

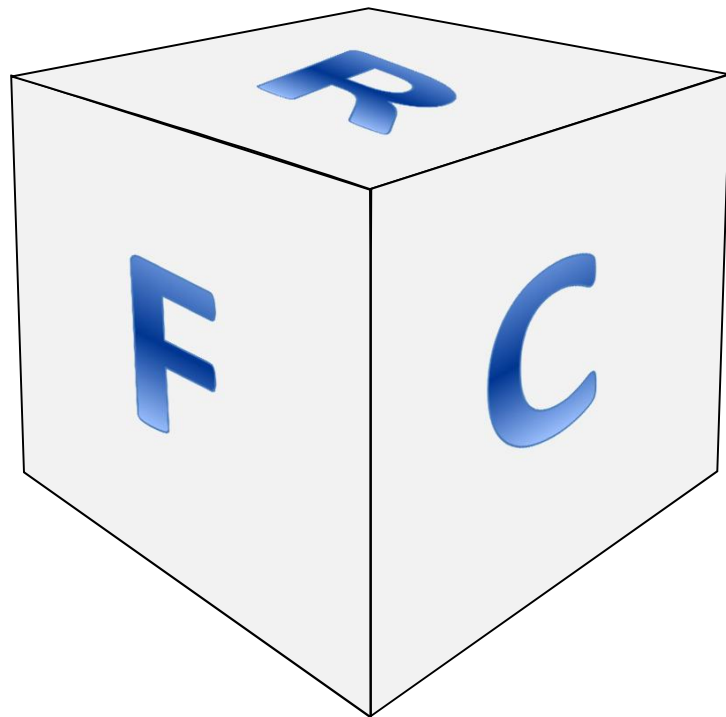
# Les illustrations sont divisées en trois sections:

Inconvénients de l'imposition de la valeur locative  
[Questions sur le modèle fiscal actuel](#)

Inconvénients de la suppression de la valeur locative  
[Questions sur l'initiative 17.400 du Conseil des États](#)

Avantages de la taxe d'habitation à 8%  
[Questions sur le compromis valeur locative 2.0](#)

Chaque forme de logement a trois aspects économiquement. Ceux-ci peuvent être taxés ou exemptés de taxes. Jusqu'à présent, les aspects revenus et fortune sont taxés.



**Revenu** |  
| **Fortune** |  
**Consommation**

La fortune et la consommation du logement pourraient être aussi bien taxées. Les deux modèles fiscaux prennent en compte les possibilités économiques d'un ménage. (Paragraphe 127-2 de la Constitution).

L'abolition de la valeur locative peut-elle être un encouragement à la propriété immobilière? L'encouragement ne doit-il pas être basé sur les besoins et soutenir ceux qui ont besoin d'aide?

**Beaucoup de propriétaires sont riches et ne dépendent donc pas des subventions!**

Pour les personnes ayant des dettes élevées, la réduction de la charge fiscale est faible. Cependant, dans le cas de taux d'intérêt élevés, ils perdent l'effet protecteur de l'imposition de la valeur locative.

Les taux d'intérêt bas facilitent l'achat d'une propriété. Tant que les taux d'intérêt sont bas, des fonds supplémentaires ne sont pas nécessaires.

# Inconvénients de l'imposition de la valeur locative

## Questions sur le modèle fiscal actuel

Les commissions de l'économie du Conseil des États et du Conseil national ont reconnu les insuffisances de ce modèle fiscal. Ils veulent remédier à la situation. Maintenant, il est important que les mots sont suivit des actes.

De 1990 à 2015, l'imposition de la valeur locative a coûté environ 100 milliards de francs. Qui a bénéficié de cette énorme somme?

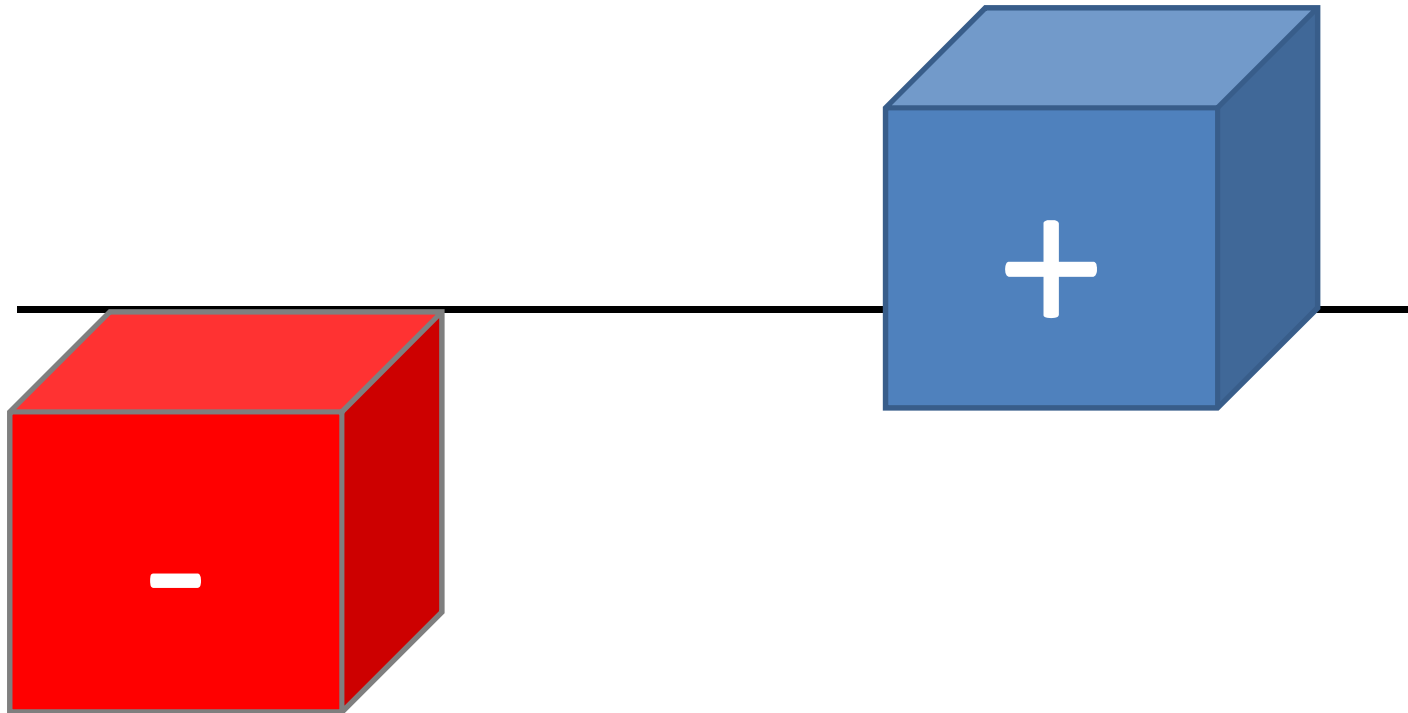


Des personnes qui dépendaient d'un encouragement à la propriété immobilière?



Des autres?

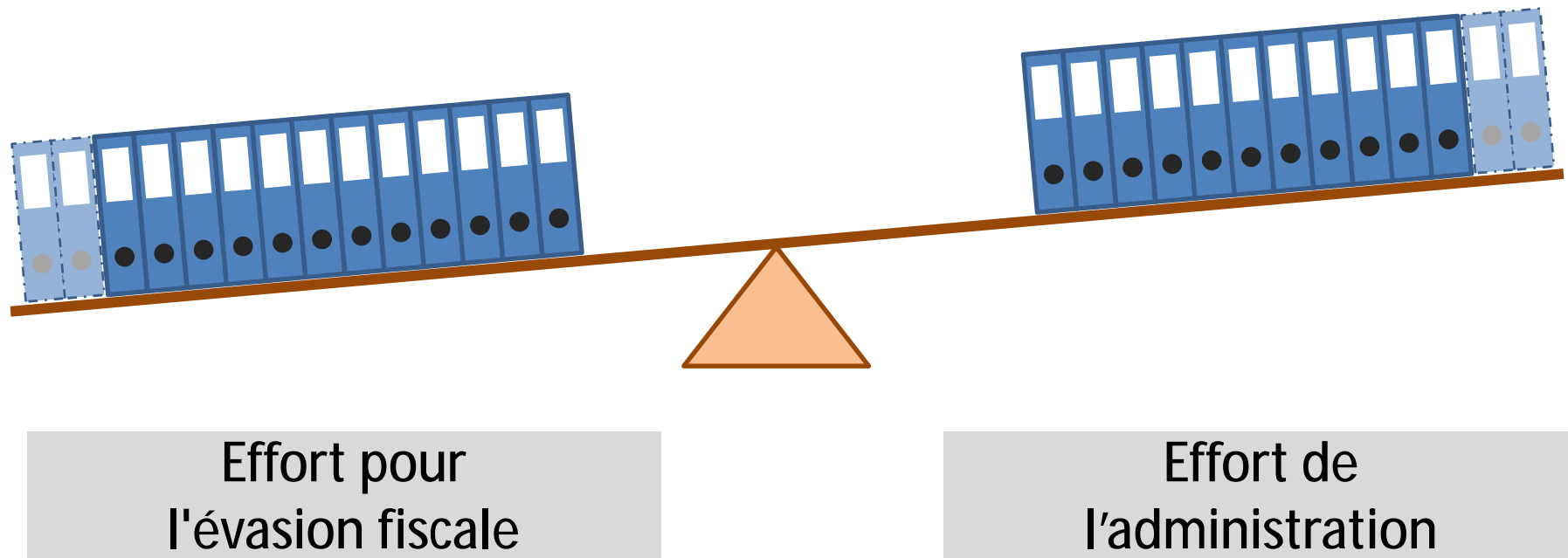
Un intérêt hypothécaire de plus de 2,5% entraîne **une perte** pour l'administration, un intérêt moins importante entraîne **un profit**. Un modèle fiscal comme affaire déficitaire?



Le modèle fiscal agit comme une assurance contre les taux d'intérêt élevés. À 5%, par exemple, les recettes fiscales sont négatives.

