

# Les propriétaires profiteront du nouveau système en cas de taux d'intérêt bas

Si les taux hypothécaires restent aussi faibles qu'actuellement, un propriétaire moyen profitera de l'abolition de la valeur locative. Mais les jeunes ménages se retrouveront en difficulté dès que les taux dépasseront 4 %. *Stefan Grob, Luca Bumann*

**Abrégé** Il est à nouveau question de changer de système en matière d'imposition de la valeur locative. Les effets fiscaux d'un tel changement ont été calculés dans le cadre d'un projet de recherche de la Haute école de Lucerne. Les conséquences sur l'imposition individuelle des revenus de catégories spécifiques de débiteurs hypothécaires ainsi que sur les recettes fiscales de la Confédération, des cantons et des communes ont été examinées. Les extrapolations obtenues à partir d'un modèle établi spécialement montrent qu'un propriétaire moyen paierait annuellement environ 3300 francs de moins d'impôt sur le revenu pour des taux d'intérêt de l'ordre de 1,5%. À ce niveau-là, ce sont les propriétaires de logement ayant une dette hypothécaire particulièrement élevée qui bénéficieraient le plus d'une abolition de la valeur locative. Et en cas de hausse des intérêts, ce sont les retraités qui profiteraient le plus longtemps d'un changement de système.

La Suisse connaît un taux de logements en propriété relativement faible et un endettement des ménages élevé en comparaison internationale. Les incitations problématiques à l'endettement, caractéristiques du système fiscal suisse, peuvent constituer

une explication. La question se pose donc de savoir si la valeur locative est encore opportune, car il est possible que les propriétaires de logement soient moins bien lotis que les locataires dans le système actuel, ce qui serait totalement contraire à l'encouragement

de la propriété du logement préconisé en Suisse.

Quelles seraient les conséquences d'une abolition de la valeur locative? Deux étudiants de master de la Haute école de Lucerne se sont penchés sur la question. Au moyen d'un modèle spécialement conçu, ils ont examiné les effets fiscaux qu'aurait concrètement le changement de système<sup>1</sup> proposé par la Commission de l'économie et des redevances

<sup>1</sup> La CER-E propose d'abroger l'imposition de la valeur locative du domicile principal. Parallèlement, il ne serait plus possible de déduire les frais d'entretien. La déduction des intérêts passifs serait quant à elle soit abolie, soit réduite. Le projet prévoit en outre une déduction pour première acquisition, d'une durée de validité limitée.

**Mauvaise surprise en cas de réforme de la valeur locative: les jeunes familles propriétaires auraient des frais d'entretien importants si les taux d'intérêt venaient augmenter.**



du Conseil des États (CER-E) sur les ménages de la ville de Lucerne. Ils ont en outre analysé les conséquences d'un changement de système sur les recettes fiscales des collectivités publiques, sur la base de différents scénarios d'évolution des taux d'intérêt. Le modèle simule la déclaration d'impôts de personnes physiques et calcule directement le revenu imposable d'après les variables introduites, ainsi que la charge fiscale grevant Confédération, cantons et communes.

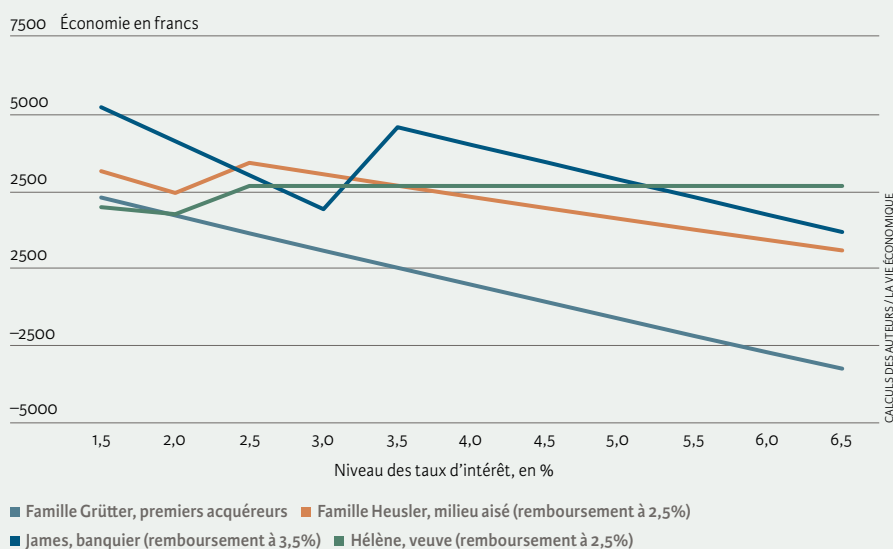
## Réaction variable des propriétaires

Quatre catégories de propriétaires de logement ont été définies pour simuler les effets concrets de divers scénarios d'évolution des taux d'intérêt. Elles se distinguent en particulier par le montant des hypothèques, le revenu imposable et la manière dont elles se comporteraient en cas d'abolition de la valeur locative (voir *tableau* à la page 40).

