

Initiative «Sécurité du logement à la retraite»

Questions et réponses

(Etat: 27 juin 2012)

Qu'est-ce que la valeur locative et pourquoi est-elle imposable ?

Les personnes qui sont propriétaires du logement qu'elles habitent ne paient pas de loyer et doivent donc supporter moins de coûts que les contribuables locataires. Ce que l'on appelle la valeur locative correspond au montant qui serait encaissé si la propriété était mise en location. Selon la loi en vigueur, elle doit être imposée à titre de revenu. Afin d'atteindre l'objectif constitutionnel d'encouragement à la propriété du logement, la valeur locative est fixée en-dessous de la valeur d'un objet de location comparable sur le marché.

La valeur locative doit certes être imposée à titre de revenu, mais les charges liées à l'habitation à usage personnel sont déductibles. Celles-ci comprennent les frais d'entretien, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers ainsi que les intérêts passifs. En outre, les coûts des mesures d'économie d'énergie, de protection de l'environnement ou de sauvegarde des monuments historiques peuvent aussi être déduits.

Que demande l'initiative «Sécurité du logement à la retraite» ?

L'initiative vise à encourager le remboursement des hypothèques, dans le but de permettre aux retraités de se loger à bon compte grâce à la propriété du logement franche de dettes. Ainsi, les retraités qui sont propriétaires du logement dans lequel ils vivent de manière permanente doivent avoir la possibilité d'opter à titre définitif pour la non-imposition de la valeur locative. S'ils se prononcent contre l'imposition, ils ne pourront plus déduire les intérêts passifs liés à ce logement de leur revenu imposable. En outre, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers ne seront plus déductibles. En revanche, les frais d'entretien jusqu'à hauteur de 4000 francs par année resteront déductibles. Les charges liées aux mesures visant à économiser l'énergie, à protéger l'environnement ou à sauvegarder les monuments historiques pourront toujours être entièrement déduites.

A qui profite la mise en œuvre de l'initiative «Sécurité du logement à la retraite» ? Qui serait désavantagé ?

La mise en œuvre de l'initiative créerait un instrument qui offrirait avant tout aux personnes fortunées de nouvelles possibilités d'optimisation fiscale. Les personnes qui ont remboursé leurs dettes hypothécaires et pour qui la valeur locative représente une part relativement importante du revenu imposable peuvent aussi diminuer leur charge fiscale.

En revanche, tous les locataires seraient désavantagés, qu'ils soient retraités ou non. Aucune possibilité de déduction similaire ne leur est offerte. La mise en œuvre de l'initiative entraînerait également des inégalités de traitement entre générations. Les retraités propriétaires seraient avantagés par rapport aux personnes qui possèdent elles aussi leur logement mais qui n'ont pas encore atteint l'âge de la retraite.

Pourquoi seuls les propriétaires ayant atteint l'âge de la retraite devraient avoir la possibilité de choisir entre l'imposition et la non-imposition de la valeur locative ?

Pour le Conseil fédéral, il est clair que les propriétaires devraient être imposés selon les mêmes règles, indépendamment de l'âge. L'option proposée par l'initiative ne s'adressant qu'à un groupe de personnes défini est injuste et entraîne des distorsions.

Est-il exact que les propriétaires retraités sont soumis à une lourde imposition de la valeur locative ?

La seule considération de l'imposition de la valeur locative est bien trop restrictive. Il faut prendre en compte le système de l'imposition de la propriété du logement dans son ensemble. Afin d'atteindre l'objectif constitutionnel d'encouragement à la propriété du logement, la valeur locative est fixée modérément, c.-à-d. nettement en-dessous des loyers du marché. Dans le même temps, d'importantes déductions sont possibles sur le logement en propriété. Elles comprennent les intérêts passifs, les frais d'entretien, les primes d'assurance ainsi que les frais d'administration par des tiers. Les charges liées aux mesures visant à économiser l'énergie, à protéger l'environnement ou à sauvegarder les monuments historiques peuvent aussi être déduites.