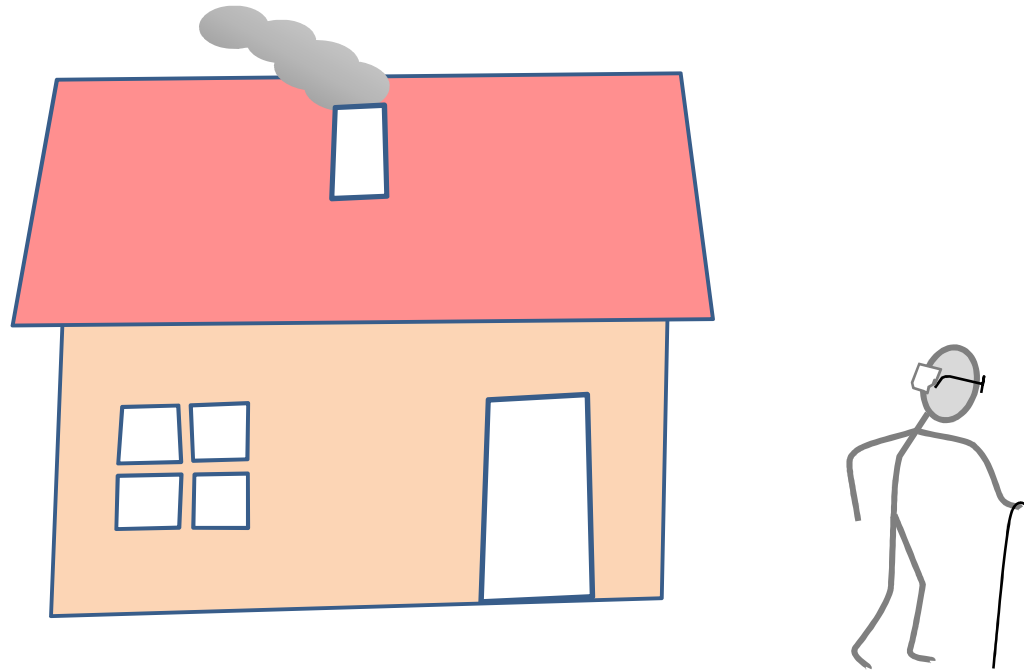
Avec un taux d'intérêt de 1,5%, l'imposition de la valeur locative apporte un bénéfice considérable.

De nouvelles méthodes d'évasion fiscale sont développées année après année. L'administration a-t-elle un autre choix d'augmenter sa bureaucratie?



Probablement des mauvaises incitations sont établies. Au lieu de récompenser la simplicité et la transparence, la complexité est honorée.

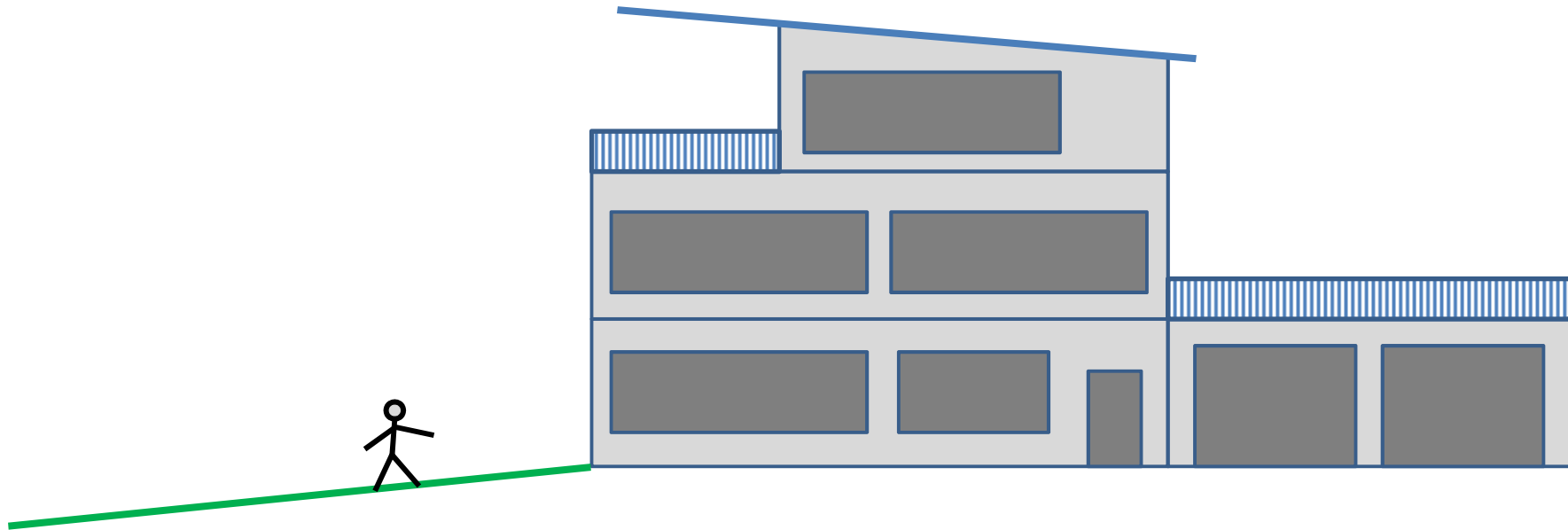
Les propriétaires retraités qui ne veulent pas être un fardeau pour l'État appartiennent au groupe avec l'impôt sur la valeur locative le plus élevé.



Les retraités sans hypothèque et sans fonds pour les travaux d'entretien ont pratiquement aucune déduction.

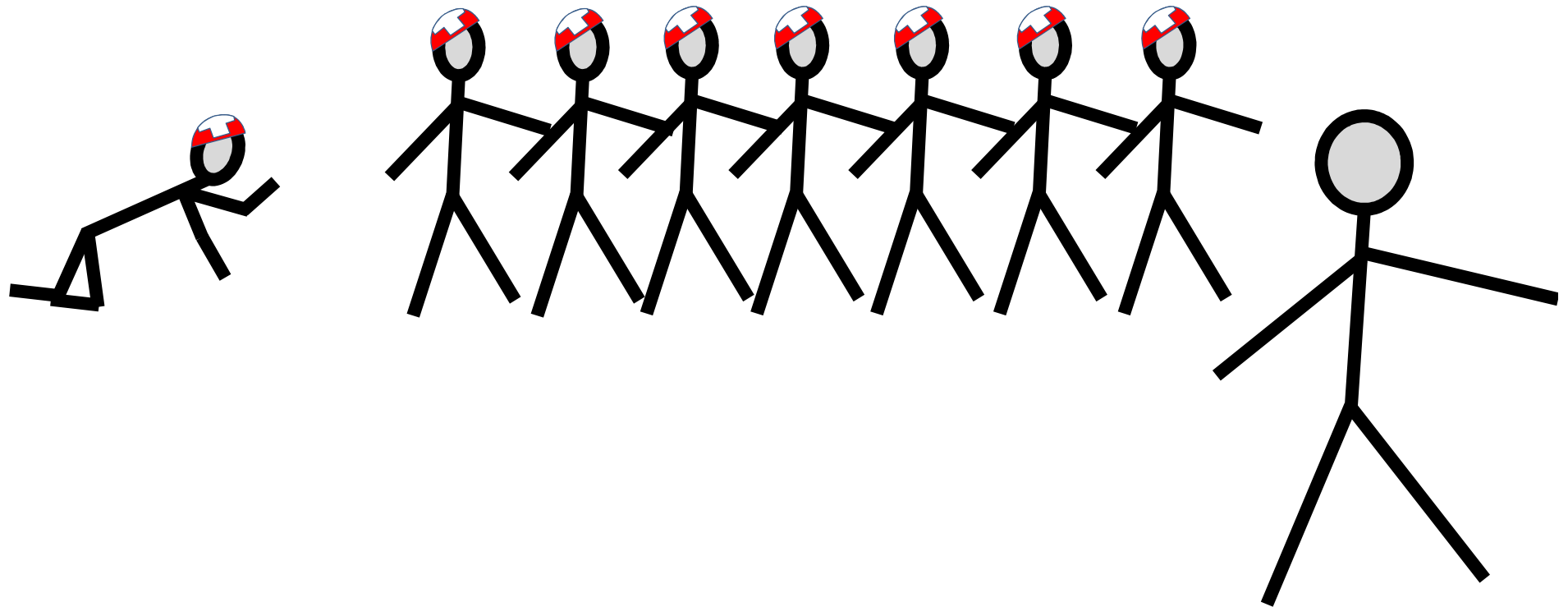


Imposition de la valeur locative: Des intérêts passifs hauts et des coûts d'entretien élevés conduisent à des déductions importantes. Dans quels cas cela a-t-il un sens, dans lequel pas?



