

TOUT L'IMMOBILIER

LA CHRONIQUE DE L'AGEDEC, Association genevoise pour la défense des contribuables (*)

Valeur locative de son logement

Par **Michel LAMBELET**

Avocat – Expert en Fiscalité, Président de l'AGEDEC, GENEVE

Le rajout d'un revenu fictif au titre de valeur locative théorique pour les contribuables propriétaires de leur logement a toujours fait débat.

Depuis des décennies l'on parle de revisiter les dispositions y relatives.

Le peuple est appelé le 23 septembre prochain à se prononcer sur une initiative concernant cette problématique.

La genèse de la valeur locative

Par un souci d'égalité, il a été prévu dans les législations fiscales qu'un propriétaire d'un bien immobilier se verrait ajouter à ses revenus une valeur locative et cela afin de «contrebalancer» la possibilité qu'un tel propriétaire avait de déduire ses intérêts passifs, ainsi que les frais d'entretien de son bien immobilier.

Cela contribuait à une certaine égalité avec les contribuables ne disposant pas d'un bien immobilier et étant locataires; lesquels ne pouvaient déduire tout ou partie de leur loyer (sauf exceptions cantonales relatives à des contribuables modestes).

Les solutions envisagées

La valeur locative ayant fait couler beaucoup d'encre et échauffé un certain nombre d'esprits, il a été proposé diverses solutions pour «l'éliminer».

Certaines solutions tenaient à l'abolition pure et simple de la valeur locative sans contrepartie, d'autres à l'abolition de la valeur locative en contrepartie de la non déductibilité des intérêts de dette et des frais d'entretien, voire l'abandon de la valeur locative mais en maintenant partiellement la déductibilité des frais d'entretien tout en excluant la déductibilité des intérêts passifs liés à l'acquisition du bien immobilier.

Il avait même été proposé de ne pas éliminer la valeur locative théorique mais de la réduire à concurrence des intérêts liés au financement du bien immobilier (c'est-à-dire que la valeur locative aurait subsisté mais elle n'aurait pu excéder le montant des intérêts passifs payés pour l'acquisition dudit bien immobilier).

Dès lors que les contribuables ont des situations fort diverses et que l'introduction d'une valeur locative théorique induisait des problèmes et donc des solutions différentes selon le mode de

financement, il est apparu qu'une solution globale aurait toujours des perdants et des gagnants, raison pour laquelle on s'est acheminé vers un traitement de la valeur locative en fonction d'une catégorie de contribuables.

Initiative populaire fédérale «Sécurité du logement à la retraite»

C'est ainsi que l'initiative au sujet de laquelle l'on demande au peuple de se prononcer ne concerne qu'une partie des contribuables, à savoir les retraités disposant de leur propre logement.

Par ailleurs, cette initiative n'impose aucunement une solution mais permet d'offrir un choix aux contribuables concernés puisqu'ils pourront soit rester soumis aux normes actuellement en vigueur (maintien d'une valeur locative théorique rajoutée à leur revenu et déduction de leurs intérêts passifs et des frais d'entretien), soit opter pour un nouveau système qui n'imposerait plus un revenu fictif correspondant à leur valeur locative propre et en contrepartie, les intérêts passifs liés à leur logement, ainsi que les frais d'entretien, ne seraient plus totalement déductibles. Seul un forfait de CHF 4'000.- par an de frais d'entretien serait admis et en outre il pourrait être déduit les frais liés aux mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement pour les contribuables devant supporter de tels frais.

Un choix bienvenu

Dès lors que cette initiative propose de faire bénéficier aux contribuables ayant atteint l'âge de la retraite AVS d'un droit de choisir entre un nouveau système ou le statut quo, il semble que d'ores et déjà pour cette unique raison cette initiative devrait être acceptée, puisqu'elle ne pénalise en rien la situation actuelle mais peut, le cas échéant, apporter des allègements bienvenus à certains contribuables.

L'on pense notamment à tous les contribuables arrivés à l'âge de la retraite et qui ont fait en sorte d'amortir régulièrement, voire peut-être totalement, leur dette hypothécaire pour s'assurer d'un logement en «pleine propriété» pour leur retraite lorsque leurs revenus diminueront.

Il est en effet peu justifiable d'imposer – à quelqu'un qui n'a plus aucune dette – une augmentation de ses revenus taxables par le rajout d'une valeur locative théorique.

La seule parade pour ce genre de contribuable serait de maintenir un endettement hypothécaire pour obtenir une déduction des intérêts de dette compensant en tout ou partie sa valeur locative théorique et de placer ses liquidités sur les marchés avec tous les risques et conséquences que cela peut avoir tant au niveau financier, que psychologique.

Le choix offert par cette initiative permettrait aux gens désireux d'alléger leur endettement de ne plus être contraints (fiscalement parlant) de maintenir un endettement et leur permettre ainsi de ne plus être un propriétaire-locataire de sa banque mais de pouvoir accéder au statut de réel propriétaire.

Critiques contre l'initiative

Pour justifier un rejet de l'initiative, certaines critiques sont émises au nombre desquelles l'on compte notamment:

- Que le droit d'option offert serait une source d'injustice puisqu'elle «avantagerait les retraités propriétaires de leur logement par rapport aux personnes qui vivent également dans leur propre logement, mais qui n'ont pas atteint l'âge de la retraite».

Toutefois à l'heure actuelle, c'est l'ensemble des propriétaires qui est maltraité au niveau fiscal lorsqu'ils ont eu l'idée saugrenue (...) de rembourser leur dette hypothécaire pour accéder au statut de réel propriétaire de leur bien immobilier. Il y a donc d'ores et déjà une inégalité entre les propriétaires qui restent endettés et ceux qui amortissent drastiquement leur crédit hypothécaire.

Cette initiative permettrait à ceux qui ont décidé d'amortir leur prêt hypothécaire d'opter pour une solution moins dommageable que celle qui prévaut actuellement.

- Que cela entrainerait une complexification du système fiscal dès lors «qu'il faudrait examiner pour chaque contribuable s'il peut faire usage de son droit d'option et des autres possibilités de déduction; l'on créé ainsi deux systèmes parallèles pour les retraités propriétaires de leur logement. Il en résultera un travail administratif plus important...».

Cette critique est infondée dans la mesure où si l'on avait voulu simplifier le système fiscal comme l'on pouvait le penser suite à l'avènement de la loi d'harmonisation des impôts directs, l'on aurait pas réintroduit ultérieurement des dispositions disparates et différentes selon les cantons (telles la réduction de l'impôt sur les dividendes dont les taux et les systèmes de réduction varient d'un canton à l'autre, la disparité des calculs des valeurs locatives et la disparité des frais d'entretien déductibles selon les législations cantonales).

Par ailleurs, le monde actuel prône l'usage de l'informatique et ce n'est absolument pas compliqué de gérer ce type d'option dans le cadre d'un programme tel que «GE Tax».

Et pour ceux qui restent «loin» de l'informatique, cela reviendrait à supprimer deux mentions (la valeur locative, les intérêts hypothécaires), pour ne laisser que la mention de frais immobiliers limitée au forfait de CHF 4'000.- (plus les éventuels frais d'économie d'énergie...).

Conclusion

Les citoyens suisses seraient bien inspirés de permettre à leurs aînés de pouvoir choisir leur façon de vivre leur retraite.

Insérer le bulletin d'adhésion.

(*) association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Mme et M LARPIN (Impôts Service) ainsi que Me Michel LAMBELET