

Initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement»

L'essentiel en bref

L'initiative de l'Association suisse des propriétaires fonciers sera soumise au vote du peuple le 17 juin 2012. Elle vise à favoriser fiscalement l'acquisition d'un premier logement à l'usage de son propriétaire grâce à l'épargne-logement. En cas d'acceptation de l'initiative, la Confédération et les cantons se verraient dans l'obligation d'introduire une déduction d'impôt pour les dépôts effectués au titre de l'épargne-logement. Alors que le Parlement n'a donné aucune recommandation de vote, le Conseil fédéral rejette l'initiative, au motif qu'il existe déjà suffisamment de mesures permettant de satisfaire au mandat constitutionnel d'encouragement à la propriété. L'initiative défavorise les personnes à faibles et moyens revenus, qui ne peuvent guère, voire pas du tout, profiter de ce nouvel avantage fiscal.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral des finances DFF

Points principaux de l'initiative

L'initiative propose un instrument supplémentaire pour faciliter l'acquisition d'un logement par les locataires. Les personnes domiciliées en Suisse souhaitant acquérir durablement un premier logement destiné à leur usage personnel peuvent déduire de leur revenu imposable des dépôts d'épargne pour un montant annuel allant jusqu'à 10 000 francs, et ce durant dix ans maximum. Pour les couples mariés, le plafond se situe à 20 000 francs par an. De plus, sur toute la durée de l'épargne, les intérêts du compte d'épargne sont exonérés des impôts sur le revenu. Durant cette période, le capital épargné n'est pas non plus soumis à l'impôt sur la fortune. Si l'épargne est utilisée comme prévu pour l'achat d'un logement, elle peut être retirée franche d'impôt. En cas d'acceptation de l'initiative, la Confédération et les cantons devraient introduire ces dispositions.

Aucun avantage pour de larges pans de la population

Les personnes qui souhaitent acquérir pour la première fois un logement destiné à leur usage personnel bénéficient déjà d'avantages fiscaux. En effet, les fonds de la prévoyance professionnelle (2e pilier) et de la prévoyance liée (pilier 3a) retirés pour acquérir un logement sont imposés à un barème préférentiel. Un encouragement supplémentaire ne poursuivrait pas efficacement l'objectif visé. En effet, seule une partie des ménages seules, c'est-à-dire les ménages dont le revenu annuel brut se situe entre 60 000 et 100 000 francs, pourrait être en mesure de constituer une épargne-logement suffisante pour disposer du capital propre leur permettant d'acquérir leur premier logement. Ainsi, de larges pans de la population ne pourraient pas profiter des allègements fiscaux prévus par l'initiative par manque de moyens financiers. Les personnes qui gagnent un bon salaire sont celles à qui un oui à l'initiative profiterait le plus, compte tenu de la progressivité des impôts sur le revenu; cependant, elles ont généralement les moyens d'acquérir un logement pour leur usage personnel même sans épargne-logement.

Des questions encore sans réponse

L'initiative ne précise pas dans quel délai, une fois la période d'épargne de dix ans passée, le montant de l'épargne-logement doit être employé comme prévu pour l'acquisition d'un logement. Il n'est pas non plus précisé comment les montants qui ont été affectés à un autre usage doivent être imposés a posteriori. Par conséquent, il faudrait d'abord régler ces questions au moyen d'une loi, car il pourrait aussi en découler un avantage fiscal. En effet, s'il devait y avoir une économie d'impôt à la clé malgré l'imposition a posteriori, l'épargne-logement pourrait devenir une niche fiscale.

Diminutions substantielles des recettes

Si l'initiative est acceptée, la Confédération, les cantons et les communes devront faire face à une diminution de leurs recettes provenant des impôts sur le revenu. Il est toutefois difficile de donner un chiffre. Selon les estimations actuelles de l'Administration fédérale des contributions, il faut s'attendre à une perte de près de 70 millions de francs pour l'impôt fédéral direct et de près de 275 millions de francs pour les contributions cantonales et communales. Ces chiffres sont basés sur une projection des données disponibles les plus récentes concernant le canton de Bâle-Campagne (année fiscale 2009). Il s'agit du seul canton qui pratique la déduction au titre de l'épargne-logement et possède une expérience de plus de 20 ans à ce sujet. Les estimations de l'Administration fédérale des contributions à propos des diminutions des recettes provenant des impôts sur le revenu sont cependant truffées d'incertitudes, car elles sont basées sur les chiffres d'un seul canton, et ceux-ci ne peuvent être appliqués aux autres qu'avec une certaine prudence. À ces diminutions des recettes fiscales viendraient s'ajouter, pour les cantons et les communes, d'autres pertes dues à l'impôt sur la fortune.