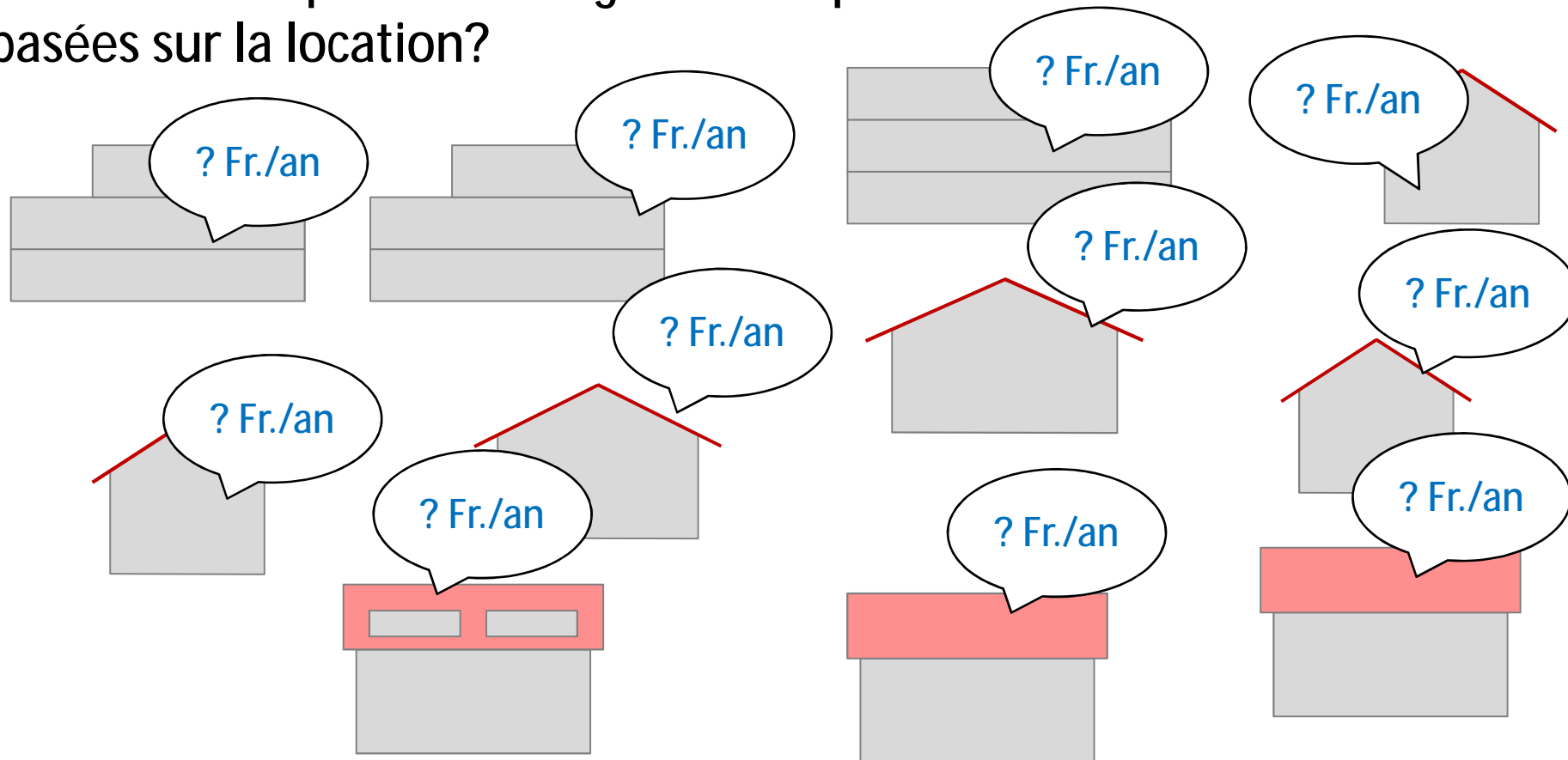
Au cours des dernières décennies, les bénéficiaires ont été des personnes solvables qui peuvent se permettre des rénovations. Ils pouvaient investir l'argent de leur hypothèque de façon rentable dans des actions.

La dette privée record en Suisse est la conséquence de fausses incitations dues à l'imposition de la valeur locative. La prochaine crise économique nous mènera-t-elle à l'esclavage?



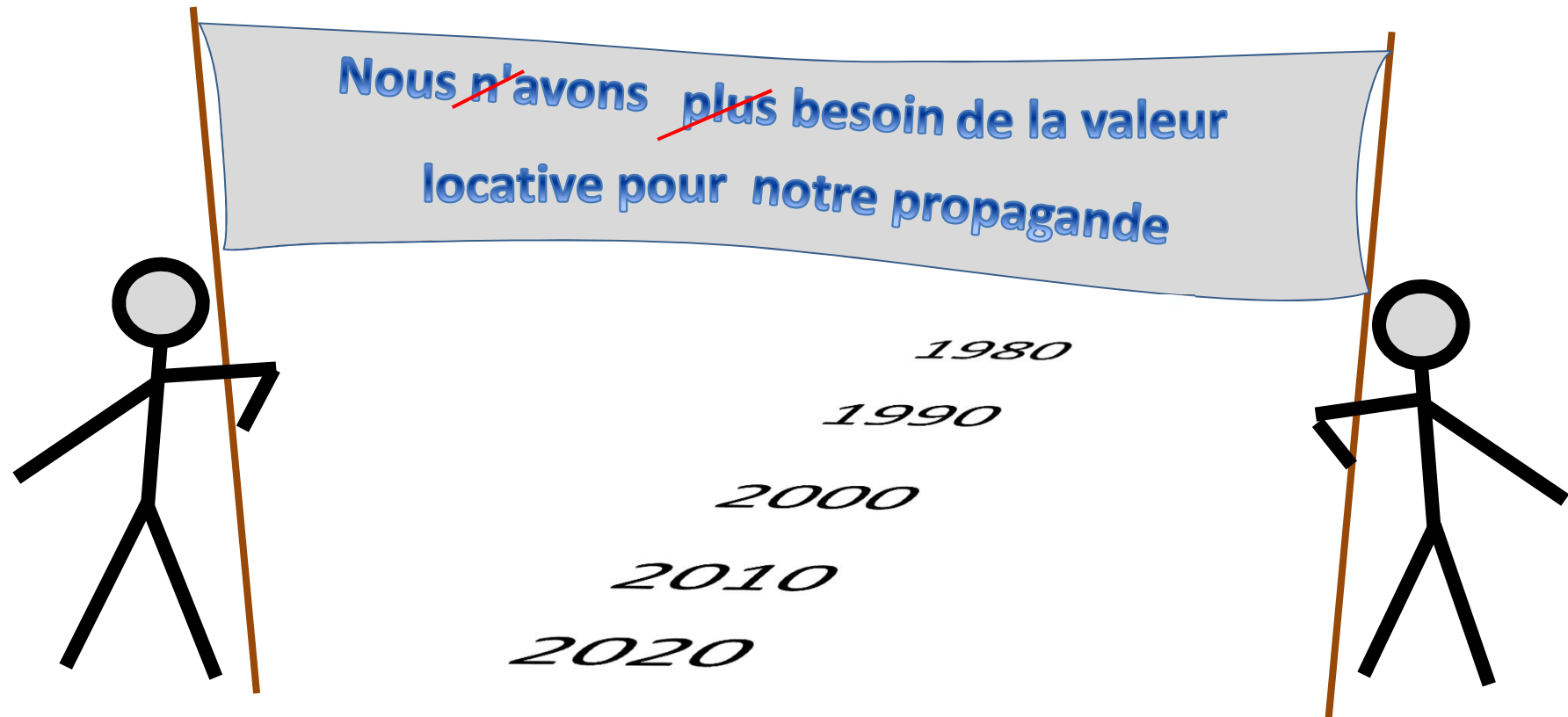
Dans aucun pays du monde, la dette privée est plus élevée qu'en Suisse. Au début de 2017, elle était de CHF 100'000 par habitant. Avec un effondrement des actions et des prix des logements ce serait une catastrophe.

Les autorités fiscales connaissent le revenu de l'impôt sur la valeur locative. Mais peuvent-ils également quantifier les recettes fiscales basées sur la location?



Alors que la valeur locative est clairement déclarée, les revenus locatifs peuvent faire partie de la comptabilité d'une entreprise. Dans ce cas, il est pratiquement impossible de déterminer les recettes fiscales provenant des loyers.

Depuis des années UDC, PLR, PDC, etc. veulent abolir la valeur locative. Ils ont une majorité au Parlement. Pourquoi la valeur locative existe-t-elle toujours?



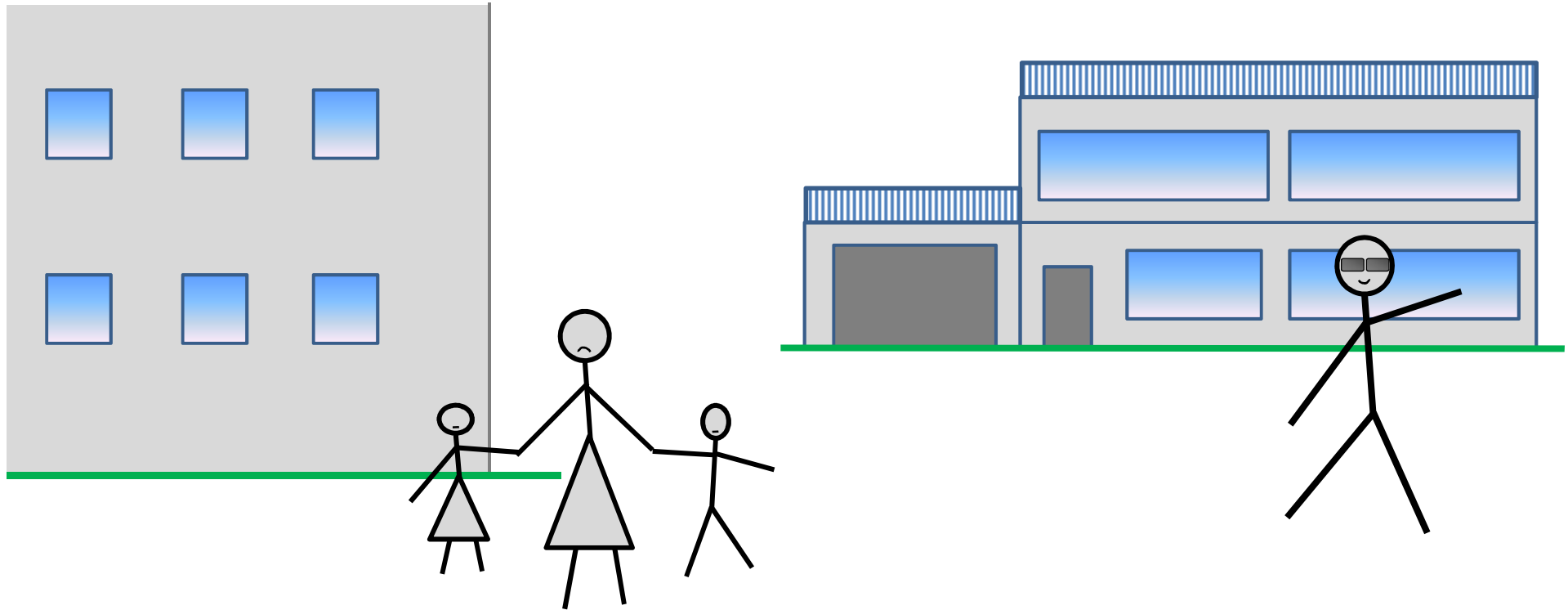
La suppression de la valeur locative est un sujet populaire. Mais on peut seulement gagner des électeurs tant que la valeur locative existe. Alors plutôt gérer les problèmes que de les résoudre?

# Inconvénients de la suppression de la valeur locative

## Questions sur l'initiative 17.400 du Conseil des États

Heureusement, cette initiative veut remplacer le modèle fiscal actuel. Cependant, si la valeur locative est abolie comme prévu, l'égalité de traitement des locataires et des propriétaires est presque impossible.

