

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>Sur le principe, l'Association "Propriétaires du patrimoine" ne juge pas nécessaire de prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement. Le système actuel convient à la grande majorité des propriétaires.</p> <p>Toutefois, si une réforme de l'imposition du logement était entreprise, il faudrait impérativement éviter qu'elle ne fasse peser une charge fiscale <u>disproportionnée</u> sur les propriétaires d'habitations.</p>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>a) 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)</p> <p>b) 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)</p>
Réponse	<p>A) L'Association "Propriétaires du patrimoine" est opposée à cette suppression dans la mesure où celle-ci pourrait engendrer le rejet de la déduction des frais d'immeuble et des intérêts des dettes. En effet, les propriétaires de maisons construites avant 1960 seraient fortement pénalisés fiscalement et financièrement par la suppression des déductions des dépenses liées au logement et des intérêts hypothécaires ; la suppression de l'impôt sur la valeur locative ne compenserait pas l'impact négatif de ces suppressions.</p> <p>B) Notre association est d'avis que si l'on veut supprimer la valeur locative, il faut aller jusqu'au bout du raisonnement et que l'on devrait alors supprimer toute notion de valeur locative, y compris celle des résidences secondaires et celle prise en compte partiellement pour le calcul des contribuables forfaitaires.</p> <p>L'Association Propriétaires du patrimoine plaide pour que le choix soit laissé à chaque contribuable, selon sa situation de garder l'impôt sur la valeur locative et la déduction des dépenses liées au logement OU de renoncer à l'impôt sur la valeur locative et de renoncer aussi aux déductions sur les dépenses liées au logement.</p>

3.	<p>A) 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</p>
----	---

	<p>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>B) et C) 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>A) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose fermement à la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction des frais d'entretien et des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis.</p> <p>Elle considère que ces incitations fiscales ont contribué largement dans les dernières décennies à garantir une qualité d'entretien des habitations sur l'ensemble du territoire national.</p> <p>Leur suppression aurait, selon l'Association, les effets négatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dégradation du patrimoine bâti en mains privées, notamment les maisons construites avant 1960. - Baisse de 20% au moins des prix de l'immobilier, selon nos calculs et selon la p. 41 du Rapport de la Commission, avec une nécessaire opération de refinancement des banques aux dépens des propriétaires. - Tendance à la baisse du nombre de propriétaires, un nombre qui est déjà faible. - Diminution de l'activité des PME et artisans spécialisés dans le bâtiment. Selon nos calculs, en considérant 120'000 maisons anciennes <u>sur le seul Canton de Vaud</u>, cela représenterait une diminution de 250 millions par année. - Perte de savoir-faire artisanal spécifiquement lié à des matériaux et techniques de construction utilisés dans des habitations datant de quelques décennies et qui ne sont plus en usage dans les habitations contemporaines. - Risque de développement d'une économie parallèle, échappant au fisc, par le recours au "travail au noir" par les propriétaires lors de travaux. <p>L'Association considère que la suppression de ces déductions irait à l'encontre de la Constitution fédérale qui encourage l'accès à la propriété (Art. 108 Cst.) et qu'elle serait particulièrement pénalisante pour les propriétaires de maisons construites avant 1960.</p> <p>B) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose tout aussi fermement à la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction pour des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle juge que cette proposition est en contradiction avec la Stratégie 2050 du Conseil fédéral qui vise à encourager les mesures d'économies d'énergie. - Elle considère qu'en l'absence de toute incitation fiscale, les propriétaires de maisons construites avant 1960 – qui constituent une grande partie du parc immobilier suisse – vont être poussés à renoncer à faire de tels travaux en raison de leur coût élevé, alors même que ces travaux sont souvent indispensables dans ce type de maisons.

	<p>- Elle craint que si ces incitations étaient supprimées au niveau de la fiscalité fédérale, cela n'encourage les cantons à renoncer eux aussi à maintenir ces déductions en faveur de travaux énergétiques.</p> <p>Tout ceci serait un signal incohérent en regard des mouvements de masse du printemps 2019 demandant une action appropriée des autorités face à l'urgence climatique.</p> <p>C) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose également à la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction pour frais de restauration de monuments historiques.</p> <p>L'Association estime que les incitations fiscales en vigueur jusqu'à aujourd'hui ont contribué à garantir la qualité du parc immobilier national, notamment des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et qui sont recensés dans les inventaires cantonaux des Monuments historiques.</p> <p>Elle note que la majeure partie des biens inventoriés en classe 2 ou 3 sont en mains privées et que les propriétaires de tels biens consentent des efforts financiers importants pour les entretenir.</p> <p>La suppression de l'incitation fiscale dans ce domaine risque de décourager les propriétaires, qui pourraient alors être tentés de vendre leur bien au profit de promotions immobilières.</p> <p>Or, ces biens patrimoniaux contribuent à l'attrait touristique de nombreuses villes et bourgades de la Suisse, surtout à l'heure où celle-ci doit développer son offre touristique sur 4 saisons.</p>
--	---

