incitent les contribuables à prendre des mesures pour économiser l'énergie et préserver l'environnement. Dans le cadre du <b>Programme Bâtiments, la Confédération et les cantons</b> octroient, depuis 2010, des subventions annuelles pour un montant compris entre 280 et 300 millions de francs. S'ajoutent à cela d'autres programmes cantonaux d'encouragement dans le domaine de l'énergie.</p> <p>Vu les encouragements qui existent déjà, le traitement fiscal avantageux des dépôts constitués au titre de l'épargne-logement accentuent les <b>effets d'aubaine</b> sur les propriétaires de leur logement. En effet, ces derniers prennent déjà des mesures pour améliorer l'efficacité énergétique de leur habitation et pour développer les énergies renouvelables. Dans le même temps, <b>les personnes à revenus moyens à faibles sont désavantagées</b>, étant donné qu'elles ne peuvent pas ou que très peu profiter de cette forme d'épargne. L'épargne-logement énergie se distingue aussi par le fait que, <b>en raison de la progressivité des impôts, elle bénéficie davantage aux personnes gagnant bien leur vie</b>.</p>

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral
l'assainissement des vieux bâtiments et remplit les carnets de commandes des entrepreneurs.	Mis à part l'argument selon lequel l'épargne-logement énergie profite au secteur de la construction, ce qui est en soi positif, il faut rendre attentif au fait que cette épargne entraîne un <b>allègement fiscal disproportionné</b> . En effet, les dépôts effectués au titre de cette épargne seraient déductibles du revenu imposable durant toute la phase d'épargne, à la suite de quoi le capital ainsi constitué pourrait être déduit une seconde fois du revenu imposable lors de son retrait, pour autant qu'il soit utilisé, conformément au but prévu, pour des travaux dans l'habitation du propriétaire.
L'épargne-logement peut être mise en œuvre sans un grand travail administratif.	<p>C'est le contraire qui est vrai. <b>L'introduction de l'épargne-logement et de l'épargne-logement énergie compliquerait la législation fiscale et augmenterait la charge de travail administrative des contribuables et des autorités fiscales.</b></p> <p><b>La déduction pour l'épargne-logement entraîne un surcroît de travail administratif.</b> En effet, son exécution nécessite un contrôle supplémentaire de la part des autorités fiscales cantonales. Il faut d'une part vérifier si la personne qui constitue une épargne-logement a le droit de déduire de son revenu imposable les dépôts effectués à ce titre, et d'autre part s'assurer que le contribuable utilise bien le capital constitué pour acquérir un logement pour son usage personnel. Par ailleurs, il n'est pas encore clairement défini à l'heure actuelle à quel canton revient le droit d'imposer lors d'un déménagement, lorsqu'il faut régler la question du prélèvement de rappels d'impôts entre un canton de départ qui prévoit l'épargne-logement et un canton d'arrivée qui ne la prévoit pas.</p> <p><b>Le travail de contrôle dans le cadre de l'épargne-logement énergie va aussi s'accroître.</b> L'exécution de cette forme d'épargne dans les cantons est plus compliquée que celle de l'épargne-logement. Pour contrôler dans le détail que les dépôts effectués au titre de l'épargne-logement énergie ont bien été utilisés conformément à leur but, les autorités fiscales doivent s'en remettre à l'avis de professionnels de l'énergie. Seul le recours au savoir-faire de spécialistes permet de s'assurer de la séparation correcte au regard du droit fiscal entre les investissements qui permettent effectivement d'économiser l'énergie et de préserver l'environnement et les autres investissements.</p>
Les déductions liées à l'épargne-logement n'entraînent pas de grandes modifications dans le droit fiscal suisse. En effet, chaque canton est libre de choisir s'il souhaite introduire ou non les	<b>Les déductions facultatives prévues rendent notre législation fiscale peu transparente.</b> Il en résulte une diversification des réglementations cantonales, couplée à une réglementation encore différente à l'échelon fédéral. L'initiative s'éloignerait donc de l'objectif d'harmonisation fiscale formelle prévue par la Constitution et rendrait le système fiscal moins transparent et encore moins compréhensible pour le citoyen.

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral
nouvelles mesures.	
<p>Le traitement fiscal des subventions publiques suit le principe suivant: donner d'une main pour mieux reprendre de l'autre. Il faut donc mettre fin à l'imposition insensée de ces subventions.</p>	<p><b>Le traitement fiscal des subventions publiques tel qu'il est pratiqué à l'heure actuelle aboutit à une imposition correcte et équitable. Il n'est pas nécessaire de le modifier.</b></p> <p><u>Bâtiments existants:</u> Les subventions octroyées pour financer un assainissement énergétique efficace de l'enveloppe des bâtiments ne sont pas ajoutées au revenu imposable. Par ailleurs, seuls les coûts de l'assainissement pris en charge par le propriétaire peuvent être déduits.</p> <p><u>Nouveaux bâtiments:</u> Le coût des mesures visant à économiser l'énergie et préserver l'environnement n'est pas déductible. Les subventions accordées pour ces investissements ne sont pas prises en compte pour l'impôt sur le revenu tant au niveau fédéral que dans la plupart des cantons. En revanche, lors d'une aliénation, les subventions publiques sont soumises à l'impôt sur les gains immobiliers.</p> <p><u>Subventions versées pour l'acquisition d'un logement en propriété:</u> Dans le canton de Bâle-Campagne, ces primes d'épargne-logement sont additionnées au revenu imposable, étant donné qu'elles augmentent la capacité économique du bénéficiaire. Si elles étaient exonérées de l'impôt, ce sont les personnes disposant d'un revenu élevé qui en profiteraient le plus en raison de la progressivité de l'impôt.</p>