



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Un compromis sur la valeur locative?

Palais fédéral, 19.09.2018




Présentation de Stefan et Edwin Drack dans la salle des pas perdus

Version 05.10.2018

1

Les ordres du jour des parlementaires débordent. Et pourtant, il arrive qu'ils prennent parfois le temps de répondre aux préoccupations des citoyens préoccupés. Un grand merci aux conseillers nationaux Beat Flach (vert/libéraux, AG) et Thomas Hardegger (PS, ZH), à qui nous avons pu présenter le modèle fiscale de la taxe d'habitation à 8%.


 Taxe d'habitation à 8%...
 ...parce que l'équité a un prix

Comparaison des modèles fiscaux

Initiative 17.400 du Conseil des États ↓ Référendum par les locataires ? ↑	Imposition de la valeur locative Une majorité veut abolir ce modèle 4'000 CHF de taxes* par an
	Taxe d'habitation à 8% Le modèle tient compte des locataires 1'600 CHF de taxes* par an
	Suppression de la valeur locative... ...dans l'intérêt des propriétaires de logement 0 CHF de taxes*

* Ordre de grandeur pour les propriétaires sans dettes 3

La taxe d'habitation à 8% est un contre-projet à la suppression de la valeur locative. Ici aussi, la taxe actuelle sur la valeur locative sera remplacée, mais en tenant compte des intérêts des locataires.

La suppression de la valeur locative est injuste. Les locataires et les propriétaires de logement responsables rejettent l'exonération fiscale unilatérale. Cette réforme fiscale est vouée à l'échec et l'impopulaire taxe sur la valeur locative restera en vigueur.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Questions judiciaires sur la valeur locative

Quelle est la composition idéale du rendement fiscal à l'avenir ?

Existe-t-il une raison plausible d'exonérer le logement des taxes? Durabilité ?

Quelle est la relation entre le logement et la capacité économique ? (Constitution, 127.2)

Si l'habitation devait être exonérée d'impôts : Cette exonération fiscale s'applique-t-elle également aux locataires ? (Constitution 108.2 und 108.4)

4

Ces questions réfèrent à l'intention de la Commission économique du Conseil des États d'exonérer les propriétaires de logements des impôt sur le logement. Voir l'initiative du Conseil des Etats [17.400](#).



Taxe d'habitation à 8%...

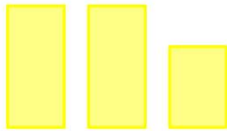
...parce que l'équité a un prix

Justice fiscale par l'égalité de traitement

Environ 2 millions de ménages de locataires :

Rendement fiscal annuel d'environ **2.6 Mia. CHF**

$$2'066'000 * 1'322.- * 12 * 8\% \\ = 2'600'000'000 \text{ CHF par an}$$

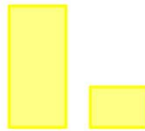


OFS pour 2016, ordre de grandeur

Environ 1 million de ménages de propriétaires :

Rendement fiscal annuel d'environ 1.3 Mia. CHF

$$1'000'000 * 16'000.- * 8\% \\ = 1'300'000'000 \text{ par an}$$



RTS, 10. Sept. 2018

5

Dans le cas d'une location privée, il est particulièrement clair que les locataires et les propriétaires contribuent un montant similaire au rendement fiscal. Le revenu imposable est alors :

Salaires + valeur locative + revenus locatifs - déductions diverses. Enfin, le même taux d'imposition s'applique à la valeur locative et aux revenus locatifs.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

La facture du bailleur



$$\text{Frais} + \text{Bénéfices} + \text{Impôts} = \text{Loyer}$$

Conclusion : si les revenus locatifs étaient également exonérés d'impôts, les loyers pourraient être réduits d'environ 8% avec les mêmes bénéfices.

