



Initiative «Sécurité du logement à la retraite»

L'essentiel en bref

L'initiative de l'association des propriétaires fonciers HEV Suisse «Sécurité du logement à la retraite» sera soumise au vote du peuple le 23 septembre 2012. Elle entend donner la possibilité aux retraités qui sont propriétaires de leur logement de renoncer à l'imposition de la valeur locative. En contrepartie, certains frais liés à ce logement ne seront plus déductibles du revenu imposable. Le Conseil fédéral et le Parlement recommandent de rejeter l'initiative, car elle entraîne des inégalités de traitement. Elle pénalise les locataires, qui n'ont pas de possibilité d'allégement fiscal équivalente. Les propriétaires n'ayant pas encore atteint l'âge de la retraite sont eux aussi désavantagés. Les personnes qui possèdent un logement destiné à leur usage personnel sont déjà favorisées fiscalement aujourd'hui. En effet, la valeur locative est fixée en-dessous des loyers du marché.

Points principaux de l'initiative

Grâce à la propriété du logement franche de dettes, l'initiative vise à permettre aux retraités de se loger à bon compte. Dès qu'elles atteignent l'âge de la retraite, les personnes qui possèdent le logement dans lequel elles vivent de manière permanente doivent avoir la possibilité d'opter à titre définitif pour la non-imposition de la valeur locative. Si elles se prononcent contre l'imposition, elles 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'entretiens jusqu'à hauteur de 4000 francs par année resteront déductibles. Les coûts des mesures visant à économiser l'énergie, à protéger l'environnement ou à sauvegarder les monuments historiques pourront toujours être entièrement déduits.

Les personnes qui auront renoncé à l'imposition de la valeur locative ne pourront plus revenir sur cette décision. Une évolution ultérieure de la situation financière n'y changerait rien.

Une réforme déséquilibrée

Le droit d'option proposé crée des injustices. Ainsi, les personnes qui possèdent également un logement pour leur usage personnel mais qui n'ont pas encore atteint l'âge de la retraite n'ont pas cette possibilité. Les locataires ne peuvent pas non plus profiter de cet instrument. Le changement de système visé est aussi inconséquent. Il est particulièrement injustifié que

les frais d'entretien jusqu'à hauteur de 4000 francs restent déductibles, alors que la valeur locative n'est plus imposable.

De surcroît, la mise en application de l'initiative rendrait le droit fiscal plus complexe. Dans la procédure collective qu'est la taxation, il faudrait examiner chaque cas pour savoir s'il peut être fait usage de l'option de non-imposition et des possibilités de déduction restantes.

Incitation partielle à l'optimisation fiscale

L'initiative combat de manière insuffisante les 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 s'attaquer de manière globale à la faible incitation que produit le système actuel à amortir ses dettes hypothécaires. Pour encourager une propriété du logement franche de dettes, des mesures nettement plus efficaces qu'un simple traitement particulier en fonction de l'âge seraient nécessaires. La mise en œuvre de l'initiative créerait un instrument qui offrirait avant tout aux personnes fortunées de nouvelles possibilités d'optimisation fiscale.

Diminutions du produit des impôts sur le revenu

Renoncer à l'imposition de la valeur locative serait avantageux pour la grande majorité de ces ménages de retraités, 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 se monteraient à 250 millions de francs au moins par année (projection de l'AFC pour toute la Suisse calculée sur la base des données du canton de Berne; année fiscale 2005). Les cantons et les communes enregistreraient aussi, selon la Conférence des directeurs cantonaux des finances, une diminution du produit des impôts sur le revenu de l'ordre de 500 millions de francs.

Etat: 27 juin 2012