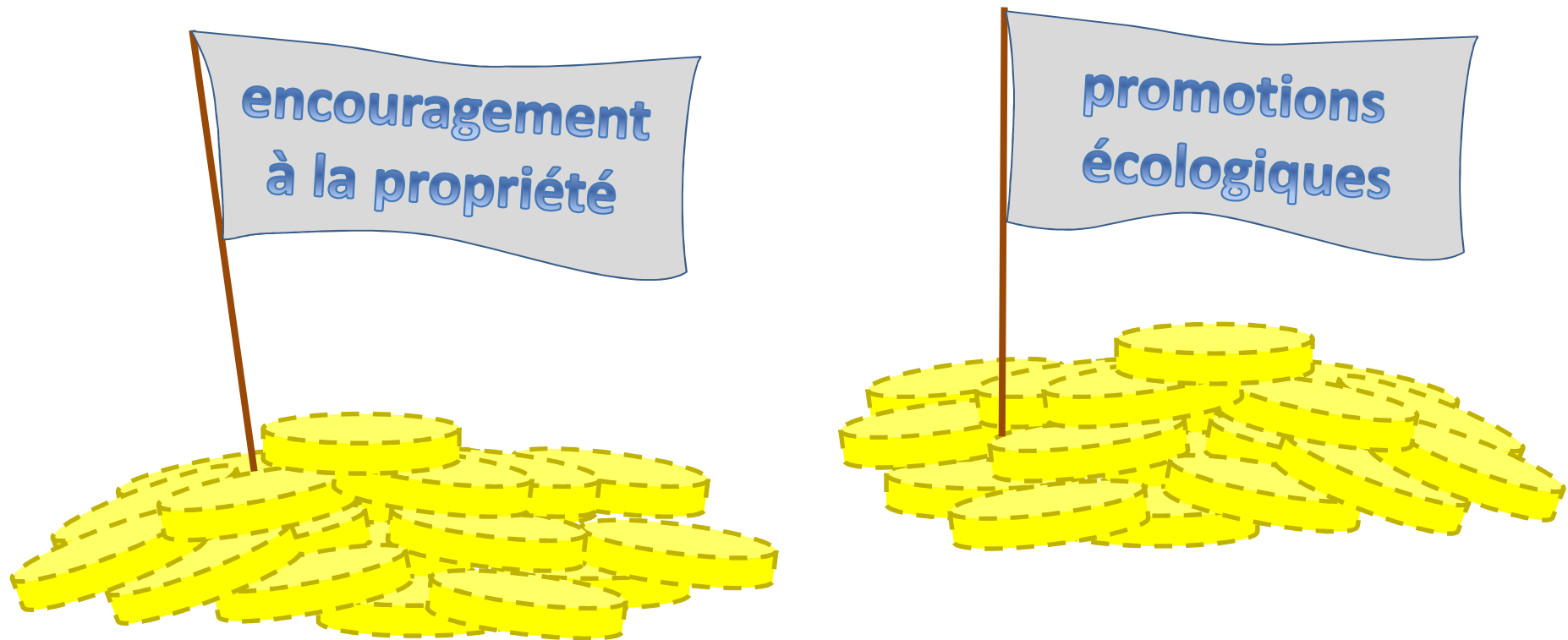
Est-ce juste, si une mère célibataire contribue avec son loyer aux revenus fiscaux alors qu'habiter dans une villa est exemptée de taxes comparables?



Une partie du loyer est utilisée pour payer les impôts sur le revenu ou les impôts sur les bénéfices.

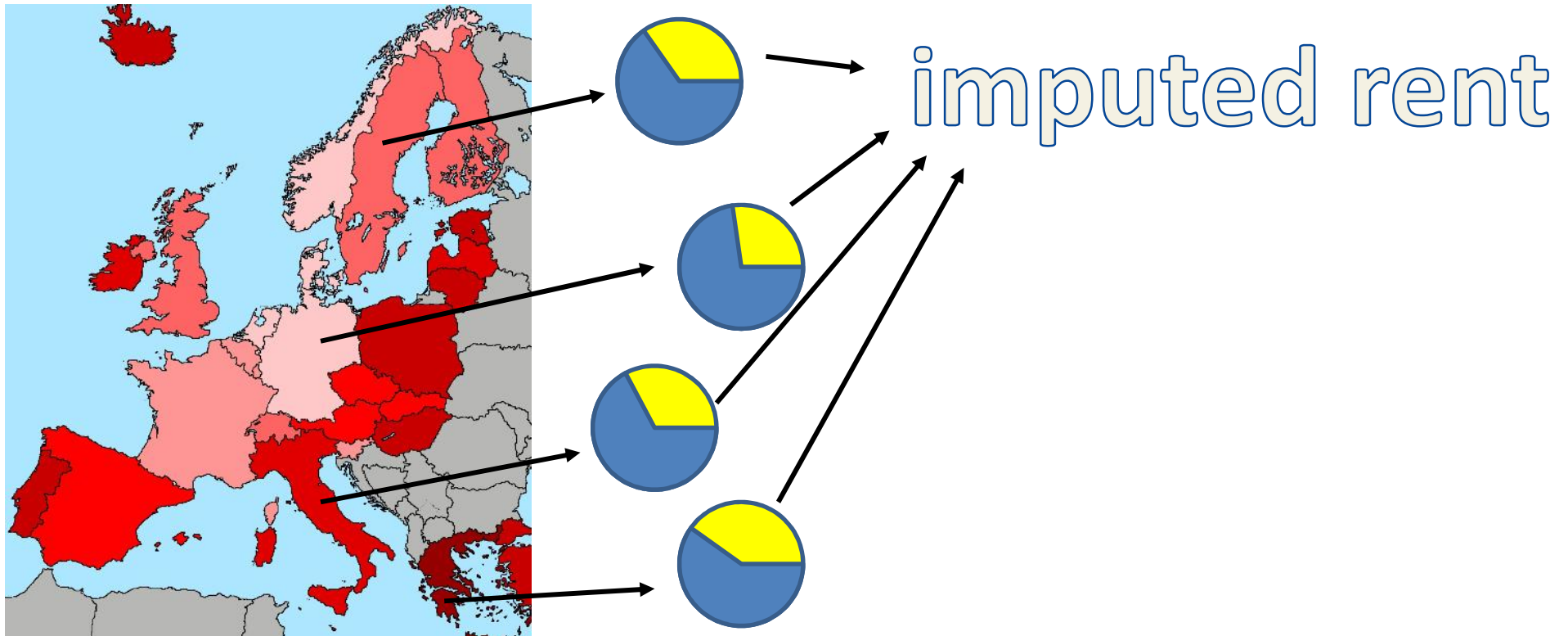
Sans une valeur locative, un propriétaire immobilier ne paie plus d'impôts pour habiter.

Avec les taxes sur la valeur locative, une grande partie de l'encouragement à la propriété immobilière et de la promotion des rénovations énergétiques peuvent être financées. Qui paiera ces coûts à l'avenir?



Le public doit-il payer ces coûts à l'avenir? Est-ce que ces subventions vont être payées par des taxes sur les loyers?

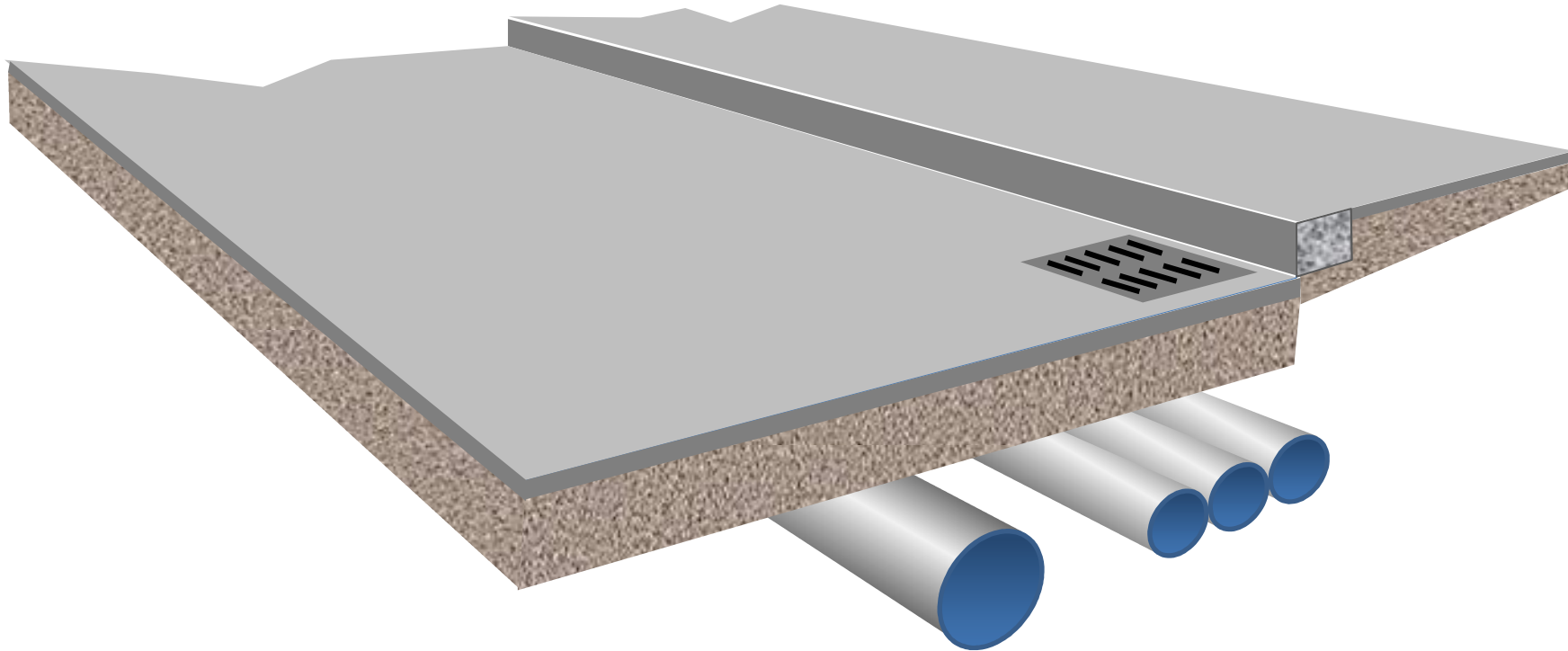
Pourquoi la valeur locative est-elle toujours remise en question, alors que de nombreux pays de l'OCDE utilisent une valeur similaire dans leurs statistiques?



