

**AFC**  
**Division Législation fiscale**  
**Monsieur Lukas Schneider**  
**Eigerstrasse 65**  
**3003 Berne**

Genève, le 1<sup>er</sup> juillet 2019

## **Consultation fédérale : projet de loi relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement**

---

Monsieur,

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats procède actuellement à une consultation sur un projet de loi relative à un changement de système d'imposition de la propriété du logement. Le projet prévoit la suppression de la valeur locative et celle concomitante d'une série de déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien d'un bien immobilier. Le projet prévoit en outre plusieurs variantes de restrictions supplémentaires applicables à la déductibilité des intérêts passifs.

L'industrie de la construction étant en première ligne des secteurs économiques potentiellement impactés par ce projet, la FMB, association faîtière de l'industrie de la construction et des activités du bâtiment du canton de Genève, a examiné le projet mis en consultation et arrêté sa position.

### **La FMB rejette fermement le projet de changement de système d'imposition de la propriété du logement dans sa présente forme.**

Elément par élément, La FMB :

- Approuve, fondamentalement, l'objectif de suppression de la valeur locative.
- Rejette la suppression envisagée de nombreuses déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien du logement.
- Rejette les restrictions envisagées applicables à la déduction des intérêts passifs.

Sur la forme, la FMB regrette le peu de considération donnée, dans le rapport de consultation, aux conséquences économiques de ce projet. Les arguments et éléments contenus dans le rapport pèchent par leur superficialité et ne présentent pas une analyse complète et circonstanciée de l'impact de la réforme proposée.

Les déductions remises en question par le projet en consultation jouent un rôle important pour l'activité de construction et l'accès à la propriété. Elles jouent également un rôle de premier plan dans les politiques environnementales et climatiques fédérales et cantonales en étant un puissant outil incitatif en faveur des travaux d'assainissement énergétique des bâtiments.

Concernant ce dernier point, il est particulièrement choquant d'envisager la suppression des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement alors que la Stratégie énergétique 2050 vient à peine d'être approuvée. Il est également à relever que la Stratégie 2050 a été unanimement et activement soutenue par l'industrie de la construction. Qui plus est, le volet fiscal de la Stratégie n'entrera en vigueur qu'en 2020 et le projet en consultation s'attaque pourtant déjà à cette composante essentielle du paquet global de la Stratégie.

La FMB s'oppose également aux restrictions envisagées de la déductibilité des intérêts passifs, en relevant que certaines variantes proposées vont bien au-delà de la fiscalité immobilière et devraient dès lors faire l'objet d'un projet séparé. S'agissant de l'apparente incompatibilité de la seule suppression de la valeur locative avec l'impératif d'égalité de traitement des contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, il est à relever que le sujet n'a pas été récemment tranché par un tribunal et rien ne dit que la position demeurerait identique à celles précédemment exprimées. La FMB encourage au demeurant les autorités fédérales à envisager des mesures de rééquilibrage alternatives à la suppression des déductions fiscales visées par le projet en consultation. Une déduction applicable aux loyers, sur le modèle de celle valable pour les primes d'assurance LAMal, gagnerait ainsi à entrer en considération.

**Pour le surplus, la FMB renvoie à la position de l'association constructionromande, dont la FMB est membre.**

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.


Fédération genevoise des métiers du bâtiment

Le Président



Pierre-Alain L'HÔTE

Le Secrétaire général



Nicolas RUFENER

La Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB) est l'organisation professionnelle faîtière de l'industrie de la construction à Genève. Elle regroupe 18 associations patronales réunissant tous les métiers du bâtiment, ainsi que leurs caisses de compensation, soit quelque 1'400 entreprises, 12'000 travailleurs et un millier d'apprentis.

La FMB coordonne les actions des associations patronales de la construction sur les plans économique et social. Elle intervient en faveur de ses membres au niveau politique et défend les intérêts généraux de l'industrie de la construction. Enfin, la FMB assiste ses membres et les entreprises dans leurs activités quotidiennes (conseils et assistance s'agissant des conditions de marché, formation professionnelle, etc.).

## Procédure de consultation relative à l'avant-projet

### Questionnaire

#### 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	<b>Oui.</b> La réforme devrait se porter uniquement sur la suppression de l'imposition de la valeur locative. Il s'agit d'une imposition portant sur un revenu fictif, sans lien avec la capacité contributive réelle du contribuable, et introduite dans un climat de crise exceptionnelle. En cas de nécessité de veiller à l'égalité de traitement entre contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, des déductions liées au loyer du logement loué devraient entrer en considération, sur le modèle de la pratique actuelle concernant les primes d'assurance LAMal.

