

AFC
Division Législation fiscale
Monsieur Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Berne

Genève, le 4 juillet 2019

Consultation fédérale : projet de loi relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

Monsieur,

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats procède actuellement à une consultation sur un projet de loi relative à un changement de système d'imposition de la propriété du logement. Le projet prévoit la suppression de la valeur locative et celle concomitante d'une série de déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien d'un bien immobilier. Le projet prévoit en outre plusieurs variantes de restrictions supplémentaires applicables à la déductibilité des intérêts passifs.

L'industrie de la construction étant en première ligne des secteurs économiques potentiellement impactés par ce projet, constructionromande, association fédérant une dizaine d'associations romandes de branche et d'associations interprofessionnelles cantonales du Gros œuvre, du Second œuvre, des Métiers techniques du bâtiment, des mandataires et des fournisseurs de la construction, a examiné le projet mis en consultation et arrêté sa position.

*** **

Synthèse

constructionromande n'approuve pas le projet de changement de système d'imposition de la propriété du logement dans sa présente forme. Si constructionromande soutient, fondamentalement, l'objectif de suppression de la valeur locative, la suppression concomitante envisagée de nombreuses déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien du logement, de même que les restrictions envisagées applicables à la déduction des intérêts passifs, ne sont pas acceptables et doivent être fermement rejetées.

Sur la forme, constructionromande souligne et regrette le peu de considération donnée, dans le rapport de consultation, aux conséquences économiques et fiscales de ce projet. Les arguments et éléments contenus dans le rapport ne relèvent pas d'une analyse approfondie et circonstanciée de l'impact de la réforme proposée.

Les déductions remises en question par le projet en consultation jouent pourtant un rôle très important pour l'activité de construction et l'accession à la propriété. Elles jouent également un rôle de premier plan dans la politique environnementale et climatique fédérale et cantonale en

étant un puissant outil incitatif en faveur des travaux d'assainissement énergétique des bâtiments.

Concernant ce dernier point, il est particulièrement choquant d'envisager la suppression des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement alors que l'encre de la Stratégie énergétique 2050 est à peine sèche, Stratégie par ailleurs soutenue unanimement et activement par l'industrie de la construction et plébiscitée dans les urnes par le souverain. Il est à relever que le volet fiscal de la Stratégie énergétique entrera en vigueur en 2020. Nous ne pouvons que relever les conséquences négatives de ce projet pour les efforts volontaristes de la Suisse et de ses cantons visant l'assainissement rapide, nécessaire et décisif du parc immobilier.

constructionromande se déclare donc favorable à une éventuelle suppression de la valeur locative, mais résolument contre toute suppression des déductions fiscales liées à l'acquisition, à l'entretien et à l'assainissement énergétique des immeubles, de même qu'à une restriction des possibilités de déduction des intérêts passifs.

Ce faisant, constructionromande est consciente de l'apparente incompatibilité de la seule suppression de la valeur locative avec l'impératif d'égalité de traitement des contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, élément mentionné dans le rapport de consultation et rappelé dans plusieurs jugements et avis de droit ces dernières années. Toutefois, le sujet n'a pas été récemment tranché et rien ne dit que la position demeurerait identique. constructionromande encourage au demeurant les autorités fédérales à envisager des mesures de rééquilibrage alternatives à la suppression des déductions fiscales visées par le projet en consultation.

*** **

De la valeur locative

Introduite il y a plus de 80 ans dans un contexte de crise économique et sécuritaire aigüe, l'imposition de la valeur locative perdue à ce jour tout en ayant été, régulièrement mais sans succès, remise en question. Sans rappeler ici la logique fiscale qui la sous-tend, il convient de souligner qu'il s'agit d'une imposition d'un revenu fictif. A ce titre, sa remise en question paraît fondée car elle augmente artificiellement la charge fiscale des ménages sans lien réel avec leur revenu effectivement disponible et leur capacité contributive.

Des déductions des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

En préambule, constructionromande s'élève contre le peu de considération que la modification du régime actuel de déductions semble avoir suscité dans la phase d'élaboration de ce projet. Des affirmations non étayées et purement spéculatives, à l'image de celle consistant à affirmer que « [la création de valeur] augmentera dans d'autres secteurs, tels que celui des chaînes de magasins spécialisés dans le domaine de la construction. Ces dernières pourront se réjouir d'une augmentation de la demande, car les propriétaires de logement effectueront davantage de travaux eux-mêmes. », ne tiennent aucunement compte de la réalité et de la complexité des travaux à effectuer, et ne visent visiblement qu'un objectif de « marketing » de la réforme.