La valeur locative est un rendement d'un capital naturel. Cela correspond approximativement (augmenté à 100%) à l'expression «imputed rent». «Imputed rent» sert à l'estimation du revenu national.

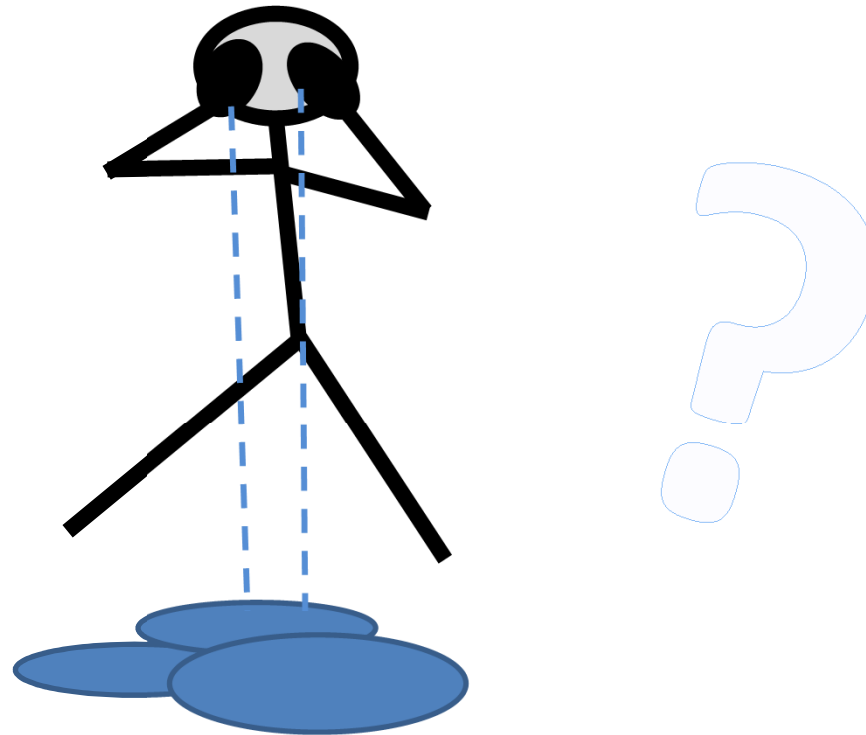


Qui finance l'infrastructure des municipalités, si les recettes fiscales de la valeur locative est éliminé?



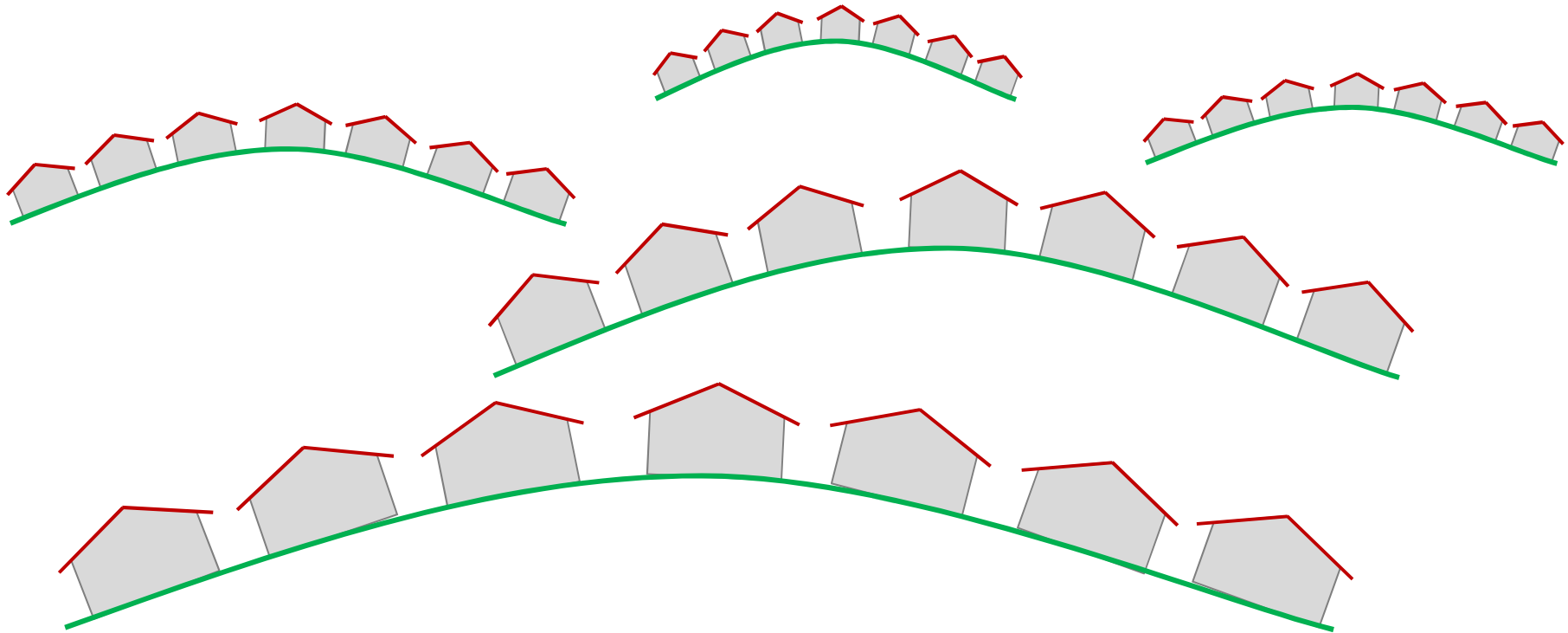
Les maisons individuelles entraînent des coûts d'infrastructure particulièrement élevés. Chaque ménage a besoin de plusieurs mètres de routes et de canalisation.

Est-ce un destin dure d'avoir une valeur locative de plus de 20 000 francs? Ou cela ne représente-t-il pas un privilège?



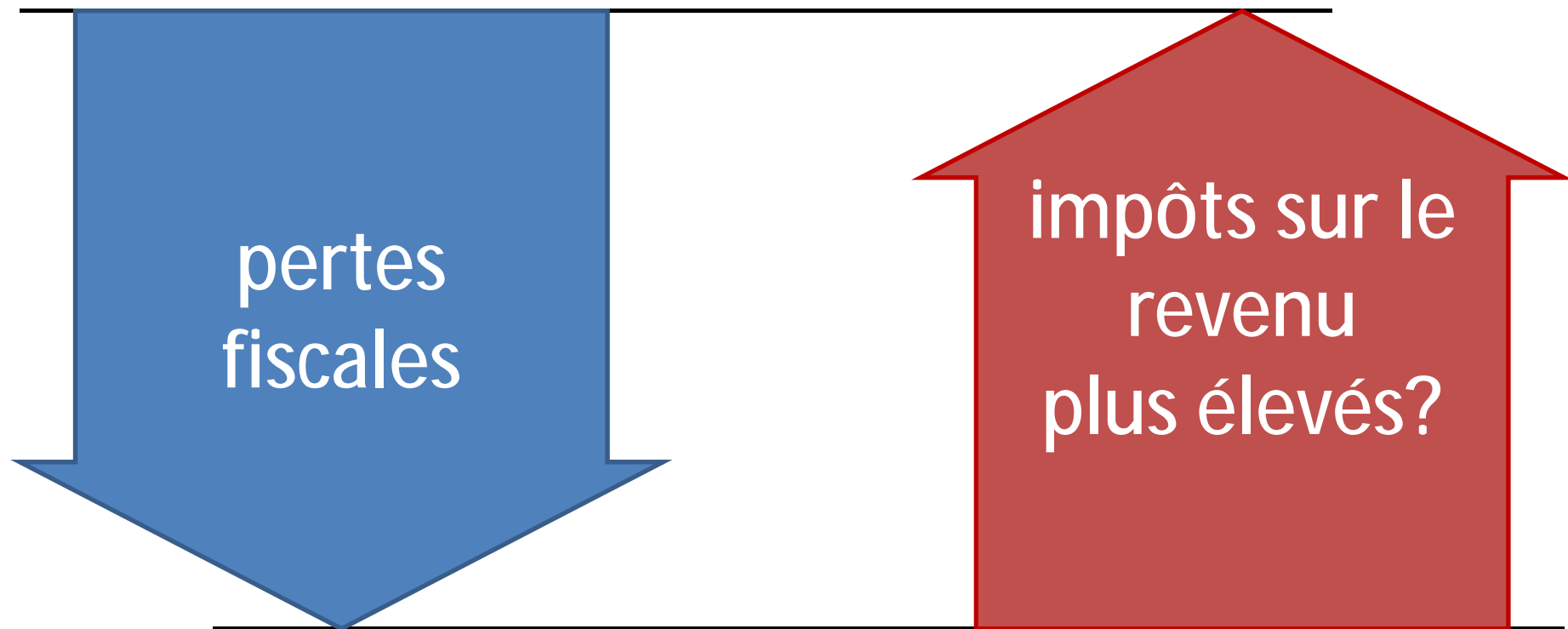
Une valeur locative estimée de forme modérée est une mesure significative de la capacité économique. Si la valeur locative est omise, un indicateur important est manquant.

Est-il écologiquement raisonnable d'exempter les propriétaires immobiliers de leurs impôts? Cela ne crée-t-il pas des incitations qui nuisent à l'environnement?



Pour beaucoup, l'utilisation économique du sol est une préoccupation importante. Cependant, sans valeur locative, la consommation du logement serait exemptée d'impôt. Ce privilège contredit les objectifs de l'aménagement du territoire.

Grâce aux faibles taux d'intérêt hypothécaires, les municipalités et les cantons reçoivent des revenus considérables de l'imposition de la valeur locative. Sans valeur locative, ce revenu est éliminé. Compensation?



