

Pro Senectute Suisse  
Lavaterstrasse 60 · Case postale · 8027 Zurich

---

Administration fédérale des contributions  
Division Législation fiscale  
Lukas Schneider  
Eigerstrasse 65  
3003 Berne

Zurich, le 10 juillet 2019

Direction · Werner Schärer

Téléphone +41 44 283 89 75 · E-mail [werner.schaerer@prosenectute.ch](mailto:werner.schaerer@prosenectute.ch)

### **Avant-projet « Changement de système d'imposition de la propriété du logement » : consultation**

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Depuis sa création en 1917, Pro Senectute s'engage pour des formes de logement adaptées à l'âge et encourage le maintien à domicile des personnes âgées. L'organisation aide les personnes âgées à trouver la forme de logement qui leur convient parmi les nombreuses possibilités existantes et eu égard à leur situation financière. À l'avenir, il y aura plus de personnes âgées vivant à domicile – et, partant, aussi dans un logement en propriété – et ce plus longtemps qu'aujourd'hui. Plus de la moitié des retraités et retraitées vivent déjà dans un logement en propriété actuellement. C'est pourquoi Pro Senectute prend position sur l'avant-projet « Changement de système d'imposition de la propriété du logement » dans le cadre la procédure de consultation.

#### **Considérations fondamentales**

L'avant-projet prévoit de supprimer la valeur locative au niveau fédéral et au niveau cantonal pour les logements destinés à l'usage personnel des propriétaires à leur domicile. Les possibilités de déduction des frais d'entretien et de rénovation devraient aussi disparaître. Au niveau fédéral, les déductions liées aux économies d'énergie, à la protection de l'environnement, à la restauration de monuments historiques et aux frais de démolition seront également supprimées, mais la disposition potestative autorisant ces déductions à l'échelon cantonal subsistera. En ce qui concerne la déductibilité des intérêts passifs privés, la commission propose cinq variantes, qui se distinguent avant tout par le montant des intérêts passifs déductibles. Une déduction est en outre prévue pour l'acquisition d'un premier logement. Les modifications proposées ne concernent pas les résidences secondaires. Les principaux objectifs de l'avant-projet sont de réduire les incitations à un endettement trop important sur les logements à usage personnel et d'accroître ainsi la stabilité du marché financier.

Pro Senectute considère, elle aussi, que c'est en particulier pour les retraités propriétaires de leur logement que la suppression de la valeur locative présenterait un grand avantage. Cela tient principalement au fait que ces retraités sont propriétaires de leur logement depuis de nombreuses années et ont pu, en général,

amortir une part importante de leurs hypothèques. À cela s'ajoute que, comme les retraités et retraitées disposent de revenus inférieurs à ceux des personnes actives, la valeur locative pèse proportionnellement plus lourd dans le calcul de l'impôt, car la charge fiscale de la valeur locative demeure inchangée. Enfin, il est dans l'ensemble plus rare que des retraités propriétaires de leur logement procèdent à des travaux d'entretien et de rénovation déductibles ou à des investissements dans des mesures d'économies d'énergie. **Pour ces raisons, Pro Senectute soutient le changement de système proposé sur le principe.**

Pro Senectute souligne que l'endettement et, par conséquent, les faillites personnelles ont augmenté parmi les personnes âgées ces dernières années. Cela tient parfois au fait que ces personnes atteignent l'âge de la retraite sans la moindre réserve financière, par exemple en raison d'un bas salaire, d'un chômage prolongé ou d'une invalidité, ou encore parce qu'elles ont investi leur deuxième pilier dans une maison ou dans leur propre entreprise. Sur le principe, Pro Senectute salue la réduction des incitations à l'endettement prévue par le projet. Il est toutefois probable que la suppression de ces incitations renforce encore l'utilisation de fonds de prévoyance pour financer un logement en propriété, en particulier en cas de hausse des taux hypothécaires. L'utilisation de fonds de prévoyance pour l'acquisition d'un logement en propriété entame toutefois les capacités de financement d'un logement en propriété pendant la vieillesse. **Pour cette raison, Pro Senectute recommande d'observer plus attentivement l'utilisation de fonds de prévoyance pour financer un logement en propriété et, le cas échéant, d'étudier de nouvelles mesures destinées à augmenter la viabilité.**

### Suppression de la valeur locative

Plus d'un senior sur deux (54 %) est propriétaire du logement qu'il occupe (OFS, Les conditions d'habitation des seniors en Suisse, 2018). La part des personnes propriétaires de leur logement augmente avec l'âge, pour atteindre son niveau le plus élevé, de près de 60 %, dans le groupe des 65 à 69 ans. Si les avoirs de prévoyance sont versés en capital lors du départ à la retraite, il est fort probable que les retraités placent cet argent dans un logement en propriété. Le taux de propriétaires connaît un léger déclin après 70 ans, puis un net recul après 80 ans. Ce recul se révèle particulièrement marqué parmi les propriétaires aux revenus plus élevés. Il y a tout lieu de croire que les personnes aux revenus plus élevés disposent des moyens financiers leur permettant de se tourner vers une forme de logement adaptée à l'âge, tandis que les ménages moins fortunés tendent à rester dans le logement en propriété (cf. AFC, Étude sur l'imposition de la valeur locative, 2014). En ce sens, il n'est que partiellement possible de tenir compte du changement des besoins en matière de logement chez les personnes âgées, lesquelles privilégient des superficies plus petites et des logements en propriété nécessitant un minimum d'entretien. La suppression de la valeur locative pourrait bien accroître également la marge de manœuvre financière des ménages moins fortunés et, par conséquent, favoriser un déménagement en adéquation avec les besoins modifiés en matière de logement.

