

M. Hans-Rudolf Merz
Conseiller fédéral
Département fédéral des finances

3003 **Berne**

Berne, le 12 janvier 2010

Loi fédérale sur l'imposition de la propriété privée du logement : consultation sur le contre-projet proposé par le Conseil fédéral en réponse à l'initiative populaire de l'Association des propriétaires fonciers « Sécurité du logement à la retraite ».

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames et Messieurs

Nous vous remercions de nous consulter sur cet objet et c'est bien volontiers que nous vous faisons part de notre avis.

1. Considérations générales

Nous rejetons aussi de notre côté l'initiative « Sécurité du logement à la retraite ». En effet, cette initiative va trop loin en bafouant le principe de l'égalité de droit, en privant les pouvoirs publics de substance fiscale et en privilégiant un groupe (retraités) qui, comme le montre les études, est moins touché en moyenne par la pauvreté que les catégories plus jeunes de la population.

Nous sommes favorables à un changement du système d'imposition de la propriété du logement pour les raisons suivantes :

- Le système fiscal doit être bâti sur le principe de l'équité et de la capacité contributive et il n'y a pas de raisons de continuer à privilégier les propriétaires (en particulier ceux qui disposent de revenus et/ou de fortune confortables) par rapport aux locataires ;
- l'imposition actuelle de la valeur locative ne motive pas le propriétaire à rembourser sa dette hypothécaire.
- il faut constater un manque de transparence de la valeur locative avec des différences importantes entre les cantons ;
- la suppression de la valeur locative permet de simplifier le système fiscal, ce qui est aussi source d'économies.

1.1. Pour un changement presque complet du système

Par rapport au projet présenté, nous préconisons un changement nettement plus radical de système, presque complet. Seuls les futurs propriétaires qui disposent de relativement peu de fonds propres, de revenus et de fortune devraient pouvoir déduire pendant un laps de temps déterminé une partie des intérêts de la dette. Le mandat constitutionnel de l'encouragement à l'accession à la propriété du logement demeurerait ainsi respecté. Il en résulte que les mesures d'appoint pour les personnes qui acquièrent un premier logement doivent être plus modestes et surtout plus ciblées (voir notre proposition sous considérations par articles) que ce qui est prévu.

Les mesures d'économies d'énergies et de protection de l'environnement ne devraient plus être déductibles vu le changement de système mais aussi parce qu'un programme national d'assainissement énergétique des bâtiments vient d'être lancé et permettra ainsi aux propriétaires d'assainir l'enveloppe de leurs bâtiments avec des taux de subventionnement plus élevés au cours des 10 prochaines années.

Certes, nous apprécions le fait que le projet veille à que les déductions soient accordées selon des normes de qualité et d'efficacité. Mais dans la pratique, le contrôle s'avérera difficile. Enfin, une raison importante que plaide pour la suppression de ces déductions fiscales est que, selon plusieurs études, elles s'avèrent être peu efficaces pour promouvoir l'efficacité énergétique dans le bâtiment et qu'elles recèlent un important effet d'aubaine.

Nous approuvons la suppression de la déductibilité des frais d'entretien, conséquence logique de la suppression de l'imposition de la valeur locative.

Projet acceptable que s'il est neutre fiscalement pour la Confédération et les cantons

Le changement de système partiel tel que préconisé dans votre projet permettrait une légère augmentation des recettes pour l'impôt fédéral direct. Avec notre proposition, il résulterait encore un léger surcroît de recettes. Vu la situation financière difficile ces prochaines années des pouvoirs publics, ces recettes seront bienvenues et ne doivent pas être compensées ailleurs.

Il serait toutefois nécessaire de mieux connaître les conséquences fiscales pour les cantons et il est dommage que le projet ne soit pas en mesure de donner des indications à ce sujet. Le projet ne doit en aucun cas avoir comme conséquence une perte de substance fiscale pour les cantons, pour qu'il soit acceptable.

Considérations par articles

Art. 32a Immeubles (nouveau)

Nous rejetons le chiffre 1 pour les raisons mentionnées ci-dessus.

Art. 33 al. 3 et 4

Les mesures d'appoint pour les personnes qui acquièrent leur premier logement doivent être accordées seulement aux propriétaires dont les fonds propres, le revenu et la fortune ne dépassent pas un certain niveau et nous laissons à l'administration le soin de fixer les niveaux appropriés. Ce n'est qu'à cette condition que les montants mentionnés sous lettre a. et b. ainsi que la déduction linéaire de 10% au cours des dix années fiscales suivantes pourraient alors être reprises.

Nous sommes aussi d'accord avec les dispositions transitoires qui permettent à des propriétaires qui ont acquis un logement avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales d'en bénéficier partiellement

En vous remerciant d'accueillir favorablement notre avis, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Martin Flügel

Denis Torche

Président

Secrétaire central