

# Conséquences du train de mesures fiscales pour la propriété du logement

Martin Byland, lic. en droit, avocat, Zurich\*

Le projet – qui déploie ses effets non seulement sur l'ensemble des impôts cantonaux, mais aussi sur l'impôt fédéral direct – devrait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Un régime transitoire n'est pas prévu. Diverses dispositions d'exécution sont encore en suspens. De plus, les cantons devront adapter leurs législations fiscales.

## Valeur locative

Le point central est la suppression de l'imposition, à titre de revenu, de la valeur locative pour les immeubles réservés à l'usage propre, et ce aussi bien au domicile qu'au lieu où se trouve le logement de vacan-

### Résumé

**Le 16 mai 2004 aura lieu la votation populaire sur le train de mesures fiscales. Celui-ci englobe des mesures concrètes dans le domaine de l'imposition de la famille, du droit de timbre de négociation et de la propriété du logement destiné à l'usage propre. Le point le plus controversé concerne la propriété du logement, lequel entraînerait un changement du système d'imposition de la valeur locative. C'est cet élément du projet qui est mis en lumière ci-après.**

ces. Il en va ainsi des maisons familiales, des immeubles d'habitation et de la propriété par étages. Un régime spécial s'applique lorsque le contribuable n'est pas domicilié dans le canton où se trouve le logement de vacances. Dans cette hypothèse, le canton en question ne perçoit pas d'impôt sur le revenu ou la fortune, mais un impôt dit «sur les résidences secondaires». Celui-ci doit s'élever à 1% au plus de la valeur de la maison de vacances déterminante pour l'impôt sur la fortune avant la déduction des dettes. Pour bon nombre de cantons de montagne, l'impôt sur les résidences secondaires a représenté le motif principal de leur adhésion au référendum. En revanche, les logements de vacances remis en location continuent à être assujettis à l'impôt sur le revenu et la fortune. Une valeur locative reste imposable lorsque le bien-fonds est classé de fortune commerciale.

## Coûts d'entretien et pratique Dumont

La déduction des coûts d'entretien reste possible pour les biens-fonds destinés à l'usage propre, remis en location ou en affermage, mais non pour ceux assujettis à l'impôt sur les résidences secondaires. Toutefois, le propriétaire d'un bien-fonds qu'il habite lui-même doit se laisser imputer une «franchise» de 4000 francs par an. Pour le propriétaire résidant dans un immeuble d'habitation, la franchise est portée en compte sur la part de frais du logement qu'il habite personnellement. La déduction forfaitaire est, de façon générale, supprimée. Un point nouveau est la mise sur pied de normes légales pour la pratique Dumont. Celle-ci stipule que pour une durée de cinq ans les propriétaires acquérant ou héritant, à un prix inférieur, d'un bien-fonds mal entretenu ne peuvent déduire les coûts d'entretien du revenu que dans une étendue limitée. En relevant expressément que seuls les coûts d'entretien de biens-fonds «dont l'entretien a été manifestement négligé» ne peuvent être déduits, la pratique connaît une uniformisation et, dans la plupart des cantons, un assouplissement.

## Intérêts passifs et acquéreur d'un premier immeuble

Ne sont plus déductibles les intérêts passifs, dans la mesure où ils concernent le bien-fonds ou des parts de celui-ci. Par contre, les autres intérêts passifs privés de même que ceux touchant les logements et les maisons remis en location restent déductibles de l'impôt. Pour déterminer la part déductible des intérêts passifs, on procède à un calcul – inspiré de la répartition fiscale intercantonale – sur la base duquel on définit d'abord le pourcentage du bien-fonds réservé à l'usage propre par rapport au patrimoine total. Il ne sera pas possible de solliciter, dans cette étendue, la déduction des intérêts passifs. Il y a lieu de procéder de ce que les mêmes règles sont applicables dans le cas d'un immeuble d'habitation destiné à l'usage propre. Par rapport à la situation actuelle, la déductibilité des intérêts passifs sera notablement restreinte au plan quantitatif, car les

intérêts ne pourront être invoqués que jusqu'à concurrence du montant du rendement brut de la fortune privée. La «franchise» actuelle de 50 000 francs devient caduque. Les versements d'intérêts pour des dettes commerciales ne sont pas touchés par la limitation de la déduction, dans la mesure où un intérêt conforme aux usages locaux est acquitté.

