



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Département Fédéral des Finances
Bundesgasse 3
3003 Bern

A l'attention de Monsieur
Hans-Rudolf Merz
Conseiller fédéral

Genève, le 12 février 2010
Q/1.1.1/MSF-85-10

Consultation relative à la Loi fédérale sur l'imposition de la propriété privée du logement : contre-projet proposé par le Conseil Fédéral en réponse à l'initiative populaire de l'Association des propriétaires fonciers (HEV Suisse) « Sécurité du logement à la retraite »

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous donnons suite à la consultation ouverte aux milieux intéressés sur le contre-projet proposé en réponse à l'initiative populaire de l'Association des propriétaires fonciers (HEV Suisse) « Sécurité du logement à la retraite ».

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière (CGI), association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève. Elle réunit quelques 6'500 propriétaires. Ils sont soit bailleurs, soit occupants de leurs propres logements et représentent ainsi une part importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

I. Situation générale en matière de promotion de la propriété foncière

La Suisse connaît un taux extrêmement bas de propriétaires par rapport, notamment, à l'ensemble de ses voisins européens. La situation est frustrante, pour une grande partie de la population qui aspire, légitimement, à accéder à la propriété foncière. En outre, cette situation est préoccupante dans le cadre des équilibres sociaux et de la promotion économique.

Ainsi, l'article 108 de la Constitution fédérale relatif à la promotion de l'accession à la propriété reste, de notre point de vue, lettre morte et n'a pas été concrétisé par les autorités fédérales. Au contraire, il nous semble par exemple, que les dispositions de la LHID qui ne permettent pas d'introduire une déductibilité de l'épargne-logement vont parfaitement à l'encontre du but ci-dessus énoncé. C'est regrettable.

Il est constant, pour des raisons géographiques et historiques, que les coûts des terrains et les coûts de construction sont relativement élevés en Suisse.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Cela implique qu'en l'état, seule une petite partie de la population peut accéder à la propriété foncière sans recourir massivement à l'emprunt.

Dès lors, toutes mesures législatives qui influent le traitement fiscal de cet emprunt, celui de la fortune, et celui des fonds investis dans les rénovations a un impact direct et conséquent sur l'attrait de la propriété foncière.

II. Principes du contre-projet

Nous nous exprimons ici sur deux principes essentiels du contre-projet, à savoir la limitation de la déductibilité des intérêts passifs et la suppression de la déductibilité des frais d'entretien courants des immeubles.

1. Limitation de la déductibilité des intérêts passifs

Nous concentrant sur l'aspect immobilier, nous ne développons pas la critique relative au fait que seuls seraient déductibles les intérêts passifs privés alors même que les dettes privées ne génèrent parfois pas de revenu (financement des études des enfants notamment...).

Comme mentionné, la propriété foncière restant souvent relativement onéreuse, il ne fait pas de doute que l'immense majorité des propriétaires suisses a un taux d'endettement relativement important. Dans ce contexte, la quasi-suppression de la déductibilité des intérêts passifs des dettes hypothécaires produit un frein non négligeable à l'accession à la propriété d'une part et péjore la situation des propriétaires existants d'autre part.

Les déductibilités possibles à l'acquisition du premier logement sont totalement insuffisantes tant les sommes évoquées ne sont pas en rapport avec les montants empruntés. En outre, l'extrême rapidité de la dégressivité (dix ans) de cette déductibilité la rend pratiquement inopérante.

Dès lors, nous considérons que cette disposition contrevient à l'objectif de favoriser la propriété foncière.

2. Suppression de la déductibilité des frais d'entretien courants des immeubles

Le contre-projet prévoit que l'ensemble des frais d'entretien courants et de gestion ne serait plus déductible. Seuls la conservation de monuments historiques ou les investissements liés aux économies d'énergie pourraient continuer à être déduits.

S'agissant du maintien de cette déductibilité, il existe une incertitude au niveau du contre-projet. En effet, à l'article 32a nLIFD, il est mentionné que « le Département fédéral des finances détermine les exigences que ces mesures (investissements consacrés à des mesures particulièrement efficaces, de qualité et satisfaisant à des exigences élevées, qui visent à économiser l'énergie et préserver leur environnement) doivent respecter ». Ainsi, en se basant sur la pratique de l'autorité fédérale notamment sur les textes de l'Ordonnance du 24 août 1992 sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables, on ne peut que comprendre que les possibilités de déduction seront extrêmement limitées.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

La non-déductibilité des frais d'entretien est parfaitement inopportune notamment au regard de l'intérêt public prépondérant qu'il y a à économiser l'énergie.

En effet, l'expérience montre que seuls 30% des investissements nécessaires aux rénovations sont des travaux qui génèrent des économies d'énergie tandis que 70% sont des travaux d'entretien. En d'autres mots, il est nécessaire d'effectuer 70% de travaux d'entretien courants pour rajouter 30% de travaux qui génèrent des économies d'énergie, l'un n'allant pas sans l'autre.

Ainsi, les mesures proposées n'auraient d'autres effets que de péjorer l'entretien des immeubles, de maintenir certains immeubles avec des déperditions d'énergie importantes et de porter gravement atteinte au secteur économique de la construction et rénovation.

III. Conclusion

Les Associations immobilières critiquent et dénoncent le principe de la valeur locative depuis plus d'une vingtaine d'années. Elles proposent, régulièrement, un système de suppression de la valeur locative avec maintien des déductibilités des frais d'entretien et une déductibilité partielle, limitée dans le temps mais incitative, des intérêts passifs lors de l'acquisition de son premier logement.

L'analyse du contre-projet ne s'est pas limité à ses aspects théoriques mais à fait l'objet, au sein de la Chambre genevoise immobilière, d'une simulation d'application des dispositions proposées sur la base des dossiers que nous traitons pour les propriétaires genevois.

A la lumière de nos travaux, nous ne pouvons que constater que les dispositions proposées péjorent l'entretien des biens immobiliers, mettent en difficulté les propriétaires endettés et ne favorisent pas l'accession à la propriété. Elle sont donc inacceptables.

Au regard de ce qui précède, la Chambre genevoise immobilière soutient résolument l'initiative « Sécurité du logement à la retraite » de l'Association des propriétaires fonciers HEV et rejette le contre-projet indirect du Conseil fédéral.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

Christophe Aumeunier

Secrétaire général

Benoît Genecand

Président