Ces déductions jouent en effet un rôle de premier plan dans les décisions d'investissement et, par voie de conséquence, dans l'atteinte des objectifs d'assainissement énergétique des bâtiments.

Il convient aussi de relever que la Stratégie énergétique 2050, plébiscitée en votation populaire en 2017, prévoit un élargissement des incitations fiscales à la rénovation énergétique des bâtiments, élargissement appelé à entrer en vigueur en 2020.

En prévoyant la suppression de la déductibilité des investissements pour assainissements énergétiques, le projet en consultation supprime une des composantes du paquet global de la Stratégie énergétique 2050, ceci alors qu'elle n'est même pas encore entrée en vigueur. La suppression de ces incitations est incompréhensible en ces temps « d'urgence climatique » déclarée. Elle irait à l'encontre des politiques climatiques et environnementales fédérales et cantonales et constituerait un obstacle à l'atteinte de leurs objectifs.

Ce volet de la réforme envoie de plus un message désastreux et contradictoire, cela au moment où les autorités publiques dans leur ensemble et à tous les niveaux ne cessent d'entonner le refrain de « l'urgence climatique ». Or, si l'on veut atteindre des objectifs ambitieux, il convient de s'en donner les moyens et de prévoir toute la palette des outils nécessaires pour ce faire. Les déductions fiscales actuelles et à venir en font partie.

Tentant de justifier ce changement de cap, le rapport de consultation affirme que ces déductions fiscales sont porteuses d'importants effets d'aubaine et que les investissements consentis le seraient donc également en l'absence d'incitatifs de ce type. Nous relevons cependant que le rapport ne quantifie en rien ce supposé effet et se contente d'une position de principe. Or, si certaines (rares) études, rédigées de surcroît il y a de nombreuses années de cela, ont pu arriver à la conclusion que ces déductions donnaient parfois lieu à un certain effet d'aubaine, celui-ci est minoritaire et ne couvre de loin pas la totalité des investissements consentis, ni même la moitié de ceux-ci. Ceci implique que toute suppression de ces déductions se traduira ipso facto par des baisses de l'ampleur des travaux consentis et de la prédisposition des propriétaires à les entreprendre. Les victimes directes de cette situation seront les entreprises et la politique environnementale et climatique elle-même.

Au vu de l'importance croissante que prend la question climatique et environnementale dans l'action publique, il paraît raisonnable de tolérer un certain effet d'aubaine si l'incitatif fiscal permet d'atteindre plus rapidement les objectifs d'assainissement énergétique des bâtiments.

Cela étant posé, l'expérience issue du terrain et du quotidien des entreprises fait apparaître une toute autre réalité que celle décrite sommairement dans le rapport. Les entreprises du bâtiment constatent quotidiennement à quel point ces déductions jouent un rôle important dans les décisions d'investissement des propriétaires privés. Il est en outre fréquent que les offres des prestataires incluent cette composante dans leurs prix, permettant au propriétaire de se représenter le montant net de l'opération et de se prononcer en toute connaissance de cause. Un renchérissement de ces travaux se traduirait inmanquablement par un renoncement à certains d'entre eux ou à leur report à une date ultérieure.

Sur le plan de la logique fiscale, il importe de souligner que ces déductions répondent à des objectifs extra-fiscaux et ne sont pas liés à la capacité économique. Le lien avec la suppression de la valeur locative en tant que part du revenu imposable est donc indubitablement réfutable.

Des déductions des frais d'entretien

Les constats ci-dessus sur l'importance de ces déductions dans les décisions d'investissement s'appliquent également aux travaux d'entretien.

Sur le plan de la logique fiscale, il importe de souligner que les travaux d'entretien sont nécessaires à la conservation de la valeur des biens considérés et, partant, de la substance fiscale. En l'absence d'entretien, la valeur d'un bien diminue.

Sur le plan économique, la déductibilité des frais d'entretien permet de soutenir la demande en travaux et contribue à entretenir l'activité économique. Sur le plan fiscal, il y a tout lieu de penser que la hausse potentielle des recettes fiscales due à la suppression de la déductibilité des frais d'entretien serait contrebalancée par une baisse des recettes tirées de l'imposition du bénéfice des entreprises.