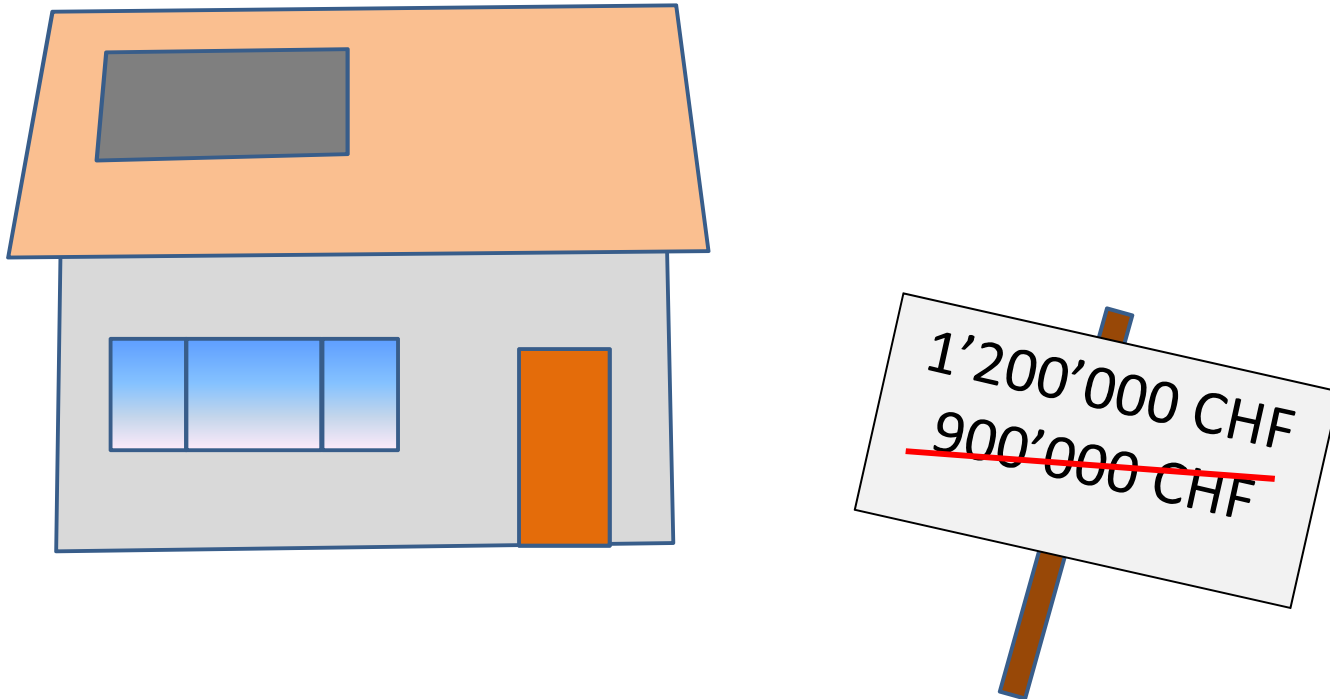
Des impôts plus élevés sur les salaires punissent les travailleurs, des impôts fonciers plus élevés entraînent plus d'investissements cachés à l'étranger ...

Quelle est la somme de toutes les valeurs locatives de la famille Riche?  
Quelle est la somme de toutes les valeurs locatives du clan Heidi\*?  
(\* = famille moyenne suisse)



L'abolition de la valeur locative est avant tout un cadeau pour les riches et les super riches. L'élite politique est-elle égoïste?

Plus les privilèges fiscaux pour l'accession à la propriété sont importants, plus la demande est importante. Cela fait monter les prix.



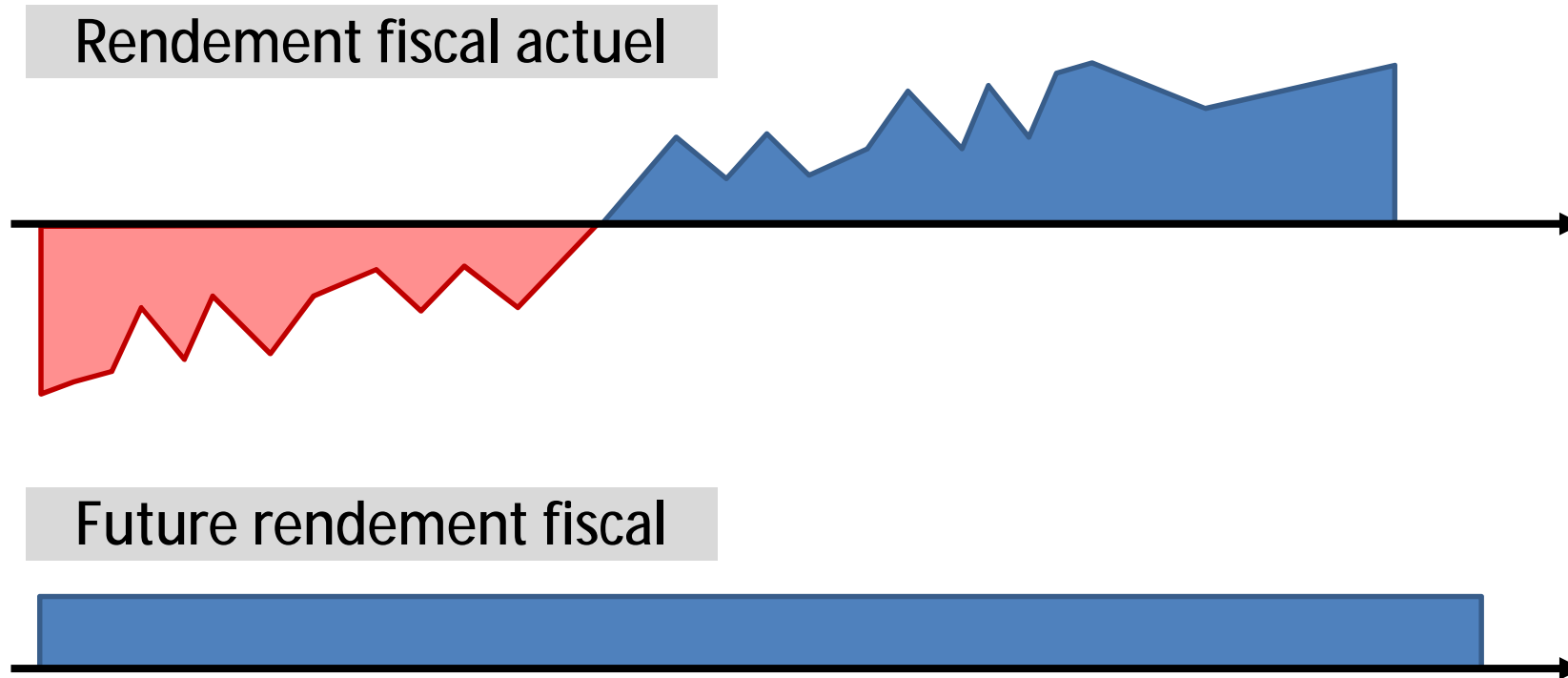
Dans une exonération fiscale, les gens riches se permettent des appartements encore plus grands. L'offre d'appartements abordables est en baisse.

# Avantages de la taxe d'habitation à 8%

## Questions sur le compromis valeur locative 2.0

La taxe d'habitation à 8% répond à de nombreuses demandes pour un nouveau modèle fiscal. Néanmoins, il serait concevable qu'une solution encore plus élégante à la taxe sur la consommation résidentielle soit trouvée.

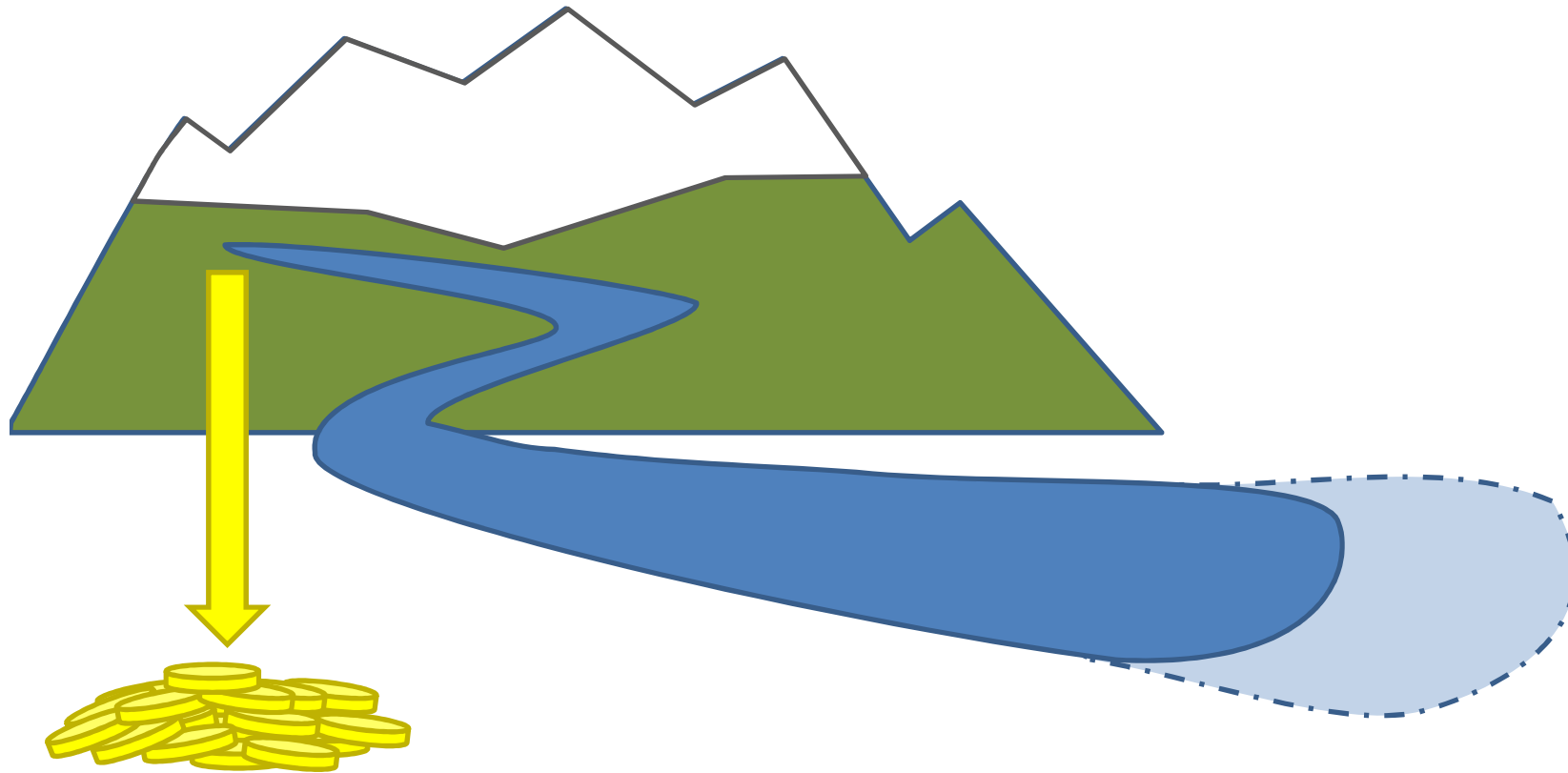
Est-ce que ce n'est pas un grand avantage pour les municipalités et les cantons d'avoir des revenus calculables sur la taxe sur la valeur locative?



