

Répliques aux arguments du comité d'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement»

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>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. Le traitement fiscal avantageux des fonds du 2^e 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 possibilité de retirer le capital du 2^e pilier, qui existe depuis 1995. Près de 36 milliards de francs avaient été retirés à fin 2010. Une analyse demandée par l'Office fédéral des assurances sociales (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>Le pilier 3a, quant à lui, est un instrument dont font usage surtout les contribuables gagnant bien leur vie. 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 n'est pas nécessaire d'introduire un encouragement fiscal supplémentaire.</p>
<p>Retirer des fonds du 2^e 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 pas être question de diminuer les rentes de vieillesse.</p>	<p>Les ménages seuils, c'est-à-dire les ménages qui disposent d'un revenu annuel brut entre 60 000 et 100 000 francs, ont besoin de ces possibilités de retrait anticipé 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> <p>Si les nouveaux propriétaires se situent dans la tranche d'âge où l'on gagne le mieux sa vie (+/- 40 ans), ils ont encore 25 ans devant eux pour rembourser les fonds qu'ils ont retirés du 2^e 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>

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral																																				
<p>Sans une épargne-logement bénéficiant d'un traitement fiscal avantageux, le nombre des propriétaires en Suisse demeure bas.</p>	<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"> • 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); • 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 attractifs; • 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; • de l'encouragement fiscal au moyen de retraits anticipés du 2^e pilier et du pilier 3a. Ces deux possibilités s'avèrent être de bons instruments pour promouvoir l'accession à la propriété du logement. <p>Il est impossible de démontrer que l'épargne-logement avantagée fiscalement aura un effet significatif sur la hausse du nombre des propriétaires en Suisse. 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>http://www.ar.ch/fileadmin/user_upload/Departement_Volks_Landwirtschaft/AmtfuerWirtschaft/Dateien/PDF_Dateien/Publikationen/11_CS_Swiss_Issues_Immobilien_Immobilienmarkt_Regionen.pdf:</p> <table border="1" data-bbox="443 810 1966 1174"> <thead> <tr> <th>Canton</th> <th>Recensement de la population de l'année 2000</th> <th>Estimation 2011 (CS Economic Research)</th> <th>Hausse</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> <tr> <td>TG</td> <td>43,3 %</td> <td>48,8 %</td> <td>+12,7 %</td> </tr> <tr> <td>AG</td> <td>47,7 %</td> <td>53,2 %</td> <td>+11,5 %</td> </tr> <tr> <td>SZ</td> <td>44,2 %</td> <td>49,3 %</td> <td>+11,5 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p>	Canton	Recensement de la population de l'année 2000	Estimation 2011 (CS Economic Research)	Hausse	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 %	TG	43,3 %	48,8 %	+12,7 %	AG	47,7 %	53,2 %	+11,5 %	SZ	44,2 %	49,3 %	+11,5 %
Canton	Recensement de la population de l'année 2000	Estimation 2011 (CS Economic Research)	Hausse																																		
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 %																																		
TG	43,3 %	48,8 %	+12,7 %																																		
AG	47,7 %	53,2 %	+11,5 %																																		
SZ	44,2 %	49,3 %	+11,5 %																																		
<p>L'épargne-logement est un instrument efficace pour compléter l'encourage-</p>	<p>L'épargne-logement avantagée fiscalement ne se révèle pas être un instrument efficace pour aider les familles à revenus moyens à faibles à acquérir un premier logement. 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 (effet</p>																																				

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral
ment actuel à la propriété du logement.	d'aubaine). En raison de la progressivité des impôts, la déduction pour l'épargne-logement avantage surtout les classes aisées.
L'épargne-logement incite peu à l'optimisation fiscale.	<p>L'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» ne prévoit pas explicitement de rappel d'impôt pour le capital qui n'aura pas été utilisé conformément à son but. Il faut donc fixer le prélèvement du rappel d'impôt sur le plan législatif. Selon la manière dont il sera aménagé, il se peut que l'épargne-logement offre des avantages fiscaux.</p> <p>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. Le Conseil fédéral a rendu le Parlement attentif à ce point dans son avis sur le contre-projet indirect aux deux initiatives populaires concernant l'épargne-logement, contre-projet qui a été rejeté (FF 2011 2132).</p>
Dans le canton de Bâle-Campagne, environ deux tiers des personnes qui ont constitué une épargne-logement déclarent 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 trompeur; 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, l'épargne-logement doit tout d'abord être additionnée afin d'obtenir une base de comparaison minimale.</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. Le revenu brut s'élève donc à environ 145 677 francs.</p> <p>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).</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>
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 crois-	<p>L'utilité avancée de l'épargne-logement est à mettre en doute. D'un point de vue économique, favoriser l'acquisition d'un logement au moyen de mesures fiscales a comme conséquence des effets négatifs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tant que l'offre de logements en propriété n'égalera pas la demande, qui va s'accroissant, le prix à payer pour acquérir son propre logement sera de plus en plus élevé. Une partie du capital épargné au titre de l'épargne-logement servira donc à compenser cette augmentation de prix.

Arguments du comité	Avis du Conseil fédéral
sance économique.	<ul style="list-style-type: none"> • Par ailleurs, l'épargnant ne pourrait plus utiliser les moyens investis dans l'épargne-logement pour d'autres investissements ou pour acheter des biens de consommation. <p style="text-align: center;">La Confédération, les cantons et les communes, quant à eux, devraient faire face à des diminutions significatives de leurs recettes fiscales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités économiques que crée l'épargne-logement profitent en premier lieu à la construction. Elles n'entraînent toutefois pas d'effet positif net pour l'ensemble de l'économie.
Les activités économiques engendrées augmentent les recettes des impôts et des taxes.	<p>En cas d'acceptation, la Confédération, les cantons et les communes devraient tout d'abord compter chaque année avec des diminutions fiscales pour les impôts sur le revenu. Ces diminutions sont toutefois difficiles à évaluer. D'après des estimations actuelles de l'Administration fédérale des contributions, 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 verraient aussi s'amoindrir les recettes de l'impôt sur la fortune.</p> <p>L'épargne-logement est certes susceptible de stimuler l'industrie du bâtiment, mais les ressources engagées pourraient être utilisées à d'autres fins, avec davantage de répercussions positives sur l'économie (coûts d'opportunité de l'épargne-logement). L'épargne-logement aurait probablement pour effet de remplacer les investissements qui augmentent la productivité et la croissance des entreprises par des investissements dans le domaine de la construction, sans effet sur la productivité (FF 2009 6330 ss.).</p>
L'épargne-logement peut être mise en œuvre sans un grand travail administratif.	<p>C'est le contraire qui est vrai. L'introduction de l'épargne-logement compliquerait la législation fiscale et augmenterait la charge de travail administrative des autorités fiscales.</p> <p>La déduction pour l'épargne-logement entraîne un surcroît de travail administratif. 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.</p>