Il importe enfin également de souligner que cette déductibilité revêt un aspect de politique sociale ; pour les propriétaires plus modestes (contribuables retraités, etc.), la déductibilité des frais d'entretien (souvent obligatoires) permet d'alléger quelque peu les charges qui pèsent sur eux.

De la possibilité pour les cantons de conserver certaines déductions

Le projet prévoit que les cantons pourraient conserver certaines déductions, dont celles liées aux investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. constructionromande ne juge pas cette option suffisante et y décèle un piège qui se matérialisera lors de la mise en œuvre de cette réforme par les cantons.

Premièrement, même si certaines déductions devaient demeurer possibles au niveau cantonal, leur suppression au niveau fédéral constitue déjà en elle-même une atteinte à leur efficacité et leur potentiel incitatif.

Ensuite, et ce point n'est qu'effleuré dans le rapport de consultation, il y a fort à parier que le nouveau régime d'imposition se traduira par une lourdeur administrative accrue. Les velléités d'harmonisation entre les régimes fédéral et cantonaux se feront plus pressantes. On peut donc raisonnablement partir de l'idée que si l'on commence par supprimer les déductions au niveau fédéral, une suppression au niveau cantonal s'imposera à terme.

Des cinq variantes de restriction de la déduction des intérêts passifs privés

Les cinq variantes proposées constituent toutes, à divers degrés, un durcissement par rapport à la pratique actuelle. Surtout, elles dépassent pour certaines le cadre de l'imposition du logement en allant plus loin que le simple endettement hypothécaire.

S'agissant de ce point, constructionromande relève une certaine malhonnêteté intellectuelle de ce projet, consistant à utiliser l'arbre opportun de l'imposition du logement pour masquer la forêt des possibilités de déductions fiscales remises réellement en question. Les variantes proposées ne présentent pas de lien justifiable avec le principe de la valeur locative et un tel projet, s'il devait être jugé opportun, devrait faire l'objet d'une procédure de consultation distincte.

Sur le fond, il convient de s'opposer à la remise en question du principe de déductibilité des intérêts de la dette. S'agissant du domaine hypothécaire, la déductibilité des intérêts passifs facilite l'accession à la propriété et constitue un incitatif à l'investissement dont l'économie dans son ensemble profite. Il convient également de souligner à quel point une telle suppression pourrait se révéler problématique pour les ménages le jour où les taux d'intérêt repartiront à la hausse. Si l'on cherche à réduire l'endettement des ménages, constructionromande est d'avis que des pistes alternatives à celle-ci doivent être examinées en priorité, notamment en matière de couverture des risques et de critères d'octroi de crédits.

S'agissant spécifiquement de la thématique de l'endettement privé élevé présenté par la Suisse, la limite actuelle de la déductibilité des intérêts passifs (rendement imposable de la fortune majoré de 50'000 francs) permet de contrer les abus potentiels issus d'un endettement artificiel motivé par des considérations purement fiscales. Il est aussi à relever que la source d'endettement la plus fréquente parmi les ménages privés hors endettement hypothécaire, soit

le contrat de leasing pour véhicule¹, n'est pas considérée comme de l'endettement et ne donne lieu à aucune déduction.

constructionromande souligne également à quel point il est choquant de s'attaquer à la problématique de l'endettement privé en se servant opportunément du prétexte de l'endettement hypothécaire. Les investissements dans la pierre pour son propre logement constituent un placement durable dans une perspective de prévoyance retraite, de chemin de vie, et de constitution d'un patrimoine, au contraire de dépenses de nature plus frivole financées via un crédit de consommation. Les conditions et la structure des taux auxquels sont consentis les crédits hypothécaires permettent, de plus, de limiter les risques pour les ménages et d'amoindrir ceux liés à la hausse éventuelle des taux à l'avenir.

Il s'agit aussi de respecter l'objectif constitutionnel d'encouragement de l'accession à la propriété. Or, la nouvelle déduction prévue par le projet pour les nouveaux propriétaires, de par son montant nettement insuffisant, ne permettra en rien de compenser la suppression des autres déductions.

