

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

### **Questions et réponses**

(état: 01.3.2012)

#### ***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.

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

L'initiative de HEV Suisse souhaite encourager par des mesures fiscales 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.

#### ***L'initiative 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. Les avantages fiscaux accordés aux dépôts effectués au titre de l'épargne-logement ne sont prévus que pour l'achat en Suisse d'un premier logement à l'usage de son propriétaire.

#### ***A-t-on réellement besoin de l'initiative «Accéder à la propriété grâce à 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 versement anticipé à traitement fiscal privilégié des avoirs du 2<sup>e</sup> pilier et du pilier 3a sont des instruments efficaces pour favoriser l'acquisition d'un premier logement à usage personnel. Le versement 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. Seuls 10 % des contribuables sont en mesure d'en demander la déduction 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 d'éviter de recourir au versement anticipé des avoirs de prévoyance du 2<sup>e</sup> pilier ?***

De nos jours, pour devenir propriétaire, il faut apporter 20 % de capital propre, sans quoi aucune banque n'octroiera de prêt hypothécaire. Selon la capacité d'épargne du ménage, ce capital propre peut consister en une épargne-logement. 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 que même un ménage dont le revenu annuel brut s'élève à 93 096 francs ne peut épargner en moyenne que 5688 francs par an. De larges pans de la population ne peuvent donc pas ou peu profiter des allègements fiscaux qu'offre l'épargne-logement.

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 versement anticipé des avoirs du 2<sup>e</sup> pilier pour constituer leur capital propre.

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

L'initiative concerne en premier lieu les locataires. Toutefois, 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. Les ménages «seuils», dont le revenu annuel brut se situe entre 60 000 et 100 000 francs, ne profitent presque pas des allègements fiscaux prévus. Inversement, les contribuables qui gagnent plus d'argent ont généralement les moyens d'acquérir leur propre logement même sans constituer d'épargne-logement. L'initiative n'atteint donc pas de manière optimale la cible visée.

### ***L'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» prévoit-elle un rappel d'impôt pour le capital épargné qui n'est pas utilisé conformément à son but ?***

L'initiative ne précise pas dans quel délai, après la fin de la période d'épargne de dix ans, le capital épargné dans le cadre de l'épargne-logement doit être utilisé pour l'achat d'un logement. Elle ne mentionne pas non plus comment ce capital doit être imposé s'il n'est pas utilisé conformément à son but. Ces points devraient donc encore être réglés sur le plan législatif.

Selon la manière dont le rappel d'impôt sera aménagé, il se peut que l'épargne-logement offre des avantages fiscaux. Il n'a pas encore été déterminé si le capital non utilisé conformément à son but sera imposé séparément (comme c'est le cas pour le prélèvement anticipé des prestations en capital) ou avec les autres revenus pour la période fiscale correspondante. L'optimisation fiscale dépendra grandement du mode d'imposition choisi. Si l'épargne-logement permet de faire des économies fiscales même après le rappel d'impôt, le capital constitué à ce titre pourrait être utilisé comme une niche fiscale.

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

Si l'initiative est acceptée, la Confédération, les cantons et les communes devront faire face à des diminutions significatives de leurs recettes fiscales. Ces diminutions sont toutefois difficiles à évaluer. D'après des estimations actuelles de l'Administration fédérale des contributions (AFC), il faut s'attendre à des diminutions d'environ 70 millions de francs pour le produit de l'impôt fédéral direct et d'environ 275 millions pour le produit des impôts cantonaux et communaux. Ces estimations se fondent sur une extrapolation des dernières données disponibles pour le canton de Bâle-Campagne (année fiscale 2009), qui, seul canton à connaître la déduction pour l'épargne-logement, en fait l'expérience depuis plus de 20 ans. En plus de ce manque à gagner pour les impôts sur le revenu, les cantons et les communes devraient aussi s'amoinvrir les recettes de l'impôt sur la fortune.

Les estimations de l'AFC sont toutefois à prendre avec des pincettes: elles ne se basent sur les données que d'un seul canton, lesquelles ne peuvent être extrapolées aux autres cantons qu'avec une certaine retenue. En effet, les différences structurelles entre les cantons ne sont pas prises en compte, par exemple le fait qu'un canton soit en grande partie urbain ou plutôt rural ou le fait qu'il dispose de grandes réserves de zones à bâtir ou non. Par ailleurs, on ne peut pas savoir le nombre de contribuables qui feront usage de la déduction pour l'épargne-logement et le montant des dépôts qu'ils constitueront. Leurs décisions pourraient aussi dépendre de la manière dont le rappel d'impôt sur le capital épargné non utilisé conformément à son but sera aménagé.