

De combien les impôts renchérissent-ils l'habitat?

*Um wie viel verteuern Steuern das
Wohnen?*

Philippe Thalmann
EPFL

Forum Caritas 24 janvier 2014

Principales recettes fiscales liées aux logements locatifs

Impôt	Estimation recette (mia CHF)	Source
Impôts sur le revenu des propriétaires-bailleurs et créanciers	5.6	Propres estimations ⁽¹⁾
Impôts sur la fortune des propriétaires-bailleurs	2.1	Propres estimations ⁽²⁾
Impôts sur les gains immobiliers	0.7	Wüest&Partner ⁽³⁾
Droits de mutation	0.6	
Impôts fonciers	0.5	
Total	9.5	
Total des loyers payés	35	Propres estimations⁽¹⁾

(1) Loyer moyen par logement = 16'000 frs/an; frais moyens sans frais financiers ni amortissements et provisions = 6'000 frs/an; taux imposition 25%

(2) Taux effectif supposé de 0.31% sur estimation de 300'000 francs par logement locatif

(3) Immo-Monitoring 2013/2 fournit les chiffres et estimations pour l'ensemble des logements; j'ai estimé la part attribuables aux logements locatifs (0.5 = part de la valeur totale du parc de logements)

Est-ce que ces impôts renchérissent le logement?

- Les impôts sur le revenu et la fortune des propriétaires-bailleurs et créanciers représentent 22% des loyers payés
- Les loyers seraient-ils plus bas de 22% sans ces impôts? **NON**
- Premier indice: le droit du bail ne permet pas de répercuter ces "charges courantes"
- Deuxième indice: les propriétaires-bailleurs ne peuvent pas y échapper, donc ils ne peuvent pas exiger compensation

Les impôts renchérissent-ils forcément le logement ?

- **Non à une nouvelle hausse des impôts et taxes**

La révision de la LAT impose de nouveaux prélèvements obligatoires. Les «**plus-values de planification**» seront **soumises à une taxe** : s'il construit sur son terrain ou s'il le vend, le propriétaire devra verser à l'Etat au moins **20% de la plus-value réalisée**. Cette charge sera reportée sur les locataires. Une telle taxation augmentera donc non seulement le coût des terrains constructibles, mais aussi les loyers. **Une fois de plus, les familles, les classes moyennes ainsi que les PME devront passer à la caisse.**

Comité interpartis «Non à la révision ratée de la LAT»
Case postale 8166, 3001 Berne

www.revision-lat-non.ch

Donc le 3 mars:

