

Zurich, le 4 mars 2024

Consultation 2023/82 sur "l'Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires".

Traduction de l'allemand

- Le SVIT Suisse se prononce en faveur d'un changement de système conséquent.
- L'association soutient l'initiative de la commission 22.454 "Introduction d'un impôt sur la propriété immobilière pour les résidences secondaires".
- Le changement de système pour la résidence principale doit être réalisé en priorité, l'introduction d'un impôt sur l'objet pour la résidence secondaire dans un deuxième temps.
- Il convient de fixer un plafond pour l'impôt sur les objets au niveau fédéral.
- La condition selon laquelle un impôt sur les biens immobiliers secondaires ne peut être introduit qu'en cas de suppression simultanée de l'imposition de la valeur locative est impérative.

Remarques préliminaires

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) a adopté le 16 août 2022 l'initiative de commission 22.454 "Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires". La commission sœur du Conseil des Etats a approuvé l'initiative le 19 juin 2023. L'objectif de l'initiative est de permettre un changement complet de système en s'éloignant de l'imposition de la valeur locative en deux étapes, d'abord pour la résidence principale et, dans un deuxième temps, éventuellement aussi pour les résidences secondaires.

Le 17 novembre 2023, la CER-N a ouvert une procédure de consultation sur l'avant-projet de modification de la Constitution fédérale. Cette modification a pour but de créer la base constitutionnelle permettant aux cantons ou aux communes de déroger aux principes constitutionnels de l'universalité et de l'uniformité de l'imposition, ainsi qu'au principe de l'imposition selon la capacité économique, en ce qui concerne l'imposition des immeubles secondaires occupés en majeure partie par leur propriétaire, et de prélever ainsi des impôts fonciers plus élevés. La condition préalable est que la valeur locative ne soit plus imposée sur les biens immobiliers secondaires également. Si cela n'est pas mis en œuvre ou si une imposition de la valeur locative est réintroduite ultérieurement sur les immeubles secondaires, les cantons ne peuvent pas prélever l'impôt foncier spécial.

L'Association suisse de l'économie immobilière (ci-après SVIT Suisse) prend position sur l'avant-projet et le rapport explicatif. Il convient tout d'abord de préciser que le SVIT Suisse soutient les efforts du Parlement en faveur d'un changement de système d'imposition de la valeur locative pour les immeubles d'habitation.

et de soutenir la position du Conseil des Etats sur la question des possibilités de déduction, à savoir que les intérêts passifs privés restent déductibles jusqu'à concurrence de 70% des rendements de la fortune imposables. Un taux plus bas désavantagerait notamment les bailleurs privés.

Changement de système en deux étapes

Les avantages d'un changement de système conséquent l'emportent sur les inconvénients. Sur ce point, la SVIT Suisse est d'accord avec la commission du Conseil national. Toutefois, il convient de s'en tenir en toutes circonstances à une mise en œuvre en deux étapes, comme le souhaite la commission du Conseil des Etats. Une modification de la Constitution ainsi que la mise en œuvre dans les lois cantonales et les règlements communaux prennent plusieurs années et comportent un risque non négligeable que le projet global échoue en raison de la votation populaire nécessaire. Tant la coexistence temporaire que permanente d'un nouveau régime pour la résidence principale et de l'imposition simultanée de la valeur locative des résidences secondaires est plus avantageuse que le statu quo : en raison du grand nombre de propriétaires de logements assujettis à l'impôt, on peut s'attendre à une simplification considérable des déclarations et des taxations. Le taux d'endettement de la population serait réduit et la stabilité du marché financier serait renforcée. En revanche, les inconvénients d'éventuelles optimisations fiscales, tels qu'ils sont présentés dans le rapport explicatif, semblent acceptables au SVIT Suisse.

La SVIT Suisse suggère de lier les deux projets 17.400 "Changement de système d'imposition de la propriété du logement" au projet 22.454 dont il est question ici, en ce sens que l'approbation par les Chambres du changement de système se ferait sous réserve de leur approbation de l'introduction (ultérieure) d'un impôt sur la propriété immobilière pour les résidences secondaires, suivie d'une votation populaire sur la modification de la Constitution.

Remarques et réserves sur le contenu

Pour la SVIT Suisse, il est indispensable que la création d'un impôt foncier sur les immeubles secondaires soit explicitement liée à la condition que l'imposition de la valeur locative soit supprimée pour ces immeubles. En outre, l'association salue le fait que les cantons doivent être libres de faire usage ou non de la possibilité d'un impôt foncier spécial.

En revanche, la SVIT Suisse se montre sceptique face à la position de la CER-N, qui estime qu'aucune limite supérieure ne doit être définie pour l'imposition des objets au niveau fédéral. Dans son rapport, la commission renvoie à la garantie constitutionnelle de la propriété, qui exclut une imposition confiscatoire. Cela n'est pas satisfaisant du point de vue de la politique démocratique. Les propriétaires de biens immobiliers secondaires ne peuvent pas participer à la vie politique du canton et de la commune concernés. En ce qui concerne l'évaluation de la légitimité du taux d'imposition, les propriétaires n'auraient donc d'autre choix que de recourir à la justice, ce qui est coûteux et incertain quant au résultat. L'association estime que le risque n'est pas négligeable que les cantons et les communes soient tentés d'exploiter les propriétaires de biens immobiliers secondaires comme nouvelle source de revenus.

Le rapport explicatif ne permet pas de dissiper cette crainte, car il n'aborde ce sujet que de manière très sommaire. Il n'indique pas non plus clairement quelle perte doit être concrètement compensée et sur quelle base.

base de calcul sur laquelle cette compensation évoluerait à l'avenir. Le projet laisse ici une trop grande marge de manœuvre aux cantons et aux communes.

Vers le SVIT Suisse

En tant qu'association professionnelle et spécialisée de l'économie immobilière, le SVIT Suisse représente environ 2'500 entreprises qui fournissent des prestations de services, notamment aux propriétaires immobiliers institutionnels, commerciaux, publics et privés, aux maîtres d'ouvrage, aux exploitants et aux communautés de copropriétaires. Ensemble, nous représentons environ 30'000 professionnels de l'immobilier. L'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse est présente dans toutes les régions de Suisse et est le représentant national du secteur des services immobiliers pour les questions politiques.

Contact

SVIT Suisse Dr.
Ivo Cathomen
Directeur adjoint Greencity,
Maneggstrasse 17
8041 Zurich

41 44 434 78 88

ic@svit.ch