6

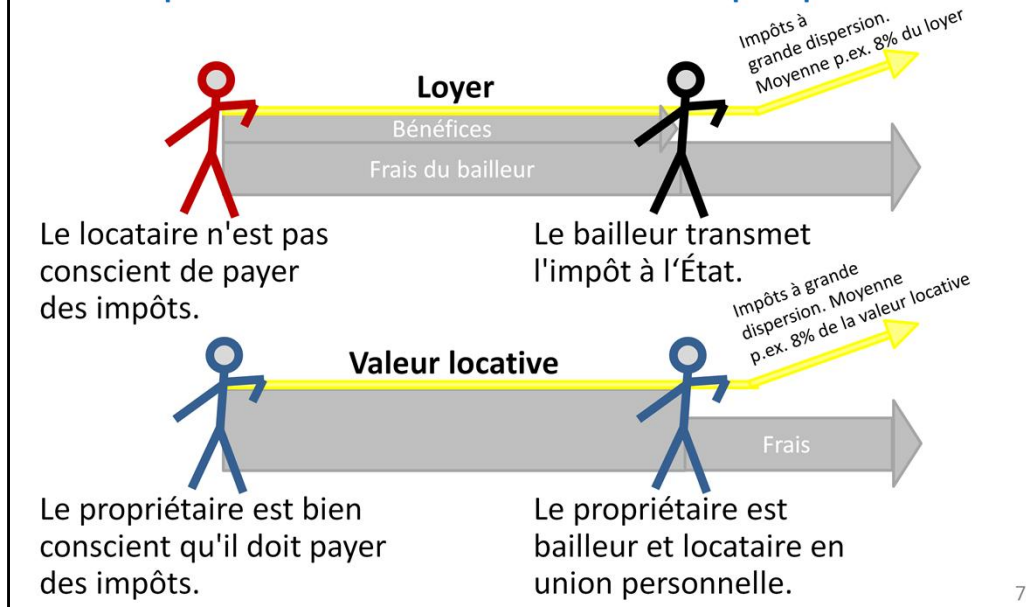
Réflexion sur l'initiative 17.400 : S'il n'y a plus de taxe d'habitation pour les propriétaires de logement, pourquoi ne devrait-il pas être possible d'exempter également les locataires des taxes d'habitation ? En l'absence d'impôts sur les revenus locatifs, les propriétaires pourraient réduire leurs loyers. Avec 70'000 appartements vacants en Suisse, il est avantageux de pouvoir proposer un appartement à un prix inférieur.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Comparaison du locataire et du propriétaire



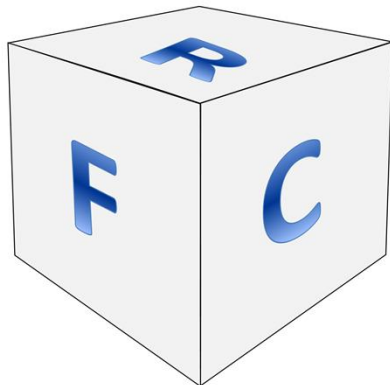
Les différences entre les locataires et les propriétaires sont moins importantes qu'on ne le suppose généralement. Bien que le propriétaire de logement paie ses impôts directement et le locataire indirectement par l'intermédiaire du bailleur, la contribution à l'Etat est à peu près la même.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Le logement comporte trois aspects fiscaux



Revenu

Valeur locative ou loyer

Fortune

Valeur du bien immobilier

Consommation

(aujourd'hui exonérée d'impôts)

8

Le schéma est orienté selon l'enseignement de l'économie. La valeur locative y est considérée comme un revenu en nature. Pour que le profane puisse également comprendre la valeur locative, elle peut être représentée comme un revenu fictif, c'est-à-dire la valeur locative = revenu qu'un propriétaire aurait s'il avait loué son appartement.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

L'habitation en tant que consommation

Définition de la consommation au **sens économique** : Les dépenses de consommation privée comprennent tous les biens et services achetés par les ménages privés.

Dans le budget familial, le logement est généralement le bien de consommation le plus important, tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Le propriétaire se met l'objet de consommation à disposition. Il est fournisseur de services et consommateur en une seule personne.

En comparant le loyer résidentiel et la location de voiture (TVA), il est facile de voir à quel point le logement est similaire aux autres formes de consommation.

9

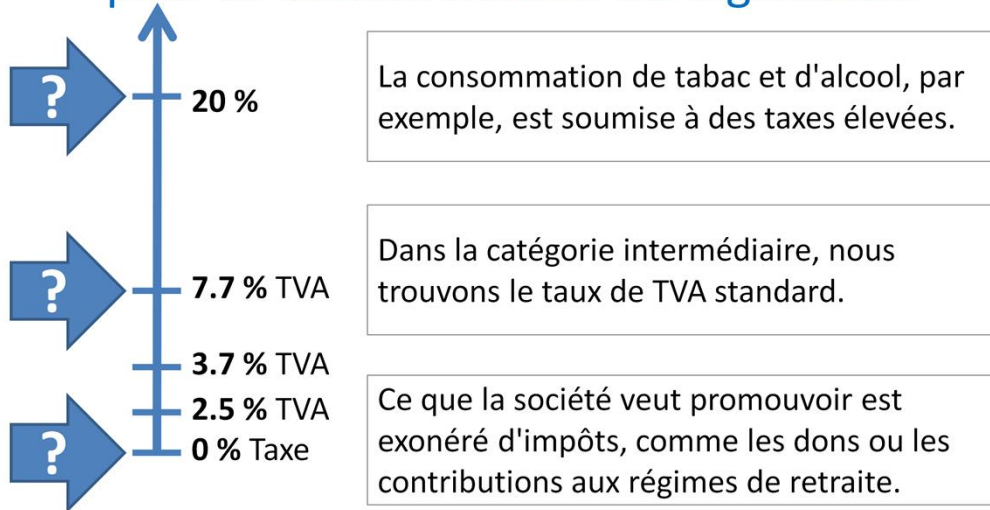
La taxe d'habitation à 8% veut taxer la valeur locative non plus comme un revenu, mais comme une consommation. Cela présente le grand avantage qu'un taux d'imposition modéré est suffisant et qu'un taux d'imposition de 20% et davantage n'est plus nécessaire.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Quel taux d'impôt pour la consommation du logement?