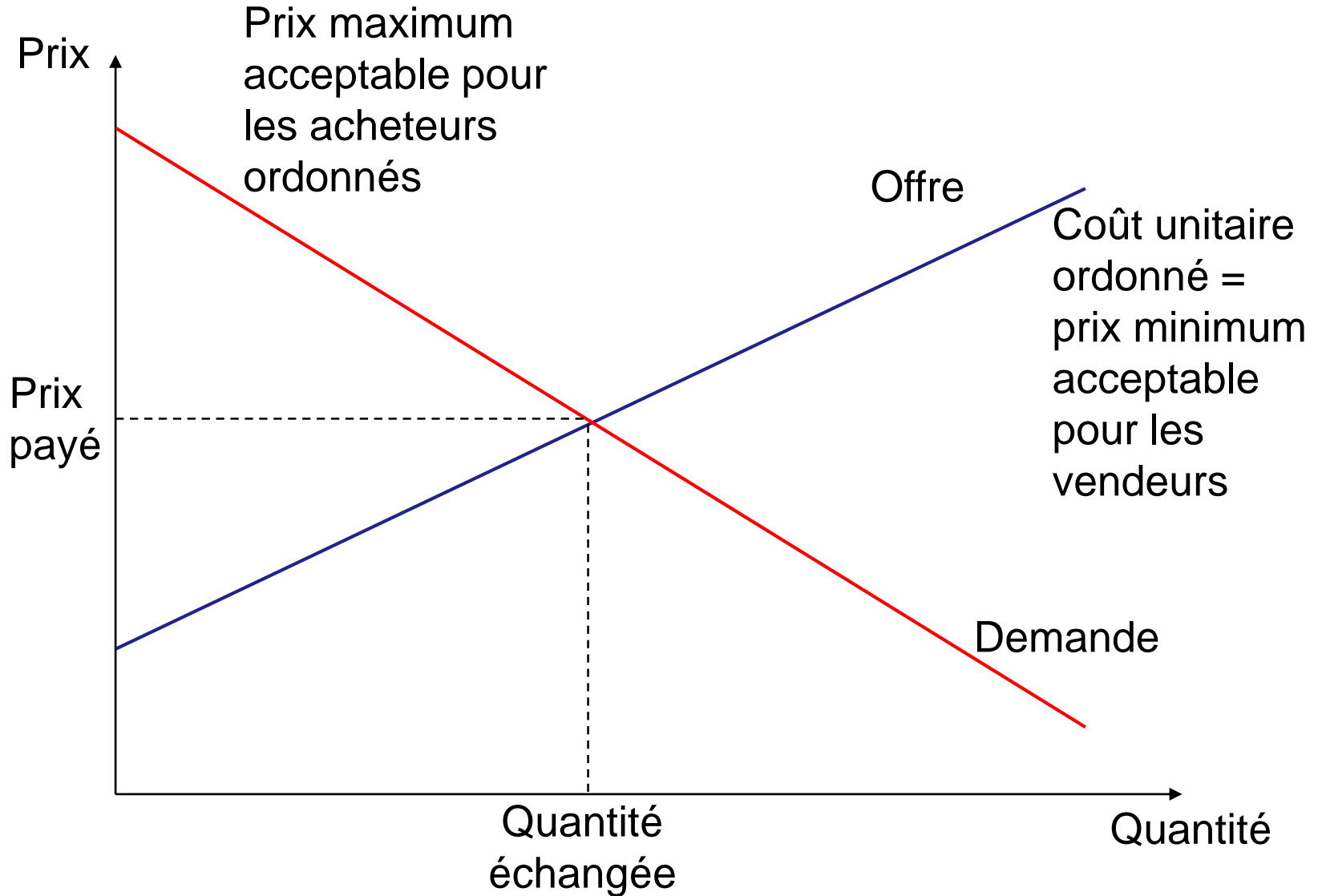
Révision LAT
NON

L'argumentation

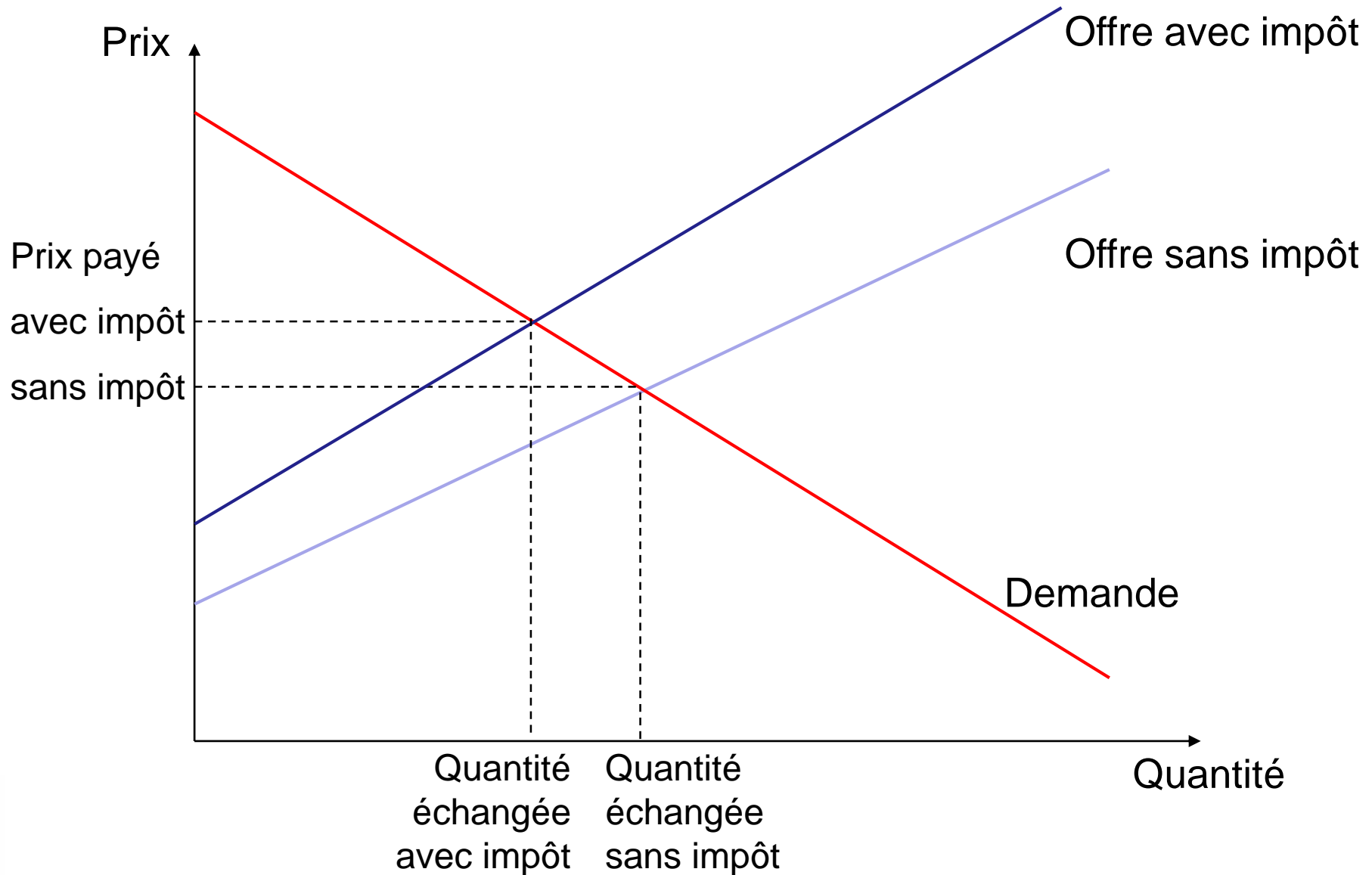
Interview d'Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière et secrétaire général de la Fédération romande immobilière, dans l'Agefi du 19.02.2013:

- Pierre Bessard: Votre prévision de loyers exorbitants en cas de oui est contestée de toutes parts...
- Olivier Feller: Elle me semble pourtant reposer sur deux facteurs peu contestables. **Le premier est l'introduction d'une taxe d'au moins 20% sur la plus-value foncière. Or, lorsqu'un objet est taxé, on le renchérit, d'où l'effet sur les prix des constructions et donc des logements.** Le second est la raréfaction de terrains constructibles. Un bien raréfié ne va pas voir son prix diminuer. Cette combinaison va selon toute probabilité renchérir les coûts du logement. Bien sûr, l'impact ne sera pas identique partout, mais dans les régions à forte demande, comme l'Arc lémanique, il se fera sentir.