Dans le sens d'un encouragement à la propriété, les premiers acquéreurs peuvent déduire, pendant les cinq premières années, des intérêts hypothécaires pour un montant de 7500 francs au plus par an. Pour les couples mariés, cette somme est de 15 000 francs au maximum. Dans les cinq années suivantes, le montant déductible se réduit linéairement de 20% par année. Après dix ans, une déduction hypothécaire n'est plus possible.

## Déduction pour l'épargne logement

Dans le cadre du modèle dit de l'«épargne logement», les personnes qui n'ont pas atteint l'âge de 45 ans peuvent verser chaque année, pendant cinq à dix ans, au maximum le double du montant du pilier 3a sur un compte d'épargne logement et le déduire du revenu (actuellement, il s'agirait d'une somme légèrement supérieure à 12 000 francs par an [ou du double de ce montant pour les couples mariés]). Cette option est créée en sus du pilier 3a existant. Si un logement est acquis en propriété à l'aide du capital épargné dans les deux ans à compter de l'expiration du contrat, aucune imposition n'intervient, ce à la différence du pilier 3a, qui est assujéti à un taux réduit. Ces règles doivent entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2008; le Conseil fédéral a cependant la possibilité de les rendre applicables avant cette date.

## Gagnants et perdants

De façon générale, le changement de système améliore la situation fiscale de la plupart des propriétaires de logements. Il exige toutefois aussi un raisonnement entièrement différent. Alors qu'à l'heure actuelle les propriétaires affichant un endettement massif se trouvent avantagés par rapport à ceux qui ont largement remboursé leur hypothèque, la situation sera inverse à l'avenir. Ce sera le propriétaire dont les intérêts passifs sont inférieurs à sa valeur locative actuelle qui profitera. De plus, les modèles permettant de faire des économies au plan fiscal et fondés sur la déduction des intérêts passifs (par exemple, amortissement indirect, financement externe par une assurance sur la vie) per-

dent largement de leur efficacité, à moins que le propriétaire ne dispose de valeurs patrimoniales supplémentaires. Si tel est le cas, il pourra – à tout le moins en partie – continuer à opérer une déduction des intérêts passifs déployant des effets au plan fiscal. Ceci suppose toutefois que les valeurs patrimoniales additionnelles soient de bon rapport. Dans ce domaine, la limitation de la déduction a également des répercussions pour les personnes qui ne sont pas propriétaires d'une maison.

## Commentaire

Dans quelle mesure sera-t-il possible de réaliser l'objectif d'un traitement privilégié de l'acquisition de la propriété du logement? La question est ouverte. La suppression de la valeur locative entraîne, certes, un allègement pour l'ensemble des propriétaires. Il ne sera cependant guère possible aux nouveaux acquéreurs qui ne détiennent que des fonds limités d'aboutir à un amortissement important de leur hypothèque durant les dix premières années, à moins qu'ils ne disposent d'un revenu élevé ou de capitaux au titre de l'épargne logement. En dépit de la franchise, l'entretien des biens-fonds reste intéressant au plan fiscal, d'autant plus que la pratique Dumont subit une modération et une uniformisation réjouissantes. Les débats sur la distinction entre les coûts d'entretien destinés à l'augmentation de la valeur et ceux affectés à sa préservation vont dès lors se poursuivre.

Le but d'une simplification de la procédure de taxation sera-t-il atteint? Le projet soulève en effet de nombreuses questions nouvelles d'évaluation et de délimitation. D'une part, la suppression de la valeur locative ne revêt qu'une importance minime, car l'évaluation de la fortune demeure nécessaire. D'autre part, une dépense supplémentaire survient, avant tout en ce qui concerne les intérêts passifs. A l'avenir, il y aura lieu de procéder, pour chaque contribuable débiteur et propriétaire d'un logement qu'il habite lui-même, à un transfert proportionnel des intérêts passifs afin de déterminer la part des intérêts déductibles. Le cas échéant, il s'y ajoutera une répartition fiscale intercantonale, ce qui complique toute l'opération. Il faudra également escompter un grand nombre de nouveaux problèmes de délimitation. La question centrale sera celle de savoir de quelle manière la part non déductible des intérêts passifs doit être calculée et quand un bien-fonds est réputé réservé à l'usage propre. Les autorités fiscales tenteront de faire obstacle aux élusions fiscales, présumées ou réelles. ■

\* Martin Byland, lic. en droit, avocat, TBO Treuhand AG, Zurich