



**PROCEDURE DE CONSULTATION RELATIVE à l'AVANT-PROJET
17.400 lv. pa. CER-CE.
Imposition du logement. Changement de système.**

PRISE DE POSITION DE L'ASSOCIATION "PROPRIETAIRES DU PATRIMOINE".

INTRODUCTION : L'ASSOCIATION "PROPRIETAIRES DU PATRIMOINE" ET LE PATRIMOINE BÂTI DU CANTON DE VAUD

L'Association "Propriétaires du patrimoine", créée en 2019, a pour but de défendre les intérêts des propriétaires de maisons construites avant 1960 et établies sur le territoire vaudois (<http://proprietairedupatrimoine.ch/>).

Elle vise en particulier à :

- identifier les préoccupations spécifiques de cette catégorie de propriétaires et les relayer auprès des autorités politiques ;
- informer cette catégorie de propriétaires des discussions, projets et décisions politiques concernant leur type de bien immobilier ;
- mettre en évidence auprès des autorités et des médias le rôle prépondérant joué par ces propriétaires dans le maintien du patrimoine bâti cantonal ;
- souligner auprès des autorités et des médias l'apport important de ces propriétaires à l'activité économique, notamment pour les PME et l'artisanat.

L'Association regroupe des propriétaires de maisons construites avant 1960 (voire un peu après). L'année 1960 a été choisie pour des raisons architecturales et urbanistiques. Un communiqué de l'Etat de Vaud paru le 08.01.2019 (https://www.vd.ch/no_cache/toutes-les-actualites/communiques-de-presse/detail/communiqueladeuxieme-vie-des-logements-de-plus-de-40-ans-1546964487/) indique qu'un quart des 132'000 bâtiments d'habitation (soit environ 400'000 unités d'habitation) du Canton date d'avant 1945. Par extrapolation, on peut admettre que près d'un tiers des habitations vaudoises datent d'avant 1960. Le même communiqué note que jusque dans les années 1960, la majeure partie des habitations vaudoises étaient constituées par des maisons individuelles et que c'est seulement à partir des années 1960 que les premiers immeubles locatifs du Canton de Vaud ont été construits. A partir de cette même décennie 1960-1970, les techniques et les matériaux de construction ont subi d'importants changements, notamment par le recours massif au béton.

Un article paru dans *24Heures* le 28.01.2019 indique que le 60% des bâtiments actuels du Canton de Vaud sont des habitations, qui abritent le 21% des logements disponibles. **Par conséquent, les habitations construites avant 1960 représentent au moins un tiers des bâtiments du Canton de Vaud et correspondent à un pourcentage non négligeable des logements disponibles.**

En outre, ces habitations construites avant 1960 constituent le coeur des villages, des bourgades et des centres urbains du Canton de Vaud. Ce sont elles qui donnent à ces espaces urbanisés leur cachet et parfois leur attractivité touristique. L'état sanitaire des habitations de cet âge est globalement bon et on



peut attribuer en partie cette situation saine au système fiscal actuel qui encourage les propriétaires à entretenir leur bien par le biais des déductions fiscales autorisées dans ce domaine.

LA POSITION DE "PROPRIÉTAIRES DU PATRIMOINE" VIS-À-VIS DE L'AVANT-PROJET DE RÉFORME DE L'IMPOSITION DU LOGEMENT

La prise de position ci-dessous reprend dans l'ordre les points du Questionnaire annexé à la procédure de consultation.

MESURES LÉGISLATIVES – RÉFORME DE L'IMPOSITION DU LOGEMENT

Dans ses délibérations (<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170400>), la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (ci-après "la Commission") a rappelé son objectif initial face à l'avant-projet de réforme sur l'imposition du logement : "proposer un projet aussi neutre que possible sur le plan budgétaire". Reste à savoir si cette neutralité budgétaire visée concerne l'Etat, les contribuables ou les deux parties.

