



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

17.400 é lv. pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Réponses de la Chambre genevoise immobilière

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Oui, une réforme est nécessaire. L'objectif à poursuivre est de permettre aux contribuables helvétiques d'acquérir leur logement et de maintenir leur propriété, ceci en conformité avec les dispositions constitutionnelles.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	A) La suppression de la valeur locative doit être encouragée. Toutefois, cette suppression ne doit pas entraîner la suppression des déductions actuellement possibles. La suppression de la valeur locative aura pour avantage de permettre une simplification du système fiscal helvétique. B) La prise en compte d'un multiple du loyer ou de la valeur locative a déjà fait ses preuves et est un moyen simple. En revanche, il est clair que la valeur locative de la résidence principale ne devra plus être prise en compte dans le cadre du calcul de contrôle. Il convient encore de compléter la base légale de l'article 14 al. 3 let. b in fine en ajoutant « ... et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable. ». Ceci conformément à la teneur actuelle de l'art. 21 al.2 LIFD.

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Supprimer la déduction des frais d'entretien immobilier n'est pas concevable car cela conduit à la diminution de l'entretien et de la rénovation des bâtiments.</p> <p>Remettre en cause la déduction des frais immobiliers risquerait d'encourager le travail au noir. Nous y sommes opposés.</p> <p>S'agissant de la déduction des frais de démolition et de la possibilité de les reporter dans le temps avec les investissements écologiques, le nouveau système sera opérationnel à compter du 1^{er} janvier 2020, suite aux importants travaux législatifs. Il serait incompréhensible de remettre en cause maintenant le compromis trouvé à cet effet.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Notre réponse est identique à la réponse formulée pour la question 3.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Le système actuel est à maintenir pour les résidences secondaires avec une pleine déductibilité des frais et des intérêts passifs.</p>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>A) Les frais d'entretien et les intérêts passifs en relation avec des immeubles de rapport constituent indubitablement des déductions organiques. Il en va de même pour les résidences secondaires dont la valeur locative est maintenue.</p> <p>B) La déduction des investissements écologiques est d'une actualité incontournable. En effet, soit il s'agit d'investissements qui sont devenus la norme et qui représentent, en réalité, des dépenses nécessaires au maintien du rendement immobilier, soit, il s'agit de mesures de nature hyper écologique que le législateur ne peut qu'encourager. La suppression de telles déductions représenterait un pas en arrière hautement regrettable.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Notre réponse est identique à la réponse formulée pour la question 6.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du</p>
----	---