#### 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	<b>S'agissant des contribuables imposés au régime ordinaire, la FMB soutient la suppression de l'imposition de la valeur locative.</b> <b>S'agissant de la prise en compte de la valeur locative dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, la FMB estime que le système actuel a fait ses preuves et peut être maintenu.</b> Il est à relever que l'on se trouve ici dans deux cas de figure qui n'ont rien à voir l'un avec l'autre. Dans le cadre de l'imposition ordinaire, la valeur locative constitue un revenu fictif sans lien aucun avec la capacité contributive réelle du contribuable ; il s'agit de l'augmentation artificielle d'un revenu imposable concret. Dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, la valeur locative sert justement à contrôler l'assiette fiscale du contribuable en l'absence d'un revenu imposable. Dans le premier cas, on est face à un <i>ajout</i> , dans le second, face à une <i>alternative</i> .

3.	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
----	---

	<p>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><b>La FMB s'oppose résolument à ces mesures.</b></p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</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<sup>bis</sup> / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p><b>La FMB s'oppose résolument à ces mesures.</b></p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</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><b>Le régime d'imposition actuel est à maintenir.</b></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	<b>Le régime d'imposition actuel est à maintenir.</b>

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<sup>bis</sup> / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<b>Le régime d'imposition actuel est à maintenir.</b>

#### 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 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<sup>bis</sup>, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a<sup>bis</sup>, 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><b>Aucune ; la FMB s'oppose à la remise en cause du régime actuel de déductibilité des intérêts passifs.</b></p> <p>La FMB souligne au demeurant que la proposition en consultation relève de la malhonneteté intellectuelle en remettant en cause l'ensemble de la déductibilité des intérêts passifs ; ces propositions vont bien au-delà d'une révision de l'imposition du logement.</p> <p>Sur le fond, la FMB s'oppose à toute remise en question du régime de déductibilité actuel des intérêts passifs.</p> <p>Premièrement, la déductibilité des intérêts passifs de manière générale est un principe qui a fait ses preuves et qui n'est nullement remis en question dans le débat politique.</p> <p>S'agissant de la thématique de l'endettement privé élevé présenté par la Suisse, la limite actuelle de la déductibilité des intérêts passifs (rendement imposable de la fortune majoré de 50'000 francs) permet de contrer les abus potentiels issus d'un endettement artificiel motivé par des considérations purement fiscales. Il est aussi à relever que la source d'endettement la plus fréquente parmi les ménages privés hors endettement hypothécaire, soit le contrat de leasing pour véhicule (<i>source : OFS : enquête sur le revenu et les conditions de vie (SILC)</i>), n'est pas considérée comme de l'endettement et ne donne lieu à aucune déduction.</p> <p>S'agissant de l'endettement hypothécaire, celui-ci est avant tout guidé par la nécessité et non pas par des considérations fiscales ; devenir propriétaire en Suisse sans recours à l'endettement n'est tout simplement pas possible pour la très grande majorité de la population. Il s'agit également d'un élément central de la politique d'encouragement à l'accession du logement, principe constitutionnel.</p> <p>Il est aussi à relever que la structure de l'endettement en Suisse (taux hypothécaires fixes à long termes, apport obligatoire en fonds propres, etc.) permet de se prémunir contre les conséquences sociales d'une (très hypothétique actuellement) remontée des taux. La situation n'est absolument pas comparable avec les pratiques plus que légères en la matière (aux Etats-Unis notamment) qui ont accouché de la crise financière de 2008.</p> <p>Enfin, si l'on devait de surcroît supprimer la déductibilité des intérêts passifs liés aux immeubles de rendement, il y a fort à parier qu'un impact négatif pour les propriétaires se répercuterait non seulement sur la propension à proposer des logements à la location mais également, ipso facto, sur le niveau des loyers. Au vu de l'importance de la charge de loyer assumée par la population résidente, en particulier dans les agglomérations, un tel résultat serait socialement dommageable et se répercuterait forcément sur l'économie via la baisse de la consommation y consécutive. Une augmentation des déplacements pendulaires est également à attendre en raison de l'éloignement croissant du domicile et du lieu de travail.</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><b>La FMB soutient la mesure sur le plan conceptuel et de manière subsidiaire, soit uniquement si le régime actuel de déduction des intérêts passifs</b></p>

**devait disparaître ; les montants prévus sont en revanche largement insuffisants.**

Les montants prévus sont largement insuffisants pour jouer un réel rôle incitatif.

La proposition fait penser davantage à un exercice alibi qu'à la concrétisation d'une réelle volonté d'encourager l'accession à la propriété.

Pour cette raison, la FMB se prononce pour le maintien de la déductibilité actuelle des intérêts passifs selon notre réponse à la question 8 ci-dessus.

## V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	<b>La FMB ne prend pas position sur cet enjeu.</b>

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	<b>Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.</b>

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	<b>Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.</b>

Lieu, date:

**Genève, le 1<sup>er</sup> juillet 2019**

Canton / organisation etc.:

**GE / Fédération genevoise des métiers du bâtiment - FMB**