



## Dérivation de la taxe d'habitation à 8%

Stefan Drack, 4.4.2018

### Situation initiale

L'imposition suisse de la valeur locative est insatisfaisante. Ce qui est particulièrement troublant, c'est la punition de ceux qui ont amorti leur hypothèque à la retraite. Ceux-ci peuvent être des retraités qui ont vécu pendant des décennies avec parcimonie et ne peuvent se permettre que les travaux d'entretien les plus nécessaires. Ironiquement, ils paient des impôts disproportionnellement élevés sur leur valeur locative.

La récompense de la dette hypothécaire est également problématique. Le niveau record de la dette privée, qui continue d'augmenter, représente un risque économique. De plus, la déduction fiscale de l'intérêt sur la dette peut conduire à ce que des riches imposent à peine leur valeur locative. Heureusement, les commissions économiques du Conseil des Etats et du Conseil national ont reconnu la problématique. Ils essaient de supprimer ce modèle fiscal.

### Abolir la valeur locative ?

Quiconque croit pouvoir résoudre les problèmes en abolissant la valeur locative se trompe. Une telle réforme fiscale aurait de nombreux effets indésirables:

- Création de nouvelles injustices fiscales. Une consommation essentielle et fortement dépendante de la fortune resterait totalement non imposée. Cette consommation, appelée aussi consommation du logement, représente dans de nombreux cas environ un tiers du budget d'un ménage privé.
- Perte de recettes fiscales pour le public. Un besoin de compensation dans d'autres domaines fiscaux sera probable.
- Une incitation involontaire pour les appartements de luxe. Ainsi, l'exonération fiscale de la consommation du logement aurait un impact négatif sur l'aménagement du territoire et l'environnement.
- Le privilège unilatéral tend à entraîner des prix plus élevés pour la propriété immobilière.

### Exigences pour un nouveau modèle fiscal

Une réforme fiscale est essentielle. Idéalement, le nouveau modèle fiscal répond aux exigences suivantes:

- La nouvelle solution vise à éviter à la fois les aspects négatifs de l'imposition de la valeur locative actuelle ainsi que son abolition simple.



- Conformément à la philosophie fiscale suisse, la justice fiscale doit être renforcée: la solidarité entre individus différemment fortunés, la promotion de la responsabilité individuelle et la création d'incitations économiques et écologiques judicieuses.
- Charge fiscale comparable : Les rendements fiscaux provenant de la location et de la propriété immobilière occupée par son propriétaire doivent être équilibrées.
- Le rendement fiscal des cantons et des communes devrait rester au même niveau qu'au cours des cinq dernières années.
- Les cantons restent responsables de la détermination de la valeur locative. Ils déterminent dans quelle mesure la valeur locative est réduite dans le sens de l'encouragement à la
- On devrait renoncer à un traitement spécial des résidences secondaires afin de ne pas encourager l'évasion fiscale avec de nouveaux régimes dérogatoires.
- La nouvelle solution devrait être facile à comprendre et facile à mettre en œuvre.
- Le nouveau modèle fiscal doit être en mesure d'obtenir la majorité et devrait offrir les incitations politiques désirées suivantes: utilisation optimale des logements existants, loyers payables et aménagement de l'espace respectueux de l'environnement.
- Les indemnités pour la rénovation écologique des bâtiments sont traitées séparément, mais pourraient être financées avec les revenus du nouveau modèle fiscal.
- Le rendement fiscal va directement à la commune et au canton dans lequel le bâtiment est situé.

### La nouvelle taxe d'habitation à 8%

Une taxe résidentielle de 8% sur la valeur locative (respectivement le loyer) répond aux exigences ci-dessus. Elle est basée sur un changement important. Alors qu'en matière d'habitation le revenu net résidentiel était auparavant imposé comme revenu et que la consommation du logement demeurait libre d'impôt, la consommation du logement est maintenant imposée et le revenu est exonéré d'impôt. Valeurs locatives et loyers restent inchangés.

	Modèle fiscal jusqu'à présent avec valeur locative	Nouveau modèle avec la taxe d'habitation
Côté du revenu D'un point de vue économique, il y a un revenu pour chaque habitation et chaque logement locatif.	Le rendement net, ça veut dire la valeur locative moins les intérêts et les frais d'entretien, sera ajouté au revenu. Le revenu imposable augmente de manière disproportionnée en raison de la progression.	<b>Exonéré d'impôts</b> , c'est à dire que le côté des revenus du logement devrait être exempté de taxes.
Côté de la consommation D'un point de vue économique, il y a une consommation pour chaque habitation et chaque logement locatif.	<b>Exonéré d'impôts</b> , c'est à dire que jusqu'à aujourd'hui la consommation du logement n'est soumise à aucune taxe.	Taxe forfaitaire de la consommation du logement. Proposition: 8% de la valeur locative ou du loyer.