10

La consommation normale est taxée à environ 8%. N'est-il pas évident de taxer également la consommation du logement à 8% ? Existe-t-il une meilleure mesure de la consommation du logement que la valeur locative ?



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Taxe d'habitation et perception

L'introduction de la TVA en 1995 a changé notre perception. La transparence créée est appréciée par la majorité.

Propriétaires de logement: La taxe d'habitation à 8 % renforce la sensibilisation des propriétaires à leur patrimoine.

Option d'intégrer les loyers: La taxe d'habitation à 8% renforce la transparence et la prise de conscience des locataires qu'ils apportent une **contribution importante** au rendement fiscal.



Transparence, égalité de traitement
et équité fiscale

11

Il est clair pour nous tous que l'État dépend de recettes. Savoir que la charge est répartie uniformément sur plusieurs épaules donne un bon sentiment.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Quel est l'effet de la taxe d'habitation?

Rendement fiscal inchangé (impôt uniforme 6, 8, ... 12% ?)

Égalité de traitement entre locataires et propriétaires

Solidarité entre les générations

Un frein aux disparités de pauvreté

Élimination des niches fiscales

Contribution à l'infrastructure de la commune et du canton

Simplification du système, possibilité d'autodéclaration

Incitation à l'utilisation économique de l'espace de vie, etc.

12

Impôt uniforme: Le taux d'impôt d'une réforme fiscale neutre sur le plan budgétaire dépend fortement du taux d'intérêt hypothécaire. Si vous regardez 15 ans en arrière, cela devrait être environ 4%, si vous regardez 5 ans en arrière, environ 10% serait probablement correct. 8% est un compromis dans l'hypothèse que les taux d'intérêt resteront bas.



Rendement fiscal continu

Le rendement provenant de la taxe d'habitation à 8% est presque constant. Il croît proportionnellement à la somme de toutes les valeurs locatives.



A titre de comparaison, le rendement fiscal de l'imposition de la valeur locative est soit positif, soit négatif, selon l'intérêt hypothécaire.



Il est avantageux pour les communes et les cantons que les impôts soient prélevés de manière égale. Après tout, leurs tâches aussi sont presque constantes.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Que se passe-t-il à un taux d'intérêt élevé ?

Valeur de l'immeuble	800'000 CHF
Hypothèque	400'000 CHF
Intérêt hypothécaire	6%
Valeur locative	20'000 CHF
Impôt uniforme de la valeur locative	8%
Charge par l'intérêt de 6%	24'000 CHF par an
Charge par l'impôt uniforme	1'600 CHF par an

14

La taxe d'habitation à 8% est inoffensive comparée à l'énorme fardeau des taux hypothécaires élevés. À ce stade, il ne faut pas oublier que les loyers augmentent en même temps que les taux hypothécaires.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Rendement fiscal et programmes de subventions

Le modèle fiscal actuel de l'imposition de la valeur locative présente l'inconvénient majeur que la perception des taxes et les subventions sont liées.

La taxe d'habitation à 8% est largement découplée de l'encouragement à la propriété immobilière, mais génère des fonds, par exemple pour un soutien ciblé lors de la première acquisition.

