



21.7.2022

## **Iv. Pa.17.400**

# **Estimation des conséquences financières des décisions de la CER-N**

## **Mesures décidées**

- LIFD et LHID: suppression de l'imposition de la valeur locative, aussi pour les résidences secondaires.
- LIFD: La déductibilité des frais d'entretien effectifs est maintenue.  
La LHID habilite les cantons à décider s'ils veulent la maintenir à leur échelon.
- Les déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, la déduction relative aux frais de démolition en vue d'une construction de remplacement et le report de la déduction sur les charges mentionnées seront maintenus dans la LIFD (= droit en vigueur).
- La LHID doit laisser aux cantons la liberté d'admettre ou non les déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (= droit en vigueur).
- Dans la LIFD et dans la LHID, la déductibilité des intérêts de la dette privée doit être maintenue, à hauteur des rendements imposables de la fortune.
- Pas de déduction pour l'acquisition d'un premier logement.

## **Conséquences financières**

### *Base de données*

L'estimation des conséquences financières se fonde sur l'état actuel des données (relatives à 2010) de deux cantons seulement (BE et TG). À la demande de la CER-N, l'AFC a chargé certains cantons de lui fournir des données actuelles et plus étendues. L'estimation fondée sur ces nouvelles données sera disponible au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### *Décision du Conseil des États*

La présentation des conséquences financières des décisions de la CER-N se fonde sur la décision du Conseil des États du 21 septembre 2021. Celle-ci a pour conséquence que la réforme devrait être à peu près neutre du point de vue des recettes pour des intérêts hypothécaires de 3,5 %. Pour des intérêts de 1,5 %, la diminution des recettes est estimée à environ 1,7 milliard (voir tableaux 1 et 2).

Les taux d'intérêt ont sensiblement augmenté au cours des six derniers mois. Actuellement, il faut payer de nouveau entre 2,5 et 3 % lors de la conclusion d'une hypothèque sur 10 ans (état 26.7.2022). Avec un tel niveau d'intérêt, la réforme devrait atteindre la neutralité des recettes voulue par le Conseil des États. Toutefois, il faudra plusieurs années avant que cet effet ne se matérialise, car de nombreux propriétaires ont prévu un financement à long terme de leur logement.

### *Décisions de la CER-N*

Le tableau 1 présente les conséquences financières, pour des intérêts hypothécaire de 1,5 %,

- des décisions de la CER-N par rapport au statu quo (colonne 2),

- des décisions du Conseil des États par rapport au statu quo (colonne 3), et
- des décisions de la CER-N par rapport aux décisions du Conseil des États (colonne 4).

Par rapport au statu quo, la diminution des recettes résultant des décisions de la CER-N est estimée, pour des taux hypothécaires de 1,5 %, à 3,8 milliards de francs, tous niveaux étatiques confondus (tableau 1, colonne 2, dernière ligne). Par rapport à la décision du Conseil des États, la mise en œuvre des décisions de la CER-N entraînerait une diminution supplémentaire des recettes de l'État d'un peu plus de 2 milliards de francs (tableau 1, colonne 4, dernière ligne). Ce manque à gagner supplémentaire ne dépend guère du niveau des taux d'intérêts (voir les scénarios 1,5 % et 3,5 % dans les tableaux 1 et 2). Le résultat est principalement lié au maintien de la déductibilité des frais d'entretien effectifs voulue par la CER-N. Il faut noter en outre que la CER-N a décidé de réintroduire les déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement dans la LIFD, de sorte que même en cas de suppression de la déduction effective des frais d'entretien, une partie de la diminution supplémentaire des recettes concernant l'impôt fédéral direct serait maintenue par rapport à la version voulue par le Conseil des États.

Le tableau 2, conçu de manière similaire, contient les estimations des conséquences financières pour des taux d'intérêts hypothécaires de 3,5 %. Les estimations montrent que la réforme décidée par la CER-N ne serait pas neutre sur le plan des recettes pour un tel taux d'intérêts. Si l'on tient compte en outre des pertes de recettes non quantifiables qui résulteront du changement de système pour les immeubles secondaires<sup>1</sup>, on peut se demander si les décisions prises sont encore en accord avec l'une des exigences centrales de l'initiative parlementaire 17.400, qui postule qu'il faut «*adapter les bases légales (LIFD, LHID) de telle sorte que le nouveau régime soit le plus possible, dans l'hypothèse d'un taux d'intérêt moyen calculé sur le long terme, sans effet sur les recettes fiscales*». Si la réforme était mise en œuvre comme esquissée en première lecture par la CER-N, elle ne serait neutre en ce qui concerne les recettes qu'à partir de taux d'intérêts hypothécaires d'environ 5,5 % à 6 %.