Des conséquences fiscales pour les propriétaires

constructionromande émet de sérieuses réserves sur les conséquences de ce projet pour les propriétaires, nouveaux et anciens. Le projet avantagerait certains profils de propriétaires, surtout ceux ayant eu le temps ou les moyens de rembourser leur dette hypothécaire et ne devant pas consentir de travaux sur leurs biens. A l'inverse, le primo-accédant, les jeunes propriétaires et les ménages plus modestes pourraient faire les frais de cette révision, en particulier en cas de remontée des taux d'intérêt, et s'ils devaient faire face à des dépenses de rénovation ou d'assainissement énergétique.

La valeur locative différant d'un canton à l'autre, outre que sa suppression telle que proposée pose un problème sous l'angle de l'autonomie cantonale, les conséquences sur la fiscalité des propriétaires sont incertaines. Le risque existe donc de voir à terme la fiscalité des propriétaires s'aggraver alors que le but initial poursuivi est différent, à savoir supprimer un impôt inique reposant sur un revenu fictif.

Plus fondamentalement, il est vrai que la valeur locative peut représenter une charge disproportionnée pour certains propriétaires et dans certains cantons. C'est pourquoi constructionromande ne plaide pas pour son maintien. Mais s'il s'agit de rétablir l'égalité de traitement entre propriétaires et locataires prétendument mise à mal par cette suppression, des mesures alternatives à la suppression des déductions fiscales envisagées devraient alors entrer en considération. Une prise en compte des dépenses de loyer pourraient ainsi s'envisager, sur le modèle des déductions sous conditions des primes d'assurance LAMal. Le loyer est également une charge que l'on peut considérer comme obligatoire.

Il est enfin à relever que l'enjeu de la constitutionnalité de la suppression seule de la valeur locative, sans compensation, n'a pas été tranché récemment et rien ne dit que la position exprimée dans les jugements antérieurs demeurerait identique.

Enfin, il convient de relever l'impact potentiel que cette réforme aurait sur les investissements en immeubles de rendement. Si ces investissements devaient baisser, des conséquences négatives sur le marché de la location sont à prévoir. Or, nombre de régions connaissent une situation très

¹ OFS : *Enquête sur le revenu et les conditions de vie (SILC)*

tendue en la matière, avec un taux de vacance des logements nettement insuffisant. Les agglomérations du plateau connaissent à ce titre une situation critique².

Conclusion


Au vu des éléments qui précèdent, constructionromande invite à refuser le projet de loi relatif au changement de système d'imposition de la propriété du logement dans sa forme actuelle.

La suppression des déductions fiscales concernées ne doit pas être envisagée comme mesure compensatoire à la suppression de la valeur locative. Des mesures alternatives doivent, le cas échéant, entrer en considération en vue de rendre ladite suppression compatible avec l'éventuel impératif d'égalité de traitement entre contribuables propriétaires et locataires de leur logement.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

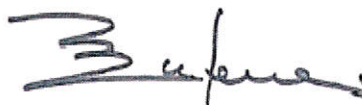
constructionromande

Le Président



André Buache

Le Directeur



Nicolas Rufener

constructionromande est une association intercantonale fondée en 2016 pour défendre les intérêts de l'industrie romande de la construction. Elle est affiliée à constructionsuisse dont elle diffuse les idées et les valeurs en Suisse romande.

constructionromande fédère une dizaine d'associations romandes de branche et d'associations interprofessionnelles cantonales du Gros œuvre, du Second œuvre, des Métiers techniques du bâtiment, des mandataires et des fournisseurs de la construction. Elle constitue de ce fait un interlocuteur privilégié et représentatif auprès des politiciens et des médias pour toutes les questions se rapportant à l'industrie romande de la construction.

² Dernière confirmation en date : Office fédéral du logement (06.2019) : *Libre circulation des personnes et marché du logement*

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Oui. La réforme devrait se porter uniquement sur la suppression de l'imposition de la valeur locative. Il s'agit d'une imposition portant sur un revenu fictif, sans lien avec la capacité contributive réelle du contribuable, et introduite dans un climat de crise exceptionnelle. En cas de nécessité de veiller à l'égalité de traitement entre contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, des déductions liées au loyer du logement loué devraient entrer en considération, sur le modèle de la pratique actuelle concernant les primes d'assurance LAMal.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	S'agissant des contribuables imposés au régime ordinaire, constructionromande soutient la suppression de l'imposition de la valeur locative. S'agissant de la prise en compte de la valeur locative dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, constructionromande estime que le système actuel a fait ses preuves et peut être maintenu. Il est à relever que l'on se trouve ici dans deux cas de figure qui n'ont rien à voir l'un avec l'autre. Dans le cadre de l'imposition ordinaire, la valeur locative constitue un revenu fictif sans lien aucun avec la capacité contributive réelle du contribuable ; il s'agit de l'augmentation artificielle d'un revenu imposable concret. Dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, la valeur locative sert justement à contrôler l'assiette fiscale du contribuable en l'absence d'un revenu imposable. Dans le premier cas, on est face à un <i>ajout</i> , dans le second, face à une <i>alternative</i> .