4.	<p>A) 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>B) 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>L'Association s'oppose à la suppression dans la LHID des frais d'entretien réels et des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, sur la base des arguments développés au point 3A.</p> <p>L'Association considère qu'en proposant de supprimer ces déductions au niveau fédéral, la Commission témoigne d'une méconnaissance du rôle essentiel des propriétaires d'habitations privées dans le maintien en bon état du parc immobilier national.</p> <p>Il est en outre fondamental de ne pas supprimer ces déductions dans la LHID afin de permettre aux cantons de les maintenir.</p> <p>B) L'Association note cependant que si on laisse les cantons libres de maintenir ou non ces déductions, cela risque de créer de grandes disparités dans l'entretien du parc immobilier, de grandes disparités dans la fiscalité des propriétaires et éventuellement une concurrence fiscale entre cantons pour attirer de nouveaux</p>

	propriétaires. L'Association demande donc que ces déductions soient <u>obligatoirement</u> maintenues à l'échelon fiscal des cantons et qu'elles ne soient pas laissées au choix des cantons.
--	--

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

5.	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)
Réponse	<p>L'Association est choquée par l'inégalité du traitement fiscal qui est proposé entre les résidences principales et secondaires. Elle estime que cela va induire des disparités inadmissibles dans l'entretien des biens immobiliers, les résidences secondaires pouvant continuer à bénéficier de travaux d'entretien et de rénovation, à la différence des résidences principales.</p> <p>L'Association s'interroge sur l'anti-constitutionnalité de cette mesure en regard de l'égalité des contribuables devant la loi (Art. 8 et 9 Cst.)</p>

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	<p>Voir réponse 5A. En outre, l'Association s'étonne de voir que l'avant-projet propose de maintenir l'impôt sur la valeur locative pour les résidences secondaires, tout en supprimant les déductions des frais de travaux énergétiques et environnementaux. Elle s'oppose vigoureusement à cette proposition qui pénaliserait lourdement les propriétaires de résidences secondaires anciennes.</p>

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	Voir réponse 5.

	Les disparités régionales seront encore plus criantes si la liberté est laissée aux cantons d'appliquer ou non ces déductions.
--	--

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>L'Association est fermement opposée à toute réduction de la déduction des intérêts passifs, ces derniers étant actuellement déductibles indépendamment de leur nature.</p> <p>Elle note que l'avant-projet, alors qu'il prétend pondérer la suppression de la valeur locative, propose comme mesure compensatoire la suppression de la déduction non seulement des frais d'intérêts hypothécaires mais la suppression de la déduction concernant l'ensemble des intérêts passifs privés, ce qui dépasse largement le cadre de la fiscalité relative à la propriété immobilière.</p> <p>Par ailleurs, l'Association considère que cette mesure ne permettrait en aucun cas le désendettement des propriétaires puisque les coûts des intérêts seraient majorés de 30 à 40 % du fait de leur non-déductibilité.</p> <p>Cette mesure aurait des effets systémiques catastrophiques, en particulier une baisse de la valeur immobilière, accompagnée d'une nécessaire opération de refinancement des banques aux dépens des propriétaires. Cf. réponse 3A.</p> <p>Si l'on voulait favoriser le désendettement des propriétaires privés, la déductibilité des amortissements semblerait une mesure plus efficace.</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> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (Art. 205g P-LIFD / Art. 78g P-LHID)</p>

Réponse	<p>L'Association considère qu'il ne s'agit pas d'une "déduction supplémentaire" mais du maintien de la situation actuelle pour une seule catégorie de contribuables, ce qui rendrait cette mesure discriminatoire et donc anticonstitutionnelle (Art. 8 et 9 Cst.). L'Association considère que l'encouragement de l'accès à la propriété ne doit pas seulement se faire pour les primo-accédants mais pour l'ensemble des contribuables</p> <p>Subsidiairement, vu la courte durée et le faible montant de la déduction prévue, cette mesure serait certainement sans aucun effet.</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	L'Association ne prend pas position sur ce point.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Non

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	L'Association constate, avec effroi, que la suppression totale ou partielle de la déduction des intérêts des dettes privées toucherait, selon l'avant-projet, l'ensemble des contribuables – propriétaires ou non –, ce qui serait donc susceptible d'affecter une part importante de la population et d'entraîner des effets systémiques négatifs importants.

Lieu, date: Bex, le 10 juillet 2019

Canton / organisation etc : Association "Propriétaires du Patrimoine", Vaud
(<http://proprietairedupatrimoine.ch/>)

Pour l'Association: Anne Bielman Sánchez, présidente