Considération du passage de l'impôt sur le revenu à la taxe d'habitation.



### Application générale de la taxe d'habitation à 8%

La taxe d'habitation de 8% est valable pour tous les appartements qui ne sont pas vides: appartements dont on est propriétaire, appartements coopératifs et appartements locatifs, ainsi que les résidences secondaires et les appartements qui sont utilisés dans le cadre du droit d'habitation.

L'application de la taxe d'habitation sur les appartements loués est évidente et présente les avantages suivants - en plus des avantages déjà mentionnés chez l'imposition du logement:

- Équité fiscale entre les appartements locatifs et les propriétés immobilières.
- Au lieu du système d'impôt d'aujourd'hui, un système pour les revenus locatifs avec de nombreuses failles: l'application d'une taxe d'habitation générale modérée avec une mise en œuvre simple et efficace.
- Les municipalités locales ont de bonnes conditions préalables pour vérifier la plausibilité des taxes sur les loyers. Si elles et les cantons reçoivent chacun la moitié du rendement fiscal, les ressources pour fournir l'infrastructure sont également disponibles.
- Un système d'évaluation uniforme pour l'auto-déclaration de la valeur locative propre pourrait également être utilisé pour découvrir les loyers exagérés.

En principe, la taxe d'habitation est de 8% (en tant que proposition) du loyer ou de la valeur locative propre. Si des exceptions sont nécessaires malgré le taux d'imposition modéré doit être clarifié. Des allègements fiscaux pour les institutions ayant des responsabilités sociales ou environnementales seraient par exemple concevable.

La taxe d'habitation à 8% présente de nombreuses similitudes avec la TVA: pas de progression, un taux d'imposition uniforme et une charge administrative relativement faible. Contrairement à la TVA, la moitié des revenus est destinée à la municipalité et l'autre moitié au canton. Ceci comme un substitut pour la perte fiscale de l'impôt sur le revenu.

### Ainsi fonctionne la taxe d'habitation à 8%

- La personne qui est propriétaire de sa maison ou de son appartement n'a plus de supplément sur le revenu imposable pour la valeur locative. Au lieu de cela, il paye de façon nouvelle une taxe uniforme de 8% pour la valeur locative. Si sa propriété perd de la valeur à cause du vieillissement, il peut déclarer une valeur locative réduite. Si la valeur de la propriété augmente, la valeur locative doit également être mise à jour (par exemple, en ligne).
- Pour un locataire, dans un premier temps rien ne change. Il paie son loyer précédent. Comme auparavant, le propriétaire utilise une partie du loyer pour payer les taxes.
- Le propriétaire n'impose plus le bénéfice de la location, mais également une taxe forfaitaire de 8%. Si, outre la location, il travaille également dans d'autres branches, il doit séparer la location des autres divisions commerciales. Il peut y avoir un profit qui dépasse la limite de l'usure. La question de savoir si et quelles mesures sont appropriées doit être clarifiée.



### Avantages de la taxe d'habitation à 8%

En plus de satisfaire les exigences ci-dessus, la taxe d'habitation à 8% présente les avantages suivants:

- Saisir les taxes à la source réduit l'évasion fiscale. Même les constructions d'entreprises hautement complexes paient des impôts raisonnables sur les revenus locatifs.
- La taxe est proportionnelle à la consommation du logement. Qui habite dans un grand appartement luxueux paie plus, qui vit modestement, paie moins. Il n'y a plus de déductions, qui peuvent conduire à un renversement dérangeant des signes.
- Étant donné que les bénéficiaires de la location exonérés de la taxe doivent être déclarés séparément, la transparence est considérablement augmentée. Les loyers exagérés peuvent être révélés.
- Les communes et les cantons reçoivent un rendement fiscal continu, qui n'est pas altéré même en cas d'intérêts hypothécaires élevés.
- Qui a des dettes excessives n'est plus récompensé fiscalement dans le cas de taux d'intérêt hypothécaires élevés. La responsabilité individuelle concernant l'endettement est renforcée. Le transfert potentiel des risques sur le public d'aujourd'hui est évité: pas de nationalisation des pertes et de privatisation des profits.
- La propagande populiste et vieille de plusieurs décennies de la "libération de la valeur locative" peut être archivée.
- Les propriétaires immobiliers chercheront à réduire les dettes excessives. Cela renforce la stabilité du marché financier suisse.
- Les biens immobiliers, particulièrement les maisons individuelles, ont des coûts d'infrastructure élevés pour la municipalité. La taxe d'habitation à 8% fait participer les responsables de manière adéquate à ces coûts, conformément au principe de la causalité.