

Fiscalité du propriétaire immobilier : vers des changements fondamentaux

LES ENJEUX D'UNE MODIFICATION CONTESTEE

La loi fédérale du 20 juin 2003 sur la modification d'actes concernant l'imposition du couple et de la famille, l'imposition du logement et les droits de timbre fait actuellement la une de l'actualité en raison de la procédure référendaire lancée par les cantons. Ceux-ci s'attaquent principalement à la modification de l'imposition du propriétaire immobilier occupant son propre objet. Il n'est pas inutile de rappeler, dans le cadre de la présente chronique, les principaux enjeux de la future votation.

Les conséquences imprévues de l'harmonisation

Le grief principal des cantons tient à ce que la nouvelle loi va leur supprimer des recettes fiscales sans qu'ils aient vraiment voix au chapitre. Ceci tient à la procédure d'harmonisation des impôts directs, entrée formellement en vigueur en 2001, harmonisation qui veut qu'aujourd'hui tant les impôts directs des cantons que l'impôt fédéral direct soient perçus selon les mêmes règles de fond. Cette harmonisation, nécessaire au demeurant pour éviter un tourisme fiscal à l'intérieur de la Suisse, a aujourd'hui des conséquences que beaucoup n'avaient pas prévu. Elle pose un problème de fond qui ne se limite pas à la simple fiscalité immobilière : quels sont aujourd'hui les pouvoirs des parlements cantonaux en matière fiscale, compte tenu de la loi d'harmonisation. A part la fixation des taux, la détermination du montant des déductions sociales et l'impôt sur les successions, l'on doit admettre qu'ils sont fort limités.

Les grandes lignes de la nouvelle loi

A compter du 1^{er} janvier 2008, à condition que la nouvelle loi entre en vigueur, la valeur locative, à savoir le revenu imputé au propriétaire du fait qu'il n'a pas à louer son logement, ne constituera plus un revenu imposable. Par contre, les revenus provenant d'immeubles loués à des tiers continueront, comme par le passé, à subir la charge fiscale. Cette sortie de la valeur locative du champ de l'imposition aura bien entendu des conséquences sur les déductions. Tout d'abord, pour ce qui concerne les frais d'entretien, ceux afférents à l'immeuble occupé par le propriétaire ne seront fiscalement déductibles que pour la part effective dépassant 4'000 francs. Si seule une partie de l'immeuble est occupée par le propriétaire la déductibilité sera réduite en proportion. Quant aux intérêts passifs qui se rapportent à un ou des immeubles que le propriétaire occupe pour lui-même, ils ne seront plus déductibles. Toutefois, dans le cas d'une première acquisition pour propre usage, les intérêts passifs pourront être déduits, durant cinq ans, à raison de 15'000 francs pour les personnes mariées vivant en ménage commun et de 7'500 francs pour les autres contribuables. Ensuite, de la cinquième à la dixième année, ce montant sera réduit linéairement de 20% par

année. Enfin, il est intéressant de noter que les intérêts passifs liés à des dettes garanties par des immeubles occupés par le propriétaire demeureront intégralement déductibles si ces dettes ont servi à financer un prêt à une PME.

Une nouvelle réflexion

Les modifications décrites ci-dessus sont bien évidemment fondamentales ; elles influenceront toute la réflexion du contribuable propriétaire quant au financement du bien qu'il occupe. Il n'est pas à exclure que d'importants remboursements hypothécaires surviennent à compter de l'entrée en vigueur de la loi ou alors que des constructions fiscales particulières soient mises en place par les établissements de crédit aux fins d'offrir d'autres possibilités de déductions à leurs clients.

Philippe Béguin, expert fiscal diplômé

CBEF SA