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>constructionromande s'oppose résolument à ces mesures.</p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>constructionromande s'oppose résolument à ces mesures.</p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID).</p>
----	--

Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.
---------	---

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
----	---

Réponse	<p>Aucune ; constructionromande s'oppose à la remise en cause du régime actuel de déductibilité des intérêts passifs.</p> <p>constructionromande souligne au demeurant que la proposition en consultation relève de la malhonneteté intellectuelle en remettant en cause l'ensemble de la déductibilité des intérêts passifs ; ces propositions vont bien au-delà d'une révision de l'imposition du logement.</p> <p>Sur le fond, constructionromande s'oppose à toute remise en question du régime de déductibilité actuel des intérêts passifs.</p> <p>Premièrement, la déductibilité des intérêts passifs de manière générale est un principe qui a fait ses preuves et qui n'est nullement remis en question dans le débat politique.</p> <p>S'agissant de la thématique de l'endettement privé élevé présenté par la Suisse, la limite actuelle de la déductibilité des intérêts passifs (rendement imposable de la fortune majoré de 50'000 francs) permet de contrer les abus potentiels issus d'un endettement artificiel motivé par des considérations purement fiscales. Il est aussi à relever que la source d'endettement la plus fréquente parmi les ménages privés hors endettement hypothécaire, soit le contrat de leasing pour véhicule (<i>source : OFS : enquête sur le revenu et les conditions de vie (SILC)</i>), n'est pas considérée comme de l'endettement et ne donne lieu à aucune déduction.</p> <p>S'agissant de l'endettement hypothécaire, celui-ci est avant tout guidé par la nécessité et non pas par des considérations fiscales ; devenir propriétaire en Suisse sans recours à l'endettement n'est tout simplement pas possible pour la très grande majorité de la population. Il s'agit également d'un élément central de la politique d'encouragement à l'accession du logement, principe constitutionnel.</p> <p>Il est aussi à relever que la structure de l'endettement en Suisse (taux hypothécaires fixes à long termes, apport obligatoire en fonds propres, etc.) permet de se prémunir contre les conséquences sociales d'une (très hypothétique actuellement) remontée des taux. La situation n'est absolument pas comparable avec les pratiques plus que légères en la matière (aux Etats-Unis notamment) qui ont accouché de la crise financière de 2008.</p> <p>Enfin, si l'on devait de surcroît supprimer la déductibilité des intérêts passifs liés aux immeubles de rendement, il y a fort à parier qu'un impact négatif pour les propriétaires se répercuterait non seulement sur la propension à proposer des logements à la location mais également, ipso facto, sur le niveau des loyers. Au vu de l'importance de la charge de loyer assumée par la population résidente, en particulier dans les agglomérations, un tel résultat serait socialement dommageable et se répercuterait forcément sur l'économie via la baisse de la consommation y consécutive. Une augmentation des déplacements pendulaires est également à attendre en raison de l'éloignement croissant du domicile et du lieu de travail.</p>
9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p>

	Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)
Réponse	<p>constructionromande soutient la mesure sur le plan conceptuel et de manière subsidiaire, soit uniquement si le régime actuel de déduction des intérêts passifs devait disparaître ; les montants prévus sont en revanche largement insuffisants.</p> <p>Les montants prévus sont largement insuffisants pour jouer un réel rôle incitatif.</p> <p>La proposition fait penser davantage à un exercice alibi qu'à la concrétisation d'une réelle volonté d'encourager l'accession à la propriété.</p> <p>Pour cette raison, constructionromande se prononce pour le maintien de la déductibilité actuelle des intérêts passifs selon notre réponse à la question 8 ci-dessus.</p>

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	constructionromande ne prend pas position sur cet enjeu.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.

Lieu, date:

Genève, le 4 juillet 2019

Canton / organisation etc.:

Suisse romande (constructionromande est un groupement d'associations issues des cantons de GE, VD, VS, JU, NE, FR) / constructionromande