	<p>rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>En préambule, on rappellera que les intérêts passifs constituent une déduction générale et non pas une déduction organique. Historiquement, les intérêts passifs étaient déductibles sans limite. Depuis 2001, ils sont déductibles à hauteur du rendement de la fortune majoré de CHF 50'000.-. Ce compromis permet d'éviter les abus tout en maintenant une imposition conforme à la capacité contributive. Elle tient compte également des contribuables qui ont recours aux crédits à la consommation pour acquérir des biens non susceptibles de rendements (véhicules, objets ménagers ou vacances, par exemple).</p> <p>Une suppression de la valeur locative ne justifie pas de revoir le système mis en place qui a fait ses preuves. Bien évidemment, à défaut de valeur locative, le plafond des intérêts passifs déductibles diminuera d'autant sans qu'un aménagement législatif soit nécessaire.</p> <p>Pour ces raisons, aucune des 5 propositions n'est acceptable.</p> <p>S'agissant de la proposition N°1, elle péjorerait les contribuables modestes ayant recours au crédit à la consommation.</p> <p>S'agissant de la proposition N°2, on ne voit pas pourquoi la déduction des intérêts passifs serait subordonnée à un rendement net positif de la fortune.</p> <p>S'agissant de la proposition N°3, la majoration de CHF 50'000.- est injustement limitée à l'existence de participations qualifiées. Il n'y a pas de raison de lier le seuil de CHF 50'000.- à la seule détention d'une participation qualifiée, qui ne génère pas forcément de rendements.</p> <p>S'agissant de la proposition N°4, elle supprime sans fondements la déduction des intérêts passifs pour des propriétaires de valeurs mobilière, même si celle-ci génèrent des rendements imposables.</p> <p>S'agissant de la proposition N°5, nous ne pouvons pas y souscrire.</p> <p>Au niveau de la rédaction, nous relevons qu'il y a probablement une coquille à l'art. 33a al.1 qui revoit à l'art. 33 al.1 let. a qui est pourtant abrogé.</p> <p>Pour l'article 33a nouveau, il s'agit de préférer le choix d'une numérotation non encore utilisée (art. 33b) et ce, pour éviter toute confusion avec les dispositions actuellement en vigueur.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>Il s'agit là d'une proposition que nous soutenons franchement. Toutefois, les montants proposés sont trop bas et la durée est trop courte.</p> <p>Au niveau de la déduction des montants proposés, il conviendrait de les augmenter sensiblement. En effet, et à titre d'exemple pour l'octroi d'un financement hypothécaire bancaire, l'établissement de crédit se base sur un taux hypothécaire théorique de 5% pour examiner la capacité du future propriétaire à assumer le paiement des intérêts, de manière pérenne. Le plafond des intérêts passifs proposé à l'article 33a en CHF 10'000.- pour un couple, ne permet de couvrir que le service d'une dette de CHF 200'000.-, soit de CHF 100'000 pour une personne seule. Ces montants nous paraissent excessivement bas. La déduction de couple devait également s'appliquer pour les familles monoparentales.</p> <p>Il conviendra, à tout le moins, de doubler ces montants de déductions, pour les porter à CHF 20'000.- pour un couple et CHF 10'000.- pour une personne célibataire.</p> <p>La durée proposée devrait être portée au minimum à 15 ans (durée imposée par l'ASB pour amortir la dette hypothécaire de second rang).</p> <p>Au niveau de la disposition transitoire, nous sommes d'avis que cette dernière devrait être de 15 ans.</p>

V. Divers

10.	<p>Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?</p>
Réponse	<p>Nous manquons d'une vision globale de la LPC, et dès lors nous ne prononçons pas sur cette question.</p>

11.	<p>Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?</p>
Réponse	<p>Non, le cas échéant, elles ont été exprimées dans les réponses précédemment données.</p>

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	<p>Proposition 1 : plafonnement de la valeur locative</p> <p>Une alternative, bien plus simple au projet mis en consultation, consisterait au maintien du statut quo avec toutefois une clause qui prévoirait le plafonnement de la valeur locative au montant des frais déductibles et intérêts passifs en relation avec le bien immobilier. Un éventuel excédent négatif demeurerait déductible. Cette solution aurait pour effet bénéfique de tendre à contribuer à l'amortissement des dettes hypothécaires des contribuables propriétaires, comme cela s'observe dans l'écrasante majorité des pays qui nous entourent. Cette proposition aurait également l'avantage de permettre aux retraités de ne pas devoir puiser dans leur épargne afin de payer l'impôt, fondé actuellement sur un revenu fictif. Les craintes liées à la réduction des frais d'entretien et de remise en état des biens immobiliers n'auraient également plus lieu d'être.</p> <p>En sus de l'alternative exposée supra, nous avons deux autres propositions :</p> <p>Proposition 2 : option</p> <p>Une option pourrait être intégrée au système. Elle permettrait au propriétaire de choisir une option sans valeur locative et sans déductions des intérêts passifs et des frais d'entretien ou, un autre avec la conservation du système actuel.</p> <p>Cette option rendrait le choix du propriétaire obligatoire pour une durée de 3 ans sans qu'il puisse opter pour l'autre variante.</p> <p>Proposition 3 : augmentation de la déduction du 3^e pilier A.</p> <p>Nous vous proposons de doubler les plafonds de déductions du 3^e pilier A. Cela favorisera, d'une part, la constitution de fonds propres pour l'acquisition de la résidence principale et d'autre part, contribuera au désendettement des ménages.</p>

Lieu, date: Genève, le 9 mai 2019

.....
Canton / organisation etc.: Chambre genevoise immobilière
.....
.....