---

<sup>1</sup> Faute de données, il n'est pas possible d'estimer le manque à gagner lié à la suppression de l'impôt sur la valeur locative des résidences secondaires. Il en va de même pour la suppression du forfait pour les frais d'entretien, qui entraînerait des recettes supplémentaires par rapport au statu quo. On ne sait pas encore si la nouvelle base de données permettra de faire une estimation plus fiable.

**Tableau 1: Estimation des conséquences financières: Décisions de la CER-N par rapport à celles du Conseil des États / Statu quo (en mio de fr.; Base de données: BE /TG, période 2010): niveau des taux d'intérêts 1,5 %**

<b>Taux d'intérêt: 1,5 %</b>	<b>Décision de la CER-N par rapport au statu quo</b>	<b>Décision du Conseil des États par rapport au statu quo</b>	<b>Décision de la CER-N par rapport au Conseil des États</b>
<b>Valeur locative brute</b>			
Suppr. de l'impôt sur la val. loc. brute sur logement à usage pers., LIFD	-1520	-1520	0
Suppr. de l'impôt sur la val. loc. brute sur logement à usage pers., LHID	-3400	-3400	0
Changement complet de système (suppr. de l'impôt sur la val. loc. sur rés. secondaires)	pas quantifiable (- en raison de la suppr. de l'impôt sur la val. loc. sur les maisons de vacances)		
<b>Intérêts</b>			
Limitation de la déductibilité des intérêts passifs <sup>1</sup> LIFD	320	360	-40
Limitation de la déductibilité des intérêts passifs LHID	800	890	-90
Déduction pour acquisition du premier logement LIFD		-80	80
Déduction pour acquisition du premier logement LHID		-220	220
<b>Frais d'entretien</b>			
Frais d'entretien (y compris déductions énergétiques) <sup>2</sup> LIFD	pas quantifiable (+ en raison de la suppression du forfait d'entretien)	830	-830 au maximum
Frais d'entretien (y compris déductions énergétiques) <sup>2</sup> LHID	pas quantifiable (+ en raison de la suppression du forfait d'entretien)	1480 <sup>3</sup>	-1480 au maximum
<b>Total des modifications LIFD<sup>4</sup></b>			
	<b>-1200</b>	<b>-410</b>	<b>-790</b>
<b>Total des modifications LHID<sup>4</sup></b>			
	<b>-2600</b>	<b>-1250</b>	<b>-1350</b>
<b>Total des modifications à l'échelle de la Suisse<sup>4</sup></b>			
	<b>-3800</b>	<b>-1660</b>	<b>-2140</b>

1. CER-N: limitation à 100 % du rendement imposable de la fortune; Conseil des États: limitation à 70 % du rendement imposable de la fortune.

2. Il existe d'importants chevauchements entre les déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et celles relatives aux frais d'entretien généraux. N'entrent pas dans le champ des frais d'entretien, mais sont néanmoins déductibles en vertu du droit actuel: 1. les frais de démolition; 2. le report de la déduction sur trois années au maximum; 3. les mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement qui augmentent la valeur de l'immeuble. Faute de données, ces trois éléments ne sont pas pris en considération dans les estimations.

3. On suppose que les cantons font usage de la disposition potestative concernant les frais d'entretien (CER-N) ou les mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (CER-N / Conseil des États). Selon la décision du Conseil des États, 70 % des frais d'entretien, c'est-à-dire la partie de ces frais qui n'est pas couverte par les déductions pour les mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, ne sont plus déductibles. L'hypothèse est donc que seuls 30 % des dépenses d'entretien servent à économiser l'énergie ou à protéger l'environnement. Cette hypothèse repose sur une base de données limitée, car les déclarations fiscales ne font pas de distinction entre les mesures d'économie d'énergie et les autres dépenses d'entretien. Selon la conclusion d'une ancienne étude d'Econcept (*Evaluation energiepolitisch motivierter Steuererleichterungen.*, BEW, Zurich, 1997), environ 20 à 30 % des frais d'entretien servent à économiser l'énergie.