Le défi qui se pose aux personnes qui prennent leur retraite est de devoir composer avec un revenu moins élevé qu'auparavant, alors que des parties des avoirs de vieillesse du deuxième ou du troisième pilier sont aussi souvent immobilisées dans un logement en propriété. La valeur locative, elle, ne diminue pas après le départ à la retraite et représente ainsi dorénavant une part plus importante du revenu imposable. En particulier pour les bénéficiaires d'une rente modeste, l'ajout d'un revenu fictif engendre une charge fiscale excessive. Aux taux d'intérêts actuels, il y a lieu de considérer que les impôts baisseront en moyenne pour les propriétaires d'un logement suite à la suppression de la valeur locative. Comme les propriétaires âgés possèdent souvent un bien immobilier de longue date, présentent un faible endettement hypothécaire et n'effectuent que peu d'investissements déductibles, et compte tenu d'une valeur locative qui représente une partie relativement élevée du revenu du ménage, ce sont eux qui profiteront le plus de la suppression de la valeur locative. En effet, ce sont sur les revenus inférieurs provenant de la prévoyance vieillesse que la sup-

pression aura, en pourcentage, l'impact le plus fort sur les impôts (cf. AFC, Étude sur l'imposition de la valeur locative, 2014). **Pour ces raisons, Pro Senectute soutient la suppression proposée de la valeur locative.**

### **Suppression des possibilités de déduction des frais d'entretien et de rénovation**

Les travaux d'adaptation du logement pour vieillir chez soi coûtent cher et, en dépit des possibilités de déduction existantes, les personnes âgées y voient déjà souvent une raison de vendre leur bien. La suppression des possibilités de déduction des frais d'entretien et de rénovation devrait encore conforter les personnes âgées dans la volonté de vendre leur bien. Des adaptations du logement pour vieillir chez soi prolongent toutefois un maintien à domicile et permettent d'éviter des entrées en maison de retraite, qui coûtent elles aussi cher. **Par conséquent, Pro Senectute propose d'étudier des mesures qui soutiendraient et encourageraient davantage les travaux d'adaptation pour vieillir chez soi dans un logement en propriété.**

### **Déductibilité des intérêts passifs privés**

Pro Senectute soutient la volonté de réduire ou de supprimer les incitations à l'endettement existantes. Le Parlement propose cinq variantes, qui se distinguent avant tout par la limite applicable aux montants déduits. La déductibilité des intérêts passifs diminue dans toutes les variantes par rapport au droit en vigueur.

Les personnes âgées occupent souvent leur logement depuis de nombreuses années et ont amorti en grande partie leur hypothèque, si bien qu'elles font plus rarement valoir des déductions pour des intérêts passifs. Par conséquent, les propriétaires âgés profitent de toutes les variantes proposées ou sont ceux qui en ressentiront le moins les différences. Pour maintenir autant que possible les incitations à une retraite sans dette, Pro Senectute soutient les variantes prévoyant une déductibilité minimale (variante 4) ou aucune déductibilité (variante 5) des intérêts passifs. Même si, dans l'ensemble, cela favorise les ménages disposant de fonds propres importants pour l'acquisition d'un logement en propriété, Pro Senectute estime que ces variantes sont celles qui favorisent le moins les propriétaires par rapport aux locataires.

Pro Senectute souligne que la suppression des incitations à l'endettement risque de se traduire par une utilisation accrue des fonds de la prévoyance vieillesse pour l'acquisition d'un logement en propriété. Le recours aux fonds de la prévoyance vieillesse pour financer un logement en propriété a connu une forte hausse par le passé et atteint 50 % dans le groupe des 50 à 54 ans. Il ressort d'une étude réalisée par la ZHAW sur mandat de l'Office fédéral du logement (cf. ZHAW, Viabilité du logement des seniors, 2019) que l'utilisation de fonds de prévoyance entame les capacités de financement d'un logement en propriété pendant la vieillesse. **Par conséquent, Pro Senectute propose d'observer le versement anticipé de fonds de prévoyance et leur utilisation pour l'acquisition d'un logement en propriété et, si nécessaire, d'étudier des mesures destinées à augmenter la viabilité.**

### **Déduction pour l'acquisition d'un premier logement**

Pro Senectute comprend le souci d'encourager la propriété du logement en assortissant d'avantages fiscaux limités l'acquisition d'un premier logement. Dans ce cas de figure également, Pro Senectute recommande d'observer attentivement l'utilisation de fonds de prévoyance.

## Prestations complémentaires

Pro Senectute salue expressément les modifications proposées de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité (LPC). Les dispositions en vigueur prévoient une prise en compte de la valeur locative comme revenu dans le calcul des prestations complémentaires et se soldent par des prestations complémentaires moins importantes. La suppression de cette prise en compte dans la nouvelle réglementation conduit à des prestations complémentaires plus élevées. À noter et également à saluer : le forfait pour les charges est maintenu.

Suite à la réforme des prestations complémentaires adoptée par les Chambres fédérales à la session de printemps 2019, le logement en propriété sera considéré comme fortune imputable après déduction du montant de franchise. Les prestations complémentaires perçues doivent être restituées si la succession d'un bénéficiaire de PC dépasse 40 000 francs. Il est donc probable que les coûts supplémentaires dus à la révision des LPC se révèlent moins importants que ceux avancés dans le rapport de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (p. 37).

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos commentaires en remaniant l'avant-projet.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre haute considération.

Pro Senectute Suisse



Eveline Widmer-Schlumpf  
Présidente du conseil de fondation



Werner Schärer  
Directeur

Annexes:

- Questionnaire relatif à la procédure de consultation