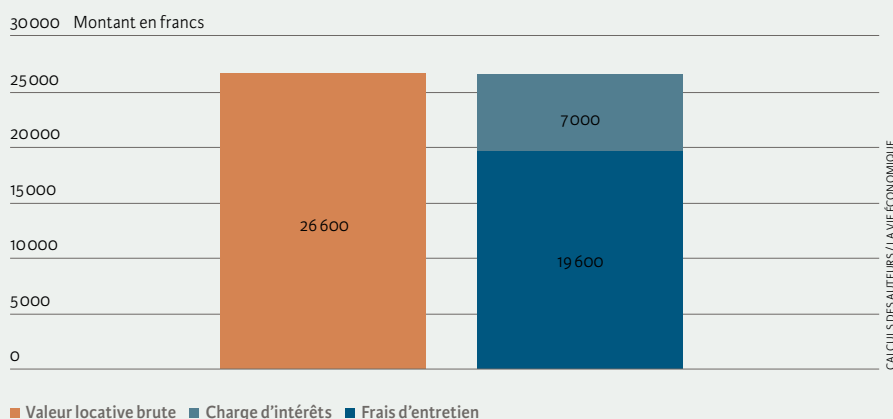
Les effets sur la charge fiscale des quatre catégories diffèrent et varient en fonction du montant des taux hypothécaires (voir *illustration 1*). Cela s'explique par le fait que les personnes de certaines catégories ne remboursent (partiellement) leur dette hypothécaire qu'à partir d'un certain niveau de taux d'intérêt, pour autant qu'elles disposent de suffisamment de liquidités. Le remboursement (partiel) n'intervient toutefois qu'à partir du moment où les intérêts hypothécaires dus sont supérieurs au rendement du capital disponible pour le remboursement.

Prenons un exemple: des personnes comme le banquier James (cat. 3: haut revenu, valeur locative élevée et capital d'épargne sous forme de portefeuille privé rapportant en moyenne 3 à 3,5 % par an) ont grevé leur bien d'une hypothèque relativement lourde. Ces personnes ne rembourseraient leur dette qu'à partir d'un taux d'intérêt d'environ 3,5 %, car les coûts d'opportunité des rendements perdus du portefeuille seraient sinon plus élevés que la charge d'intérêts économisée. Dans le nouveau système renonçant à l'imposition de la valeur locative, c'est dans un contexte de taux d'intérêt bas qu'elles économiseraient le plus d'impôts. Cette économie fond toutefois au fur et à mesure que le loyer de l'argent augmente, jusqu'à ce qu'il atteigne 3,5 %, où un remboursement (partiel) se produit. L'inflexion observée sur le graphique à 3,5 % montre que ces personnes profiteraient à nouveau plus fortement de l'abolition de la valeur locative en remboursant leurs 350 000 francs. Cette situation est due au fait que la valeur locative reste inchan-

### III. 1. Économie d'impôt en cas d'amortissement d'une hypothèque dans un régime sans valeur locative, en fonction du niveau des taux d'intérêt



### III. 2. Seuil de rentabilité de la famille Grütter (premières acquéreurs) pour un taux hypothécaire de 3,5 %



Au seuil de rentabilité, la valeur locative soumise à l'impôt (à gauche) équivaut aux frais d'entretien et à la charge d'intérêts déductibles (à droite). Si les taux d'intérêt continuent d'augmenter, les frais d'entretien et les intérêts dus dépassent la valeur locative: le changement de système n'en vaut alors plus la peine.

gée alors que la charge d'intérêts baisse avec la diminution de l'hypothèque.

La situation de la famille Grütter (cat. 1) est différente. Elle n'a réalisé que récemment son rêve de posséder son logement et ne dispose pas de liquidités qui lui permettraient d'amortir son hypothèque, même en cas de hausse des taux d'intérêt. Son économie d'impôts initiale décroît linéairement à mesure que les taux augmentent. Pour cette famille, le « seuil de rentabilité » serait atteint à partir d'un taux d'intérêt de 3,5 %. Ce seuil indique quand le coût des intérêts dus, ajoutés aux frais d'entretien, équivaut exactement à la valeur locative brute. À ce niveau, la charge fiscale serait exactement la même avec ou sans valeur locative (voir *illustration 2*). Si le taux

hypothécaire dépassait ce seuil, le changement de système n'en vaudrait plus la peine: la charge fiscale de la famille Grütter serait alors plus forte que sous le régime actuel (avec valeur locative).