4. Étant donné que les effets sur les recettes de la suppression de la valeur locative des résidences secondaires et du forfait pour frais d'entretien ne peuvent pas être quantifiés, les effets sur les recettes sont présentés dans les trois dernières lignes sans les mesures non quantifiables.

**Tableau 2: Estimation des conséquences financières: Décisions de la CER-N par rapport à celles du Conseil des États / Statu quo (en mio de fr.; Base de données: BE /TG, période 2010): niveau des taux d'intérêts 3,5 %**

<b>Taux d'intérêt: 3,5 %</b>	<b>Décision de la CER-N par rapport au statu quo</b>	<b>Décision du Conseil des États par rapport au statu quo</b>	<b>Décision de la CER-N par rapport au Conseil des États</b>
<b>valeur locative brute.</b>			
Suppr. de l'impôt sur la val. loc. brute sur logement à usage pers., LIFD	-1520	-1520	0
Suppr. de l'impôt sur la val. loc. brute sur logement à usage pers., LHID	-3400	-3400	0
Changement complet de système (suppr. de l'impôt sur la val. loc. sur rés. secondaires)	pas quantifiable (- en raison de la suppr. de l'impôt sur la val. loc. sur les maisons de vacances)		-
<b>Intérêts</b>			
Limitation de la déductibilité des intérêts passifs <sup>1</sup> LIFD	860	930	-70
Limitation de la déductibilité des intérêts passifs LHID	2070	2280	-210
Déduction pour acquisition du premier logement LIFD		-130	130
Déduction pour acquisition du premier logement LHID		-320	320
<b>Frais d'entretien</b>			
Frais d'entretien (y compris déductions énergétiques) <sup>2</sup> LIFD	pas quantifiable (+ en raison de la suppression du forfait d'entretien)	830	-830 au maximum
Frais d'entretien (y compris déductions énergétiques) <sup>2</sup> LHID	pas quantifiable (+ en raison de la suppression du forfait d'entretien)	1480 <sup>3</sup>	-1480 au maximum
<b>Total des modifications LIFD<sup>4</sup></b>			
	<b>-660</b>	<b>110</b>	<b>-770</b>
<b>Total des modifications LHID<sup>4</sup></b>			
	<b>-1330</b>	<b>40</b>	<b>-1370</b>
<b>Total des modifications à l'échelle de la Suisse<sup>4</sup></b>			
	<b>-1990</b>	<b>150</b>	<b>-2140</b>

1. CER-N: limitation à 100 % du rendement imposable de la fortune; limitation à 70 % du rendement imposable de la fortune.

2. Il existe d'importants chevauchements entre les déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et celles relatives aux frais d'entretien généraux. N'entrent pas dans le champ des frais d'entretien, mais sont néanmoins déductibles en vertu du droit actuel: 1. les frais de démolition; 2. le report de la déduction sur trois années au maximum; 3. les mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement qui augmentent la valeur de l'immeuble. Faute de données, ces trois éléments ne sont pas pris en considération dans les estimations.

3. On suppose que les cantons font usage de la disposition potestative concernant les frais d'entretien (CER-N) ou les mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (CER-N / Conseil des États). Selon la décision du Conseil des États, 70 % des frais d'entretien, c'est-à-dire la partie de ces frais qui n'est pas couverte par les déductions pour les mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, ne sont plus déductibles.

L'hypothèse est donc que seuls 30 % des dépenses d'entretien servent à économiser l'énergie ou à protéger l'environnement. Cette hypothèse repose sur une base de données limitée, car les déclarations fiscales ne font pas de distinction entre les mesures d'économie d'énergie et les autres dépenses d'entretien. Selon la conclusion d'une ancienne étude d'Econcept (*Evaluation energiepolitisch motivierter Steuererleichterungen.*, BEW, Zurich, 1997), environ 20 à 30 % des frais d'entretien servent à économiser l'énergie.

4. Étant donné que les effets sur les recettes de la suppression de la valeur locative des résidences secondaires et du forfait pour frais d'entretien ne peuvent pas être quantifiés, les effets sur les recettes sont présentés dans les trois dernières lignes sans les mesures non quantifiables.