L'Association considère que la fiscalité suisse en général est lourde pour la classe moyenne et que l'avant-projet proposé conduirait à une augmentation très forte de la fiscalité, en particulier si la déduction des intérêts passifs est réduite ou supprimée, rendant ainsi le système suisse pénalisant.

Pour l'Association "Propriétaires du patrimoine", une réforme fiscale de l'imposition du logement ne se justifie pas actuellement.

Dans tous les cas, il est essentiel que les éventuels projets de réforme de l'imposition du logement ne conduisent pas à faire peser sur les propriétaires occupant leur propre logement une charge fiscale encore plus importante qu'actuellement.

LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE À LEUR DOMICILE

IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE

L'Association Propriétaires du patrimoine est opposée à la suppression de l'impôt sur la valeur locative si cette suppression conduit à la suppression des déductions des intérêts de la dette, des frais d'entretien et des frais pour travaux énergétiques.

L'Association justifie sa position comme suit : dans la situation fiscale actuelle, les propriétaires vaudois de maisons d'avant 1960 seraient dans leur grande majorité davantage pénalisés fiscalement et financièrement avec la suppression des déductions des dépenses liées au logement qu'avec la suppression de l'impôt sur la valeur locative. Cela tient au fait que cette catégorie de propriétaires est soumise à une charge annuelle pour l'entretien des immeubles qui se situe entre 2% et 3% de la valeur du bien, contre environ 1% pour des maisons plus récentes.

Cependant, il se peut que l'impôt sur la valeur locative représente une charge pour certains contribuables âgés qui ont remboursé leurs hypothèques. **L'Association Propriétaires du patrimoine plaide donc 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.**

DÉDUCTION DES FRAIS D'IMMEUBLE, DES FRAIS DE REMISE EN ÉTAT D'UN IMMEUBLE RÉCEMMENT ACQUIS ET DES INVESTISSEMENTS DESTINÉS À ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

A) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose catégoriquement à la proposition de la Commission de supprimer, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les déductions pour l'ensemble des frais d'immeuble et pour les frais de remise en état d'un immeuble récemment acquis.

B) Elle s'oppose catégoriquement à la proposition de la Commission de supprimer, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

C) Elle s'oppose catégoriquement à la proposition de la Commission de supprimer, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les déductions pour des frais liés à des travaux de restauration des monuments historiques et des frais de démolition.

L'Association justifie ainsi son opposition :

A) Concernant la non-déductibilité des frais d'entretien et de remise en état, l'Association considère que cette mesure aurait potentiellement des conséquences très négatives, pour les raisons suivantes :

- Les propriétaires confrontés à la suppression simultanée des déductions pour frais d'entretien ou pour frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis et de tout ou partie de la déduction sur les intérêts des dettes (voir plus bas) seraient incités – voire financièrement contraints – à renoncer à entretenir leur bien immobilier. A moyen terme, cela aurait des conséquences désastreuses sur le parc immobilier suisse, notamment sur les bâtiments construits avant 1960 dans lesquels certains travaux sont imposés par des normes sécuritaires (p. ex. la rénovation des installations électriques), des exigences énergétiques ou d'autres motifs d'intérêt général.
- La suppression des déductions pour frais d'entretien et frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis conduirait inmanquablement à une diminution des travaux réalisés dans leur maison par les propriétaires privés. Les PME et artisans actifs dans le secteur du bâtiment et de la construction en ressentiraient immédiatement les conséquences économiques. De plus, une perte de transmission de savoir-faire artisanaux spécifiques, liés à des matériaux et à des techniques de construction caractéristiques des maisons construites avant 1960 peut être sérieusement redoutée.
- La suppression de la déduction des frais d'entretien et de remise en état pourrait encourager de manière indirecte le recours à des travailleurs "au noir" par des

propriétaires désireux de limiter leurs dépenses. Il en résulterait progressivement le développement d'une économie parallèle, échappant totalement au fisc.