Les personnes ayant le profil de la retraitée Hélène sont celles qui profiteraient le plus de la réforme. Elles rembourseraient intégralement leur hypothèque à partir d'un taux d'intérêt de 2,5 % et bénéficieraient ainsi de l'abolition de la valeur locative quel que soit le niveau des taux d'intérêt.

L'analyse des quatre catégories montre que ce sont les propriétaires de logement ayant une dette hypothécaire importante, respectivement une valeur locative élevée, – comme James le banquier – qui profiteraient le plus

## Quatre catégories de propriétaires d'après un choix de caractéristiques

	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
	Famille Grütter, premiers acquéreurs	Famille Heusler, milieu aisé	James, banquier	Hélène, veuve
Revenu annuel brut (en francs)	122 000	200 000	160 000	70 000
Valeur locative (en francs)	26 600	23 264	39 881	17 440
Nantissement (en pourcents)	80	60	60	30
Hypothèque initiale (en francs)	560 000	420 000	720 000	180 000
Liquidités disponibles (en francs)	0	200 000	350 000	250 000
Taux d'intérêt à partir duquel l'hypothèque est remboursée (en pourcents)	–	2,5	3,5	2,5

HYPOTHÈSES DES AUTEURS / LA VIE ÉCONOMIQUE

d'un changement de système au niveau actuel des taux d'intérêt de 1,5 %. Mais plus l'endettement est élevé, plus la sensibilité de chaque propriétaire aux taux d'intérêt augmente. C'est la raison pour laquelle une abolition de la valeur locative aurait un effet négatif sur la charge fiscale des propriétaires fortement endettés si les taux d'intérêt sont plus élevés. Il en va autrement pour les retraités qui ont souvent déjà remboursé une grande partie de leur hypothèque et qui ont donc un faible niveau d'endettement : si les taux hypothécaires augmentent, ils pourraient profiter le plus longtemps d'un changement de système. De ce point de vue, il n'est pas surprenant que les propriétaires qui disposent de suffisamment de liquidités amortissent leur hypothèque dès que les taux hypothécaires augmentent.

## Extrapolation à l'échelle nationale

Comme cela a été mentionné en introduction, un modèle spécifique a été établi pour réaliser une extrapolation à l'ensemble de la Suisse. Il se fonde sur les valeurs moyennes actuelles trouvées sur les portails accessibles au public ainsi que sur des données fournies par des experts. À cet effet, il a été admis que

le bordereau d'impôt de la ville de Lucerne était représentatif de tout le pays. Le résultat a ensuite été extrapolé à l'ensemble de la Suisse.

L'analyse révèle qu'en cas de changement de système et de maintien des taux hypothécaires à 1,5 %, chaque propriétaire suisse économiserait en moyenne 3318 francs d'impôts par an, soit 2611 francs pour l'impôt cantonal et communal et 707 francs pour l'impôt fédéral. Cela ne serait pas sans conséquences pour les collectivités publiques. À l'échelle suisse, les recettes de l'impôt sur le revenu diminueraient de quelque 4,66 milliards de francs, soit 3,67 milliards pour les cantons et communes et 994 millions pour la Confédération.

Compte tenu des amortissements probables réalisés jusqu'à l'entrée en vigueur d'un changement de système, les propriétaires suisses de logement seraient bénéficiaires jusqu'à ce que le taux hypothécaire moyen s'élève à 5,19 %. Le seuil de rentabilité serait alors atteint pour les propriétaires moyens en Suisse. Au-delà, un changement de système n'en vaudrait plus la peine. Un tel changement semble donc actuellement attrayant pour les propriétaires de logement. Il faut cependant rappeler que tout changement de système produit aussi des perdants, dont feraient ici

partie notamment les locataires, les banques, les entreprises d'entretien et de rénovation ainsi que l'État. La modification de la loi entrera-t-elle effectivement en vigueur, et jusqu'où ira-t-elle ? La question reste ouverte.

**Stefan Grob**

Assistant de master, Institut des services financiers de Zoug (IFZ), Haute école spécialisée de Lucerne – Économie, Zoug

**Luca Bumann**

Assistant de master, Institut des services financiers de Zoug (IFZ), Haute école de Lucerne – Économie, Zoug