

Est-ce que les locataires payent des impôts pour leurs logements loués ? Points de vue A et B.

Stefan Drack, 1. Mai 2017

Des jugements différents sont donnés sur la façon avec laquelle une égalité de traitement entre locataires et propriétaires devrait apparaître, probablement à cause de deux points de vue A et B. Le point de vue A semble être correct au premier coup d'œil. Cependant, le point de vue B ne donne pas de limites inutiles et il se révèle plus précis. Pour la simplification, l'investisseur et le bailleur sont identiques.

Point de vue A:

Le locataire paie son loyer. Ainsi, le rôle du locataire est décrit de façon exhaustive.

Le bailleur est l'entrepreneur harcelé par l'État. Il ne porte pas seulement le risque pour ses investissements, mais il paie aussi les intérêts hypothécaires, les assurances, les impôts sur la fortune, le concierge et les réparations. S'il ne parvient pas à dissimuler son profit, il doit même payer des impôts supplémentaires.

Considérée de cette façon, la valeur locative peut être supprimée immédiatement. Pourquoi le propriétaire immobilier devrait-il payer des impôts d'habitation si le locataire ne paie non plus de tels impôts?

Ce point de vue justifie la suppression de la valeur locative. Il est probable que beaucoup de personnes influentes veulent imposer ce point de vue.

Point de vue B:

Pour celui qui connaît la distinction entre un compte d'investissements et un compte courant, par exemple de la politique communale, ce sera plus facile pour lui de partager ce point de vue.

Le bailleur investit de l'argent propre et emprunté avec l'intention de faire un profit. Par contre, il n'investit pas dans les factures d'impôts.

Le locataire paie un loyer mensuel. Ce loyer donne au bailleur les moyens pour le paiement des intérêts hypothécaires, les assurances, les impôts, le concierge et les réparations. Surtout dans le cas d'une location privée, les impôts sur le revenu peuvent atteindre 20% du loyer.

Si on se met dans le rôle de l'administration fiscale, il est facile de reconnaître que ce point de vue est le plus approprié. Pour chaque logement loué par une personne privée (Bailleur avec certificat de salaire et sans hypothèque), l'administration fiscale reçoit des impôts dans l'ordre de : loyer X 80 % X taux d'impôts sur le revenu X pourcentage des impôts (canton + municipalité). Des dettes et des travaux de gros entretien réduisent les impôts.

Considérée ainsi, la valeur locative ne peut pas être supprimée. En cas de suppression, la mère monoparentale avec quatre enfants génère des impôts avec son loyer, alors qu'un couple établi avec deux salaires et une magnifique villa au bord du lac serait exonéré d'impôts sur leur consommation de logement.

Parce que la fiscalisation de la valeur locative actuelle a beaucoup de désavantages et qu'une suppression de la valeur locative défavorise les locataires, nous avons besoin d'une nouvelle solution. Idéalement, cette nouvelle solution assure que les logements loués par les entreprises et par les particuliers génèrent un revenu fiscal comparable.

Plus sur www.Wohnsteuer.ch

Initiative parlementaire 17.400, concernant la valeur locative

Conflits probables entre l'initiative et la constitution fédérale

Stefan Drack, 21 mars 2017

Texte de l'initiative : Le régime de l'imposition du logement principal destiné à l'usage personnel (les résidences secondaires ne sont pas concernées) doit faire l'objet d'un changement de système qui supprime l'imposition de la valeur locative. A cet effet, il convient d'adapter les bases légales (LIFD, LHID) de telle sorte que le nouveau régime soit le plus possible, dans l'hypothèse d'un taux d'intérêt moyen calculé sur le long terme, sans effet sur les recettes fiscales, qu'il n'engendre pas de disparités entre locataires et propriétaires contrairement aux prescriptions de droit constitutionnel et qu'il encourage la propriété du logement conformément aux dispositions constitutionnelles en vigueur.

En comparaison avec: Constitution fédérale, Art. 127, al. 2: Dans la mesure où la nature de l'impôt le permet, les principes de l'universalité, de l'égalité de traitement et de la capacité économique doivent, en particulier, être respectés.

Dans les formulations suivantes, un conflit semble inévitable:

... logement principal...(les résidences secondaires ne sont pas concernées)...

- Des logements identiques peuvent être utilisés comme résidence principale ou comme résidences secondaires. Ne doivent-ils pas être imposés de la même façon dans le sens d'une imposition égale?
- Dans certaines situations et comme propriétaire de plusieurs logements, je peux déclarer l'une au l'autre résidence comme logement principal et profiter d'avantages fiscaux. C'est arbitraire, n'est-ce pas?

...système qui supprime l'imposition de la valeur locative...

- La suppression de la valeur locative exonère les propriétaires des impôts sur leur « consommation de logement », tandis que les locataires continuent de générer des revenus d'impôt. N'est-ce pas en totale contradiction avec l'imposition en fonction de la capacité économique? D'habitude, les propriétaires sont plus riches que les locataires.
- Avec la suppression de la valeur locative, un propriétaire d'une villa avec parc au bord du lac paie «aussi peu» de taxe sur sa consommation de logement qu'une personne qui peut s'acheter un logement mansardé modeste. Peut-on ignorer dans ce cas la règle de la taxation en fonction de la capacité économique?
- Celui qui se finance son mode de vie généreux avec un revenu non déclaré, paie aujourd'hui au moins des impôts sur sa consommation de logement, grâce à la valeur locative. Est-ce que la suppression de la valeur locative ne signifie pas que les impôts de cette personne correspondent encore moins à sa capacité économique?

...pas de disparités entre locataires et propriétaires...

- Si on supprime la valeur locative et on veut traiter les locataires de la même façon, il ne reste pas d'autres moyens que la suppression de toutes les taxes sur les loyers. Les propriétaires devront transmettre les économies aux locataires. Est-ce que ça ne provoque pas une contradiction à l'égalité de traitement? La consommation normale serait chargée de 8% de TVA, alors que la consommation de logement de 0%?