- La liberté laissée aux cantons de maintenir ou non les déductions pour frais d'entretien réels et pour frais de rénovation d'un immeuble nouvellement acquis aurait pour conséquence un degré disparate d'entretien du patrimoine bâti national, ce qui serait très dommageable.
- En outre, l'Association ne partage pas du tout l'avis de la Commission exprimé en p. 17-18 du Rapport : les déductions accordées jusqu'à ce jour ne sont en aucun cas liées à des effets d'opportunité fiscale ; elles répondent au contraire à la volonté exprimée par le peuple d'assainir sur le plan énergétique le parc immobilier existant.
- L'Association relève également que la proposition de la Commission de supprimer les déductions pour frais d'entretien d'immeuble est en contradiction avec l'Ordonnance fédérale du 9 mars 2018 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'IFD.
- L'Association conclut sur ce point que l'avant-projet tel que formulé est très pénalisant pour les propriétaires et va à l'encontre de la Constitution (art. 108 Cst.) qui prône l'encouragement à la propriété.

B) Concernant la non-déductibilité de frais pour mesures énergétiques, l'Association s'étonne tout particulièrement de cette proposition qui va à l'encontre des mesures prises par le Parlement dans le cadre de la Stratégie 2050.

- Elle relève que les propriétaires de bâtiments construits avant 1960 seraient particulièrement affectés par cette proposition. En effet, les propriétaires de tels biens sont confrontés aujourd'hui à des défis majeurs : adapter leur maison aux exigences énergétiques actuelles (isolation du toit, des façades, des fenêtres, changement de système de chauffage, etc.) sans dénaturer le style et le cachet de leur maison et sans porter atteinte aux caractéristiques de construction du bâtiment. Le défi est encore plus difficile lorsque la maison est inscrite à l'Inventaire cantonal des Monuments historiques et qu'il faut à la fois respecter les exigences esthétiques des Monuments historiques, les recommandations cantonales et fédérales en matière d'économie d'énergie et le budget du ménage.
- L'Association relève que la Commission a envisagé (Rapport, p. 17) de lier déduction fiscale cantonale et exigence de respect d'une norme minimale dans les mesures énergétiques prises dans un bâtiment. Une telle proposition pénaliserait particulièrement les propriétaires de maisons construites avant 1960. En effet, il est vraisemblable que ces normes minimales seraient inapplicables à une grande partie de ces bâtiments, notamment ceux inscrits dans les inventaires cantonaux des Monuments Historiques (comme c'est déjà le cas aujourd'hui avec une grande partie des subventions offertes pour des mesures énergétiques ou environnementales).
- La Commission soulève que l'option qui consisterait (Rapport p. 17) à "*rendre déductibles les mesures destinées à économiser l'énergie et à ménager l'environnement qui satisfont à une certaine norme*" se heurte, selon les autorités fiscales cantonales, à l'absence "*du savoir-faire nécessaire pour*



établir une imposition qui soit correcte". La Commission propose donc de supprimer purement et simplement l'incitation fiscale fédérale en faveur de mesures énergétiques, tout en reconnaissant qu'on ne sait pas par quoi remplacer cette incitation à l'avenir. Avec un tel argumentaire, on peut craindre que – si ces incitations étaient supprimées au niveau de la fiscalité fédérale – les cantons ne se sentent encouragés à supprimer ces déductions.

- L'Association redoute qu'en l'absence de toute incitation fiscale, les propriétaires de maisons âgées de plusieurs décennies ne soient poussés (voire contraints financièrement) à renoncer à faire des investissements en faveur de l'énergie, en raison de leur coût élevé. Cela retarderait d'autant les effets de la Stratégie 2050 et serait en contradiction absolue avec les messages concernant l'urgence climatique véhiculés par les manifestants du printemps 2019, des messages relayés par la grande majorité des partis politiques.

C) Concernant la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction pour frais de restauration de monuments historiques, l'Association est choquée par la légèreté ou l'indifférence avec laquelle le Rapport de la Commission traite les bâtiments patrimoniaux, alors que la Constitution (Art. 78 Cst.) impose la préservation du patrimoine, y compris du patrimoine bâti.