Le mécanisme du système actuel est surtout favorable aux contribuables à forte charge hypothécaire. Les personnes qui doivent supporter des charges d'intérêt importantes car elles n'ont pas encore remboursé une grande partie de leur hypothèque voient leur charge fiscale diminuer. De cette manière, les propriétaires ne sont pas incités à rembourser leurs dettes hypothécaires.

Des études portant sur la répartition des revenus et des richesses en Suisse montrent qu'il n'y a pas de nécessité généralisée d'agir pour les propriétaires retraités. Il existe des cas de rigueur, mais ils ne concernent pas spécifiquement les propriétaires retraités.

Est-il possible de revenir sur sa décision d'avoir choisi la non-imposition de la valeur locative ?

Les personnes qui se seront prononcées contre l'imposition de la valeur locative ne pourront plus revenir sur cette décision. Une évolution ultérieure de la situation financière n'y changerait rien.

L'initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite» entend encourager la propriété du logement franche de dettes. La mesure prévue dans ce but est-elle efficace ?

L'initiative ne s'attaque pas de manière suffisante aux actuelles incitations inopportunes pouvant conduire les particuliers à s'endetter. Etant donné que l'option ne concerne que les propriétaires ayant atteint l'âge de la retraite, le projet ne parvient pas à combattre de manière efficace la faible incitation, due au système actuel, à amortir les dettes hypothécaires. L'initiative n'est donc pas la bonne solution pour diminuer de manière globale les dettes hypothécaires des ménages suisses. Pour viser l'objectif de la propriété du logement franche de dettes, il faut prendre des mesures plus strictes que la simple introduction d'un traitement fiscal particulier en fonction de l'âge.

L'endettement hypothécaire des ménages constitue-t-il un problème ?

Selon le «Compte de patrimoine des ménages» de la Banque nationale suisse, la dette hypothécaire s'élevait en 2010 à près de 632 milliards de francs. En comparaison, le produit intérieur brut se montait à 550 milliards de francs la même année, d'après l'Office fédéral de la statistique. La loi en vigueur est très généreuse en ce qui concerne la déductibilité des intérêts passifs privés. Ceux-ci peuvent être déduits jusqu'à concurrence du rendement imposable de la fortune, plus 50 000 francs. Le système actuel de l'imposition de la valeur locative n'incite donc pas à amortir rapidement ses dettes.

Le «Rapport sur la surveillance macroprudentielle en Suisse» publié début 2012 par le groupe de travail «Stabilité financière» rappelle que la baisse de la valeur vénale en cas d'accroissement des taux pourrait déstabiliser le marché immobilier, dans la mesure où la

capacité de nombreux ménages à supporter les dettes est dépassée. Il faudrait donc éviter toute incitation de politique financière qui encouragerait un endettement excessif des ménages.

Quelle serait l'ampleur des pertes fiscales engendrées par l'adoption et la mise en œuvre de l'initiative «Sécurité du logement à la retraite» ?

Renoncer à l'imposition de la valeur locative serait avantageux pour la grande majorité des ménages de retraités propriétaires de leur logement, à savoir pour 85 % d'entre eux, ce qui équivaut à environ 467 000 contribuables. Si, en cas d'acceptation de l'initiative, ils faisaient usage de cette possibilité, cela entraînerait des répercussions perceptibles sur les recettes fiscales de la Confédération, des cantons et des communes. Rien que pour l'impôt fédéral direct, les pertes fiscales estimées s'élèveraient au moins à 250 millions de francs par année (projection de l'Administration fédérale des contributions pour toute la Suisse calculée sur la base des données du canton de Berne; année fiscale 2005). Les cantons et les communes enregistreraient aussi des diminutions du produit des impôts sur le revenu estimées à 500 millions de francs, selon la Conférence des directeurs cantonaux des finances.