

## SUPPRESSION DE LA VALEUR LOCATIVE – OU EN SOMMES-NOUS ?

### Petite histoire de la valeur locative

En 1934, le Conseil fédéral introduit en vertu du droit d'exception la valeur locative comme taxe fédérale de crise pour assainir le budget fédéral. En 1958, elle entre dans le droit ordinaire. Cette histoire nous démontre que lorsqu'un impôt est introduit en Suisse, il est fort peu probable qu'il disparaisse.

Et pourtant, la valeur locative pourrait disparaître. La Commissions du Conseil des États de l'économie et des redevances CER propose un nouveau système.

### La proposition de la CER

Le 14 février 2019, la CER a mis en consultation une proposition préalable pour réformer l'imposition de la propriété immobilière. La consultation va se dérouler dans les prochains mois. Une adaptation légale ne pourrait entrer en vigueur qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Certains points ne sont pas encore déterminés, mais l'ouverture politique existe bel et bien.

Voici les principaux points de la proposition de la CER :

- Abrogation de l'imposition de la valeur locative de la propriété immobilière des résidences principales pour le propre usage.
- Pas de déduction des frais d'entretien, des primes d'assurance et des frais d'administration de tiers.
- Au niveau fédéral, pas de déduction d'économies d'énergie, de protection de l'environnement et de déprotection du patrimoine. Les Cantons peuvent par contre maintenir ces déductions.
- Encouragement de la propriété immobilière ; déduction des intérêts de la dette limitée dans sa portée et dans le temps pour les premiers acquéreurs.

*Maximum CHF 10'000 par couple pour la première année fiscale ;*

*Maximum CHF 5'000 pour une personne célibataire pour la première année fiscale ;*

*Puis réduction linéaire des déductions sur 10 ans.*

En ce qui concerne la déduction des intérêts de la dette privée, la CER propose les 5 variantes suivantes :

- **Variante 1** : déduction des intérêts de la dette privée à hauteur de 100% des rendements de la fortune imposable ;
- **Variante 2** : déduction des intérêts de la dette privée à hauteur de 80% des rendements imposables de la fortune immobilière ;
- **Variante 3** : déduction des intérêts de la dette privée à hauteur des rendements imposables de la fortune immobilière, plus CHF 50'000 pour les participations d'au moins 10% du capital de départ ou du capital social d'une société de capitaux ou d'une association coopérative ;
- **Variante 4** : déduction des intérêts de la dette privée à hauteur des rendements imposables de la fortune immobilière ;
- **Variante 5** : abandon de la déduction des intérêts de la dette privée.

Les résidences secondaires ne sont pas prises en compte dans ce système et la valeur locative reste ici d'actualité.

De la même façon, un impôt sur le revenu devrait continuer à être prélevé sur les rendements des biens immobiliers de fortune privée. Les déductions pour entretien, rénovation, primes d'assurance et frais administratifs devraient elles aussi être maintenues.

### Alors... qui en profite et qui en pâtit ?

Pour des taux d'intérêts autour de 2.5-3%, les propriétaires de biens immobiliers propres sont les grands gagnants de la révision. Si les taux montent, l'avantage deviendrait un désavantage, au moins pour les propriétaires ayant une grande part de dette.

Avec le niveau actuel des taux, les autorités fiscales prévoient une chute des rentrées fiscales. Les banques craignent que plus de clients amortissent leur hypothèque et que l'état du parc immobilier se péjore avec la suppression des déductions pour entretien.

## Cela vaut-il encore la peine d'avoir plusieurs comptes 3a ?

Il s'agit principalement d'une question fiscale. Dans de nombreux cantons, cela est judicieux, car les impôts sur les prestations en capital sont progressifs. Des avoirs de prévoyance du pilier 3a ne peuvent pas être versés en paiements partiels sur le même contrat de prévoyance, sauf dans le cas du retrait anticipé EPL. Dans certains cantons cependant, il est presque impossible de faire des économies d'impôt en ayant plusieurs comptes, car les taux d'imposition ne sont pas progressifs mais linéaires - ou progressifs mais de façon très plate. Il s'agit d'**Appenzell Rhodes intérieures, Genève, Glaris, Lucerne, Neuchâtel, Obwald et Nidwald, Saint-Gall, Soleure, Schaffhouse, Thurgovie, Uri et Zoug** – (mesures effectuées dans les capitales cantonales). Dans ces cantons, la possession de plusieurs comptes du pilier 3a n'apporte qu'une faible économie d'impôt.

Cependant, il existe d'autres raisons de maintenir plusieurs comptes : la flexibilité en termes d'avantages et la protection des dépôts.

## Comparaison internationale des avoirs de caisses de pension

La prévoyance vieillesse est particulièrement importante dans les pays industrialisés. Selon une étude du cabinet de conseil Willis Towers Watson, les fonds de pension dans le monde totalisaient USD 40.1 milliards fin 2018. En Suisse, les avoirs des fonds de pension représentent 126% du produit intérieur brut. Cela place notre pays au troisième rang, derrière la Hollande (166,7%) et l'Australie. Immédiatement après viennent les USA.

## Y a-t-il une inversion de la tendance à la hausse de l'espérance de vie ?

Des recherches récentes montrent qu'un renversement de tendance a commencé dans l'évolution de l'espérance de vie. L'OCDE a compris la dynamique du processus en comparant deux périodes consécutives de cinq ans, 2006-2011 et 2011-2016. L'étude montre que la baisse de la mortalité a baissé de manière significative dans 6 des 28 pays de l'UE. Le groupe de pays où l'aplatissement de la courbe est le plus prononcé apparaît plutôt hétérogène : la France, l'Allemagne, la Grèce, la Suède, le Portugal, les Pays-Bas et la Grande-Bretagne. De 2010 à 2016, l'espérance de vie locale a augmenté de 1,7 an à 81,6 ans pour les hommes et d'un an à 85,4 ans pour les femmes. En Suisse, l'augmentation de l'espérance de vie s'est aussi aplatie, même si on n'observe pas (encore) un renversement de tendance.

## Des courbes inversées créent un climat de nervosité

On parle de courbes inversées lorsque les taux d'intérêt (rendement à l'échéance) des titres portant intérêt à plus long terme sont inférieurs à ceux des titres portant intérêt à plus court terme. Ceci est actuellement en partie le cas aux États-Unis. Les taux d'intérêt ont fortement baissé, notamment pour les échéances à moyen terme (obligations de 2 à 7 ans). Dans le passé, une courbe inversée était généralement le signe avant-coureur d'une récession émergente et souvent d'un marché baissier (actions). De nombreux économistes s'inquiètent donc d'un nouveau ralentissement de l'économie.