- Comme nous l'avons dit plus haut, l'Association estime que les incitations fiscales en vigueur jusqu'à aujourd'hui ont contribué à garantir la qualité du parc immobilier national, notamment la qualité des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et qui sont inscrits dans les inventaires cantonaux des Monuments historiques et de l'ISOS.
- Elle note que la majeure partie des biens inscrits en classe 2 et 3 dans les inventaires cantonaux sont en mains privées et que les propriétaires de tels biens consentent des efforts financiers importants pour entretenir correctement ces vestiges du passé. En effet, sur tout bâtiment construit avant 1960 – mais tout particulièrement sur des bâtiments patrimoniaux inscrits à l'inventaire cantonal – les travaux d'entretien ou de remise en état sont très coûteux, parce qu'il faut respecter des modes ou des matériaux de construction conformes au style architectural initial du bâtiment ; cela peut facilement doubler ou tripler le coût des travaux.
- L'Association rappelle que la qualité du bâti suisse, notamment du bâti ancien, est un critère économique qui garantit la valeur de ces biens sur une longue durée et autorise leur amortissement sur une longue durée.
- Enfin, les bâtiments anciens, à haute valeur patrimoniale, constituent pour plusieurs villes et bourgades du pays un attrait touristique important. La Commission propose pourtant de supprimer toute déduction fiscale au niveau de l'impôt fédéral pour l'entretien et la rénovation de tels biens, donnant ainsi l'impression que la Confédération n'accorde aucune valeur touristique à ces biens – alors que le tourisme est une composante économique essentielle pour le pays.
- L'Association signale aussi que la suppression des déductions fiscales pour l'entretien et la rénovation de bâtiments patrimoniaux risque de conduire à la disparition de savoir-faire artisanaux spécifiques, liés à des matériaux et à des

techniques de construction caractéristiques de bâtiments anciens (portes ou fenêtres en chêne massif, encadrements en molasse, etc.). Laisser des bâtiments patrimoniaux se dégrader ou les dénaturer faute d'artisans capables de les restaurer convenablement aurait des effets désastreux sur l'image de la Suisse et son attractivité.

SUPPRESSION DANS LA LHID DES DÉDUCTIONS POUR FRAIS D'IMMEUBLE ET FRAIS DE REMISE EN ÉTAT D'UN IMMEUBLE

L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose catégoriquement à la suppression dans le cadre de la LHID des déductions pour l'ensemble des frais d'immeuble et les frais de remise en état d'un immeuble récemment acquis, pour les raisons développées ci-dessus.

POSSIBILITÉ POUR LES CANTONS DE MAINTENIR LES DÉDUCTIONS POUR MESURES ÉNERGÉTIQUES ET POUR TRAVAUX DE RESTAURATION DE BÂTIMENTS HISTORIQUES

Sur ce point, l'Association répond en deux temps :

1. Elle considère d'une part qu'en proposant de supprimer les déductions fiscales pour les frais d'immeuble, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, et les frais de restauration d'un monument historique, la Commission donne un message négatif aux propriétaires, alors que le rôle de ces derniers est essentiel dans le maintien en bon état des bâtiments et du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire national. Cela vaut tout particulièrement pour les propriétaires de maisons construites avant 1960.
2. Elle considère d'autre part que le fait de laisser les cantons libres de maintenir ou non ces déductions créerait des disparités inadmissibles entre les régions de la Suisse dans le maintien et la préservation des habitations et du patrimoine architectural. On peut craindre également une concurrence fiscale entre les cantons, pour attirer des propriétaires, au détriment de la préservation équilibrée des témoignages architecturaux de chaque région.

Dès lors, l'Association "Propriétaires du patrimoine" demande que, le cas échéant, ces déductions soient obligatoirement maintenues à l'échelon fiscal des cantons et qu'elles ne soient pas laissées au libre choix des cantons.