En fonction des intérêts hypothécaires, les rendements fiscales ont largement varié jusqu'à présent. Avec un impôt uniforme, il y a un afflux constant de fonds pour le secteur public.

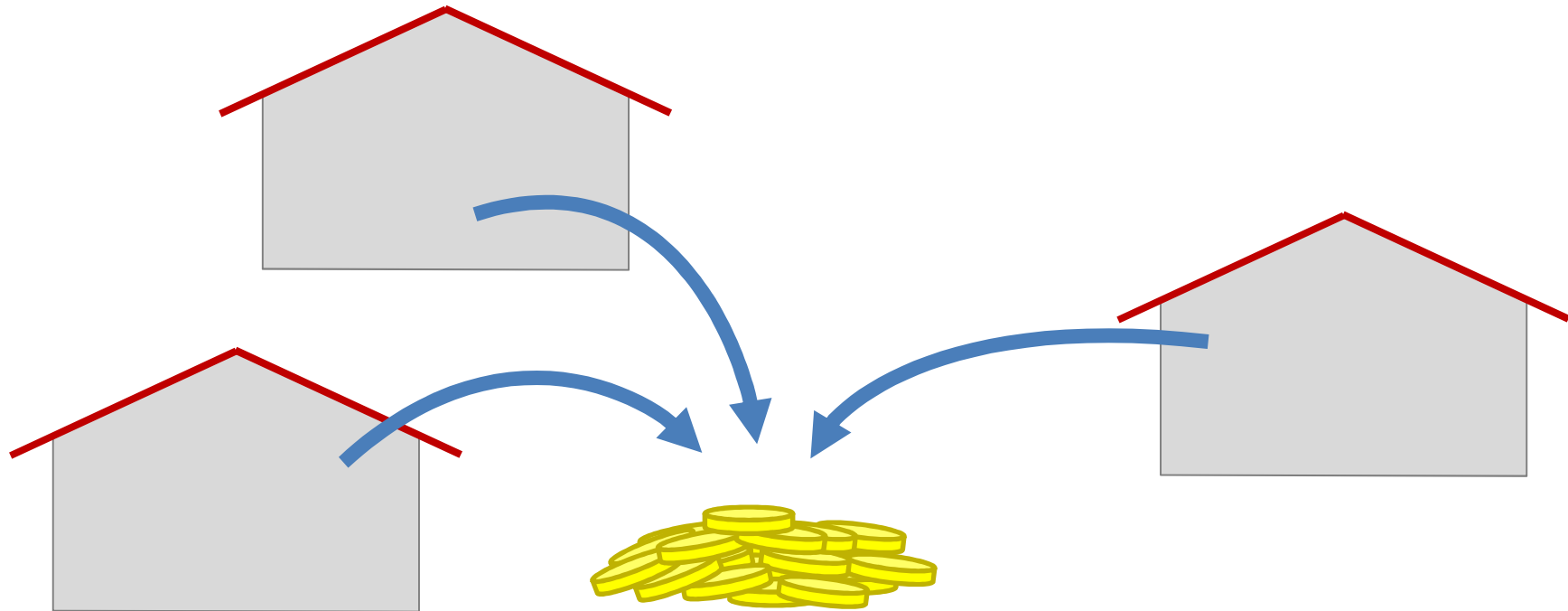


La taxe d'habitation à 8% est prélevée près de la source. Cela peut-il être dépassé en termes de transparence et d'efficacité?



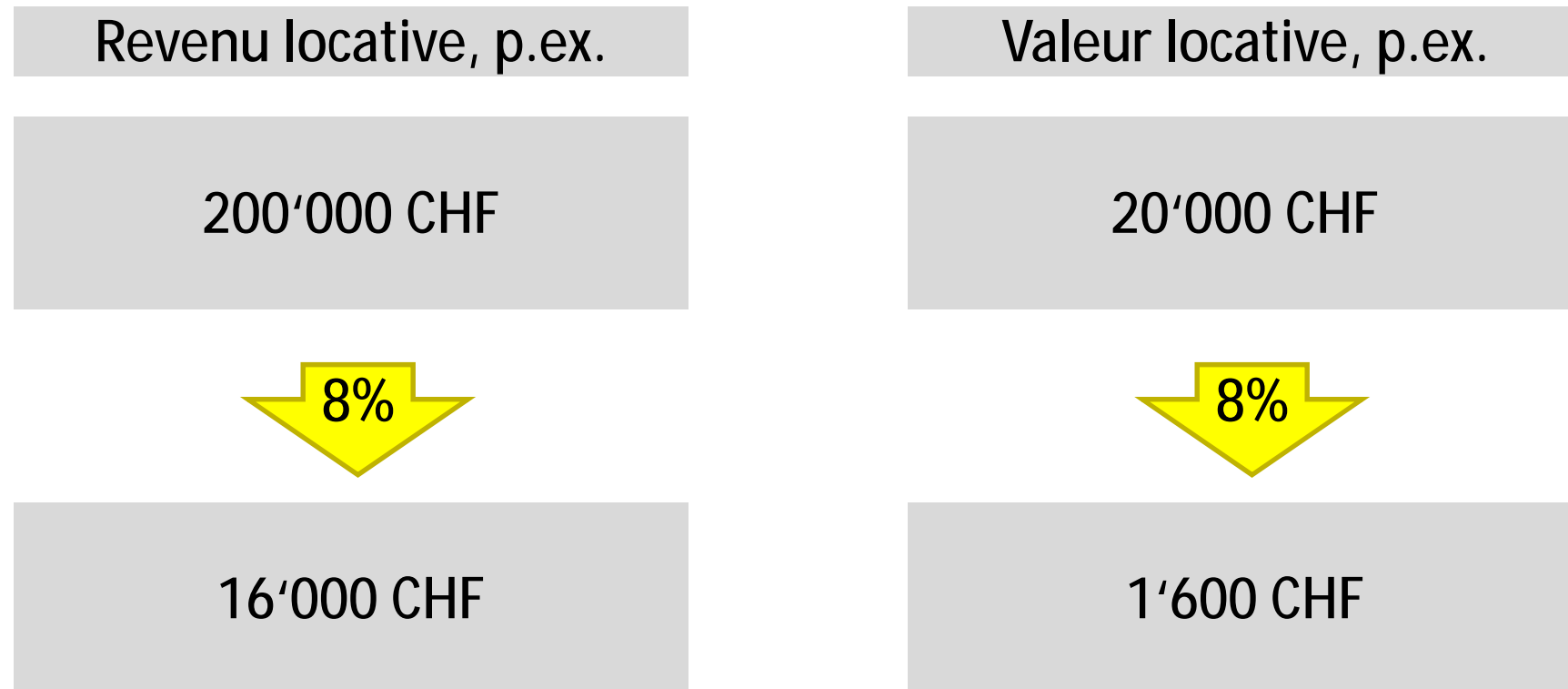
Les bénéfices locatifs peuvent être victimes d'évasion fiscale. Avec un impôt uniforme sur le loyer, cela est exclu.

La taxe d'habitation à 8% est destinée à sa propre municipalité et à son propre canton. Cela a du sens, non?



La municipalité peut utiliser ces fonds pour ses infrastructures, le canton par ex. pour la promotion de la rénovation écologique des bâtiments.

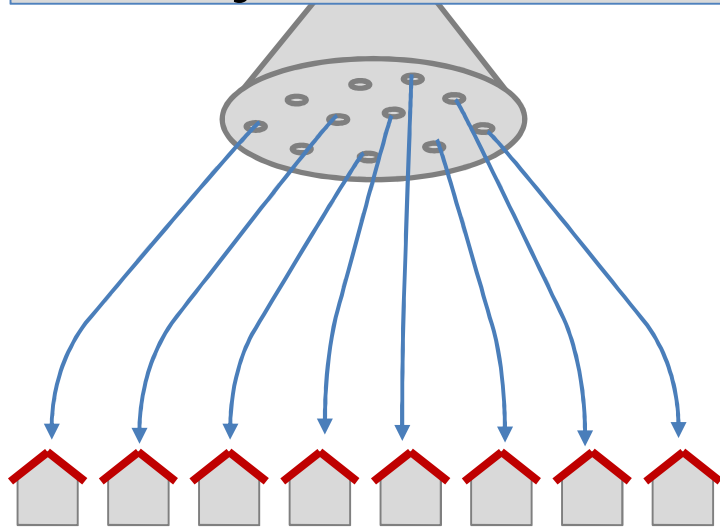
La taxe d'habitation à 8% peut s'appliquer à tout le monde: locataires, propriétaires, habitants de coopératives, résidences secondaires, etc. Comment une taxe d'habitation pourrait-elle être plus uniforme?



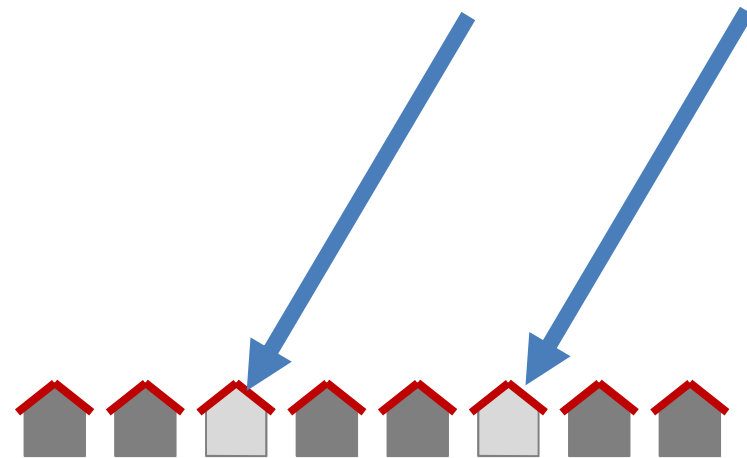
Certains trouvent une telle taxe trop égalitaire , pour des autres c'est une forme naturelle d'équité ou de solidarité.