Offre et demande



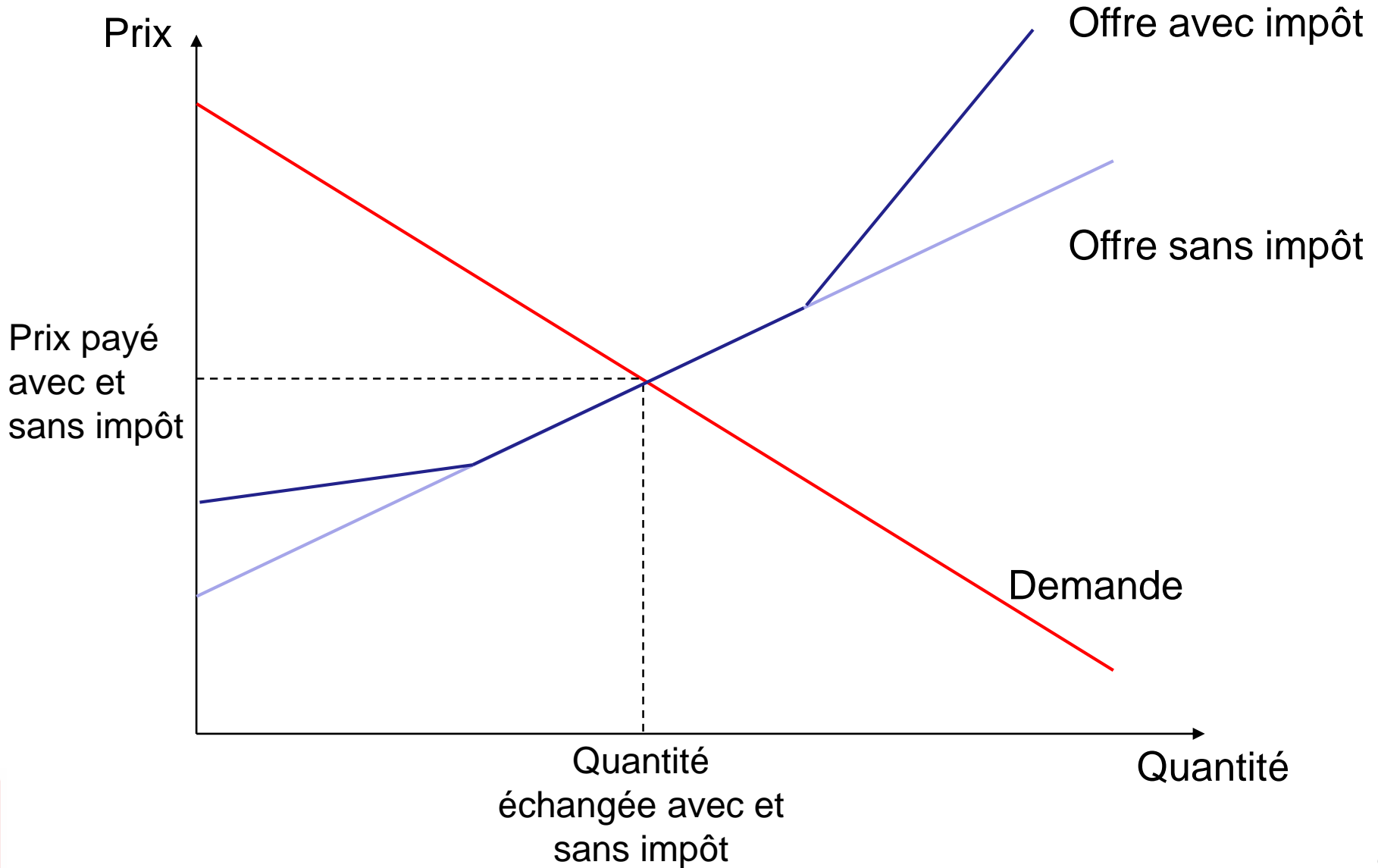
Impact d'un impôt tel que la TVA



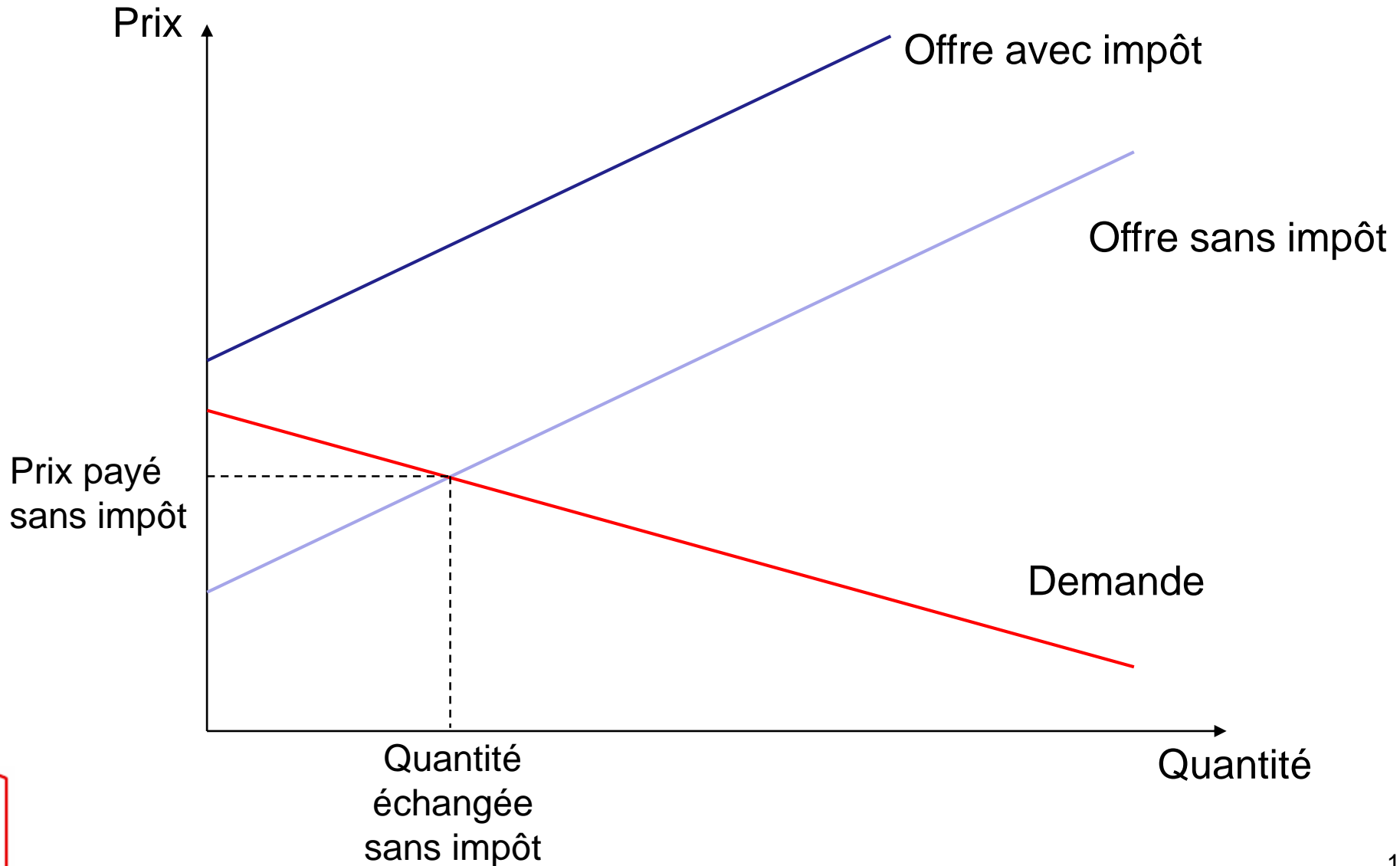
Conditions pour qu'un impôt ait un impact

- Ce qui est déterminant, ce sont les coûts: le prix doit couvrir les coûts, sinon les vendeurs vont faire autre chose
- Dès lors, un impôt affecte le prix si
 1. Les vendeurs "critiques" sont touchés
 2. Il constitue vraiment un coût additionnel pour eux, qu'ils vont chercher à et pouvoir éviter