15

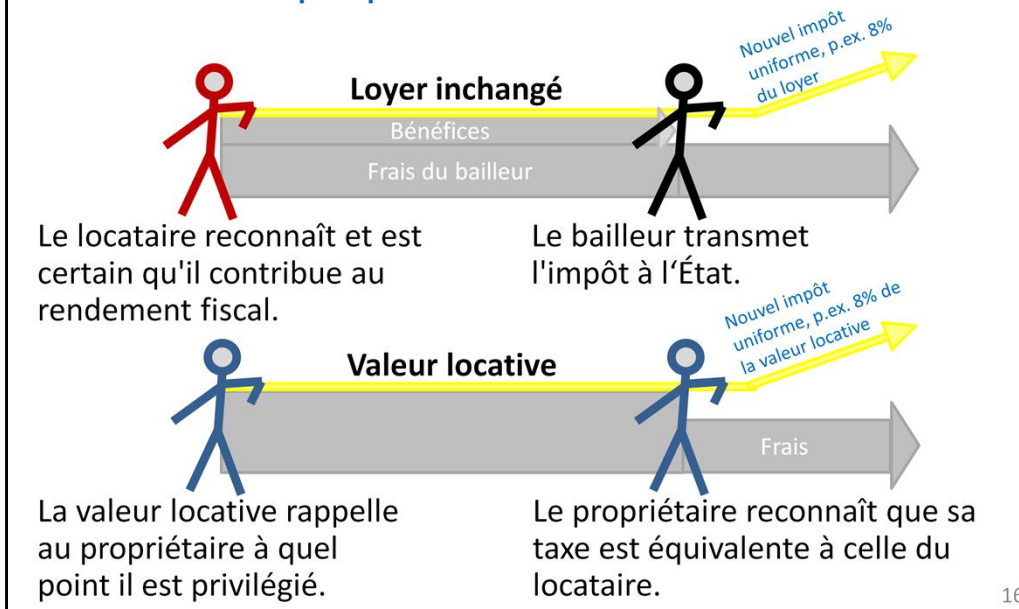
La Constitution exige de la Confédération qu'elle préconise des logements moins chers, tant pour les locataires que pour les propriétaires de logement. En particulier, les familles, les personnes âgées, les personnes en difficulté ou avec un handicap doivent être soutenus. (article 108, paragraphe 4). Bien entendu, le financement n'est possible que si les fonds nécessaires sont disponibles.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Locataires et propriétaires avec taxe d'habitation



La taxe d'habitation à 8% pour la valeur locative garantit que les propriétaires de logement et les locataires sont traités de la même manière.

La taxe d'habitation à 8% pour les locataires (sans modification du contrat de location) est une option. Avant qu'un tel impôt uniforme puisse être établi, il faut connaître davantage de données.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Quelle est la prochaine étape ?

La proposition de la Commission de l'économie du Conseil des États se heurte à des résistances. Citation de Natalie Imboden, association des locataires, RTS, 10.9.2018 :
...s'il n'y a un allègement que pour les propriétaires de logement, ce n'est pas juste...

Si une solution équilibrée n'est pas trouvée à temps, la réforme fiscale actuelle risque d'échouer. C'est regrettable, car cela préservera l'imposition de la valeur locative pendant de nombreuses années encore et retardera les réformes d'urgence nécessaires.

17

La proposition de la Commission économique du Conseil des États est injuste car elle exonère unilatéralement les propriétaires de logement des impôts sur le logement. D'un point de vue tactique, il est intelligent : Si le concept prévaut, les propriétaires peuvent bénéficier de nouveaux privilèges. Si le concept fait l'objet d'un référendum, les populistes de droite promettent encore dix ans pour nous libérer de la valeur locative....



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix

Courage à la simplicité?

La suppression de la valeur locative prévue...

Exception 1: La valeur locative reste pour des résidences secondaires

Exception 2: Déduction des intérêts passifs pour résidence secondaire

Exception 3: Déduction des intérêts passifs en cas des revenus locatifs

Exception 4: Déduction des intérêts passifs en cas des revenus d'actifs

Exception 5: Déduction des intérêts passifs pour le premier acquisition

Un compromis qui s'applique à tous

Valeur locative * 8%



EMW = Eigenmietwert
= valeur locative

18

Pour la réforme fiscale sur la valeur locative, une demi vignette suffit ! La deuxième ligne sert d'option supplémentaire.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix



19

De gauche à droite : Edwin Drack, le conseiller national Thomas Hardegger (PS, ZH), le secrétaire de la fraction vert'libéraux Ahmet Kut et le conseiller national Beat Flach (vert'libéraux, AG). Thomas Hardegger et Beat Flach, en tant que vice-présidents de l'Habitat Durable Suisse, connaissent bien les thèmes liés aux logements.



Taxe d'habitation à 8%...

...parce que l'équité a un prix



20

De gauche à droite : le conseiller national Thomas Hardegger (PS, ZH), le secrétaire de la fraction vert'libéraux Ahmet Kut, le conseiller national Beat Flach (vert'libéraux, AG) et Stefan Drack. Les vice-présidents de l'Habitat Durable Suisse, Beat Flach und Thomas Hardegger nous ont confrontés à des questions critiques. Ils ont reconnu le potentiel de la taxe d'habitation à 8%, mais aussi les pierres d'achoppement juridiques et politiques...