Quelle forme de l'encouragement à la propriété immobilière a le plus de sens? Est-ce que tous les propriétaires de logements peuvent en profiter ou que ceux, qui sans encouragement ne pourrait pas se financer un logement?

Valeur locative de 60 %  
du loyer de référence

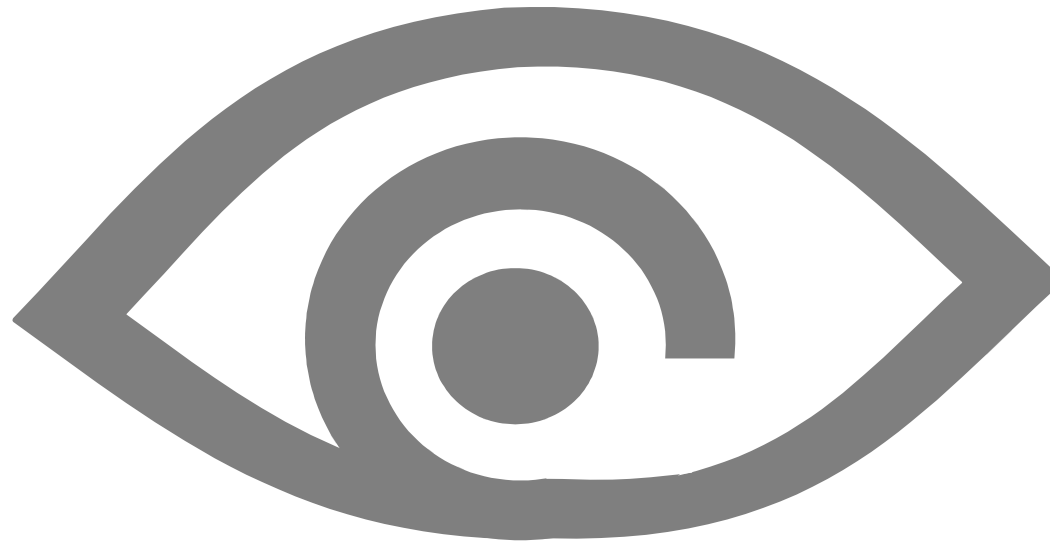


Valeur locative de 100 %  
du loyer de référence



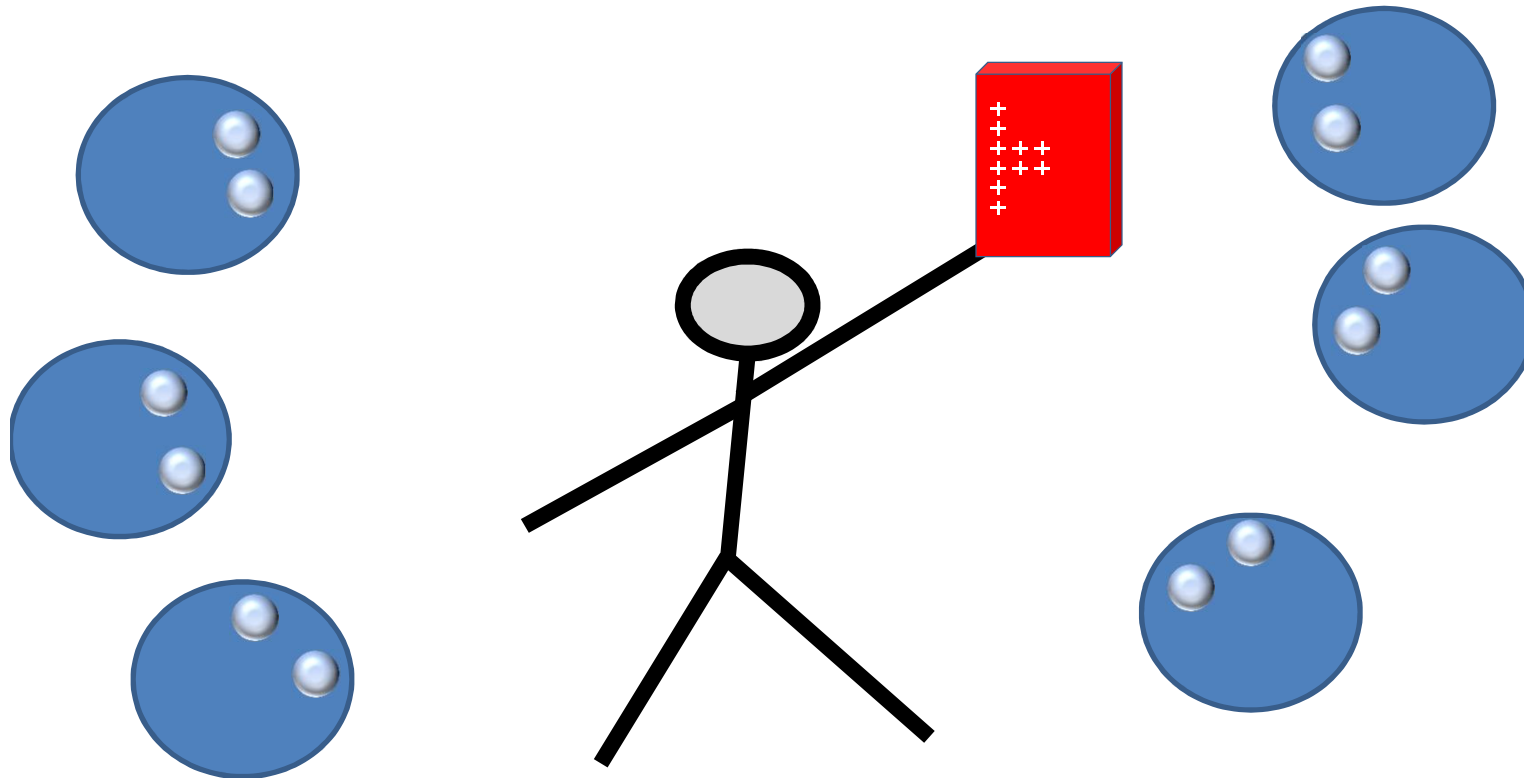
Chaque canton détermine sa valeur locative entre 60 et 100 % d'un loyer comparable. Plus la valeur locative est proche de 100 %, plus il reste pour un encouragement à la propriété immobilière ciblée.

L'auto-contrôle s'est imposé dans les transports public et le self-scanning semble également faire ses preuves. Cela ne parle-t-il pas pour l'auto-déclaration de la valeur locative?



L'auto-déclaration permet d'ajuster la valeur locative à la valeur réelle, en particulier pour les anciennes propriétés ayant des matériaux de construction modestes.

La consommation du logement est souvent le plus gros contributeur au budget familial. Il en dit beaucoup sur les possibilités financières d'un ménage. N'est-il pas évident d'en tenir compte dans les taxes?



La Constitution fédérale n'exige pas de taxer la consommation du logement. Cependant, il est défini que les taxes tiennent compte de la capacité économique.

La taxe d'habitation à 8% garantit un traitement égal des locataires et des propriétaires fonciers. Qui représente les intérêts des locataires ici en Suisse? Qui défend la solidarité?



Jusqu'à présent, la discussion de la valeur locative tourne seulement autour des propriétaires. Il manque une vue d'ensemble au sens de: Comment les locataires et les propriétaires immobiliers taxeront-ils à l'avenir leur consommation du logement?

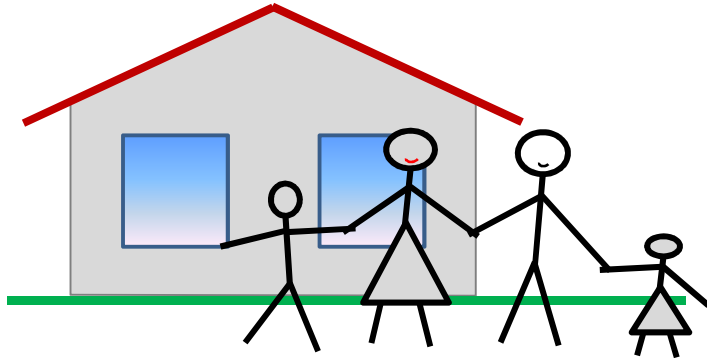
Sans évasion fiscale, un taux d'imposition modeste de 8% est suffisant et les recettes fiscales restent inchangées par rapport à aujourd'hui. Et pourquoi les taxes sur la consommation du logement devraient-elles être plus élevées que la TVA?

8% vs. 24%?

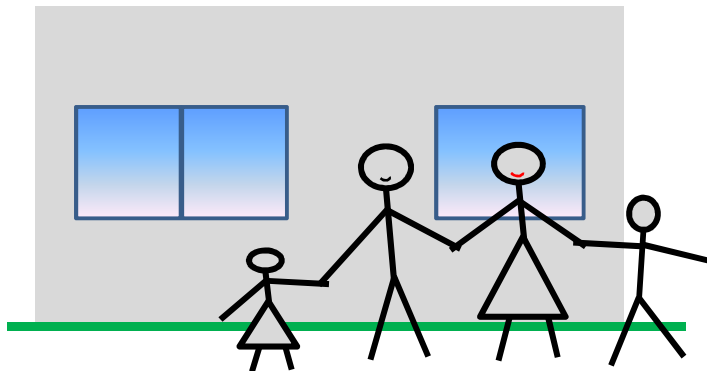
Une taxe uniforme sur la consommation du logement renforce l'état et la cohésion de la société. Les paradis fiscaux, d'un autre côté, sont malchanceux.



Le rendement fiscal du logement est d'environ 8 milliards par an. La moitié provient de locataires, l'autre moitié de propriétaires. Voilà comment c'est équilibré, non?



4'000'000'000 CHF



4'000'000'000 CHF

Avec la taxe d'habitation à 8%, le modèle fiscal est optimisé sans pénaliser les locataires.