A titre d'exemple, l'Association note que le Canton de Vaud a décidé au cours des derniers mois ou années de se séparer de certains éléments phares de son patrimoine immobilier (p. ex. les cures) pour en confier la restauration et l'entretien à des privés, en raison précisément des coûts d'entretien de tels bâtiments anciens. La suppression au niveau fédéral, voire cantonal, des déductions fiscales pour l'entretien de tels biens irait à l'encontre de cette stratégie : les acquéreurs privés qui achèteraient de tels immeubles sur le Canton de Vaud juste avant la réforme fiscale proposée par la Commission pourraient à bon droit se sentir floués par le vendeur cantonal si la réforme était acceptée ; et les objets patrimoniaux cantonaux qui seraient mis en vente par le Canton dans le futur risqueraient – au cas où cette réforme fiscale serait acceptée en l'état – de ne plus trouver preneurs.

L'Association "Propriétaires du patrimoine" demande également que, le cas échéant, les déductions fiscales pour frais d'investissements énergétiques soient maintenues de manière obligatoire à l'échelon des cantons.

RÉSIDENCES SECONDAIRES À USAGE PERSONNEL

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 déductions pour des travaux d'entretien, à la différence des résidences principales.

La réforme proposée étant, en l'état, fortement pénalisante pour les propriétaires d'une résidence principale, on peut se demander si certains propriétaires ne seraient pas incités à transformer leur résidence principale en résidence secondaire, au cas où la réforme proposée serait acceptée telle quelle.

En outre, l'Association s'étonne de voir que l'avant-projet propose de maintenir l'impôt sur la valeur locative et les déductions pour frais d'entretien pour les résidences secondaires, mais qu'il propose de supprimer pour ces mêmes biens les déductions des frais de travaux énergétiques et environnementaux. **L'Association s'oppose vigoureusement à cette proposition qui pénaliserait lourdement les propriétaires de résidences secondaires anciennes (vieux chalets de montagne p. ex.).** Cela conduirait à une dévalorisation de ces biens parce que leur mise aux normes énergétiques coûterait très cher sans possibilité de déductions fiscales, alors que ces biens contribuent à l'attrait touristique des paysages suisses.

INTÉRÊTS PASSIFS PRIVÉS

L'Association est fermement opposée à toute réduction de la déduction des intérêts passifs, ces derniers étant actuellement déductibles indépendamment de leur nature.

Elle note que l'avant-projet – alors qu'il se présente comme une réforme de la fiscalité de la propriété immobilière et 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. Cela laisse penser qu'il y a à la base de l'avant-projet une volonté d'augmenter les recettes fiscales.

Le système actuel convient à une grande majorité de propriétaires, qu'ils occupent ou non leur propre logement. L'Association considère en outre que la mesure proposée 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. Elle aurait par ailleurs 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.

Si l'on voulait favoriser le désendettement des propriétaires privés, la déductibilité des amortissements semblerait une mesure plus efficace.

Enfin, l'endettement des ménages privés n'est pas aussi important que le prétend le Rapport, dans la mesure où il n'a pas été tenu compte des fonds investis dans le 2^e pilier et le 3^e pilier.

DÉDUCTION DES INTÉRÊTS PASSIFS POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

L'Association relève la durée relativement courte et le plafond relativement bas et de surcroît dégressif de la déduction proposée. Au vu du coût d'achat de l'immobilier en Suisse, nous pensons que ces mesures n'auront pas un effet incitatif suffisant pour encourager l'accès à la propriété immobilière, comme le demande la Constitution (art. 108 Cst.). Elles seront encore moins attractives en cas de remontée des taux hypothécaires.

CONCLUSION

Après examen de l'avant-projet, l'Association demande le rejet en bloc de cet avant-projet.

A titre subsidiaire, une position alternative consisterait à laisser le choix 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. Cependant, la déduction des intérêts des dettes doit dans tous les cas de figure être maintenue.

Date, lieu : Bex, le 10 juin 2019

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

Pour l'Association : Anne Bielman Sánchez, présidente