Impôt sans impact



Un impôt peut avoir un impact sans produire de recette

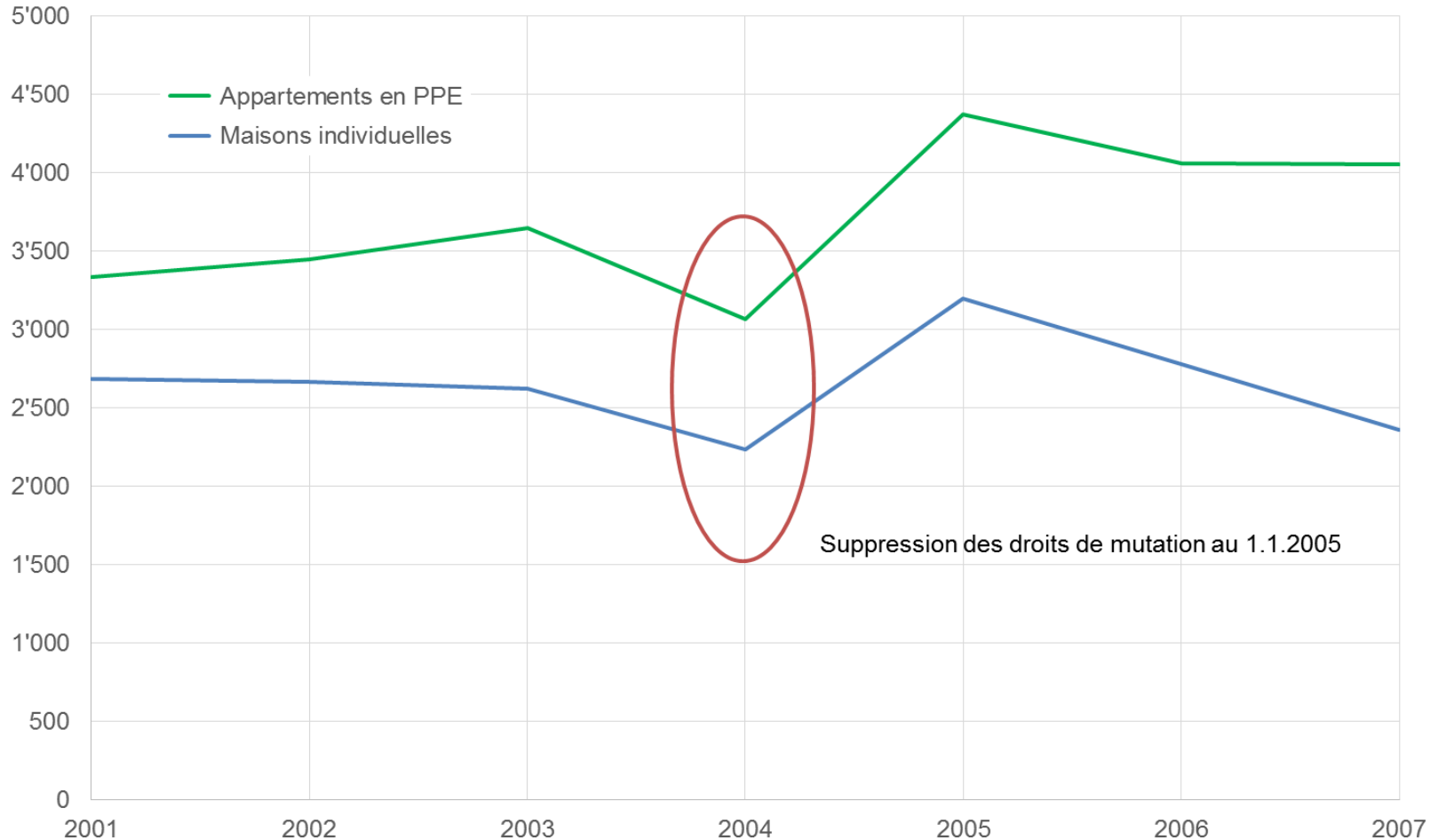


La taxe sur la plus-value foncière ne remplit pas ces conditions

- En effet:
 1. Elle ne concerne que les terrains nouvellement classés en zone à bâtir
 2. Les propriétaires fonciers concernés ne peuvent pas l'éviter
- L'impôt sur la plus-value immobilière ou le gain immobilier est similaire: on ne peut pas l'éviter, donc pas d'effet
- Pas tout à fait juste en fait: on peut retarder le paiement → légère distorsion

Impact d'une suppression d'impôt

Nombre de transactions immobilières dans le canton de Zurich,
2001-2007



Alors pourquoi cette volonté de supprimer ces impôts?

Handänderungssteuer abschaffen:
Traum vom Eigenheim erfüllen



- Fardeau différent de l'impact
- Le fardeau (et la recette fiscale) est d'autant plus élevé que l'impact sur les quantités est faible!

«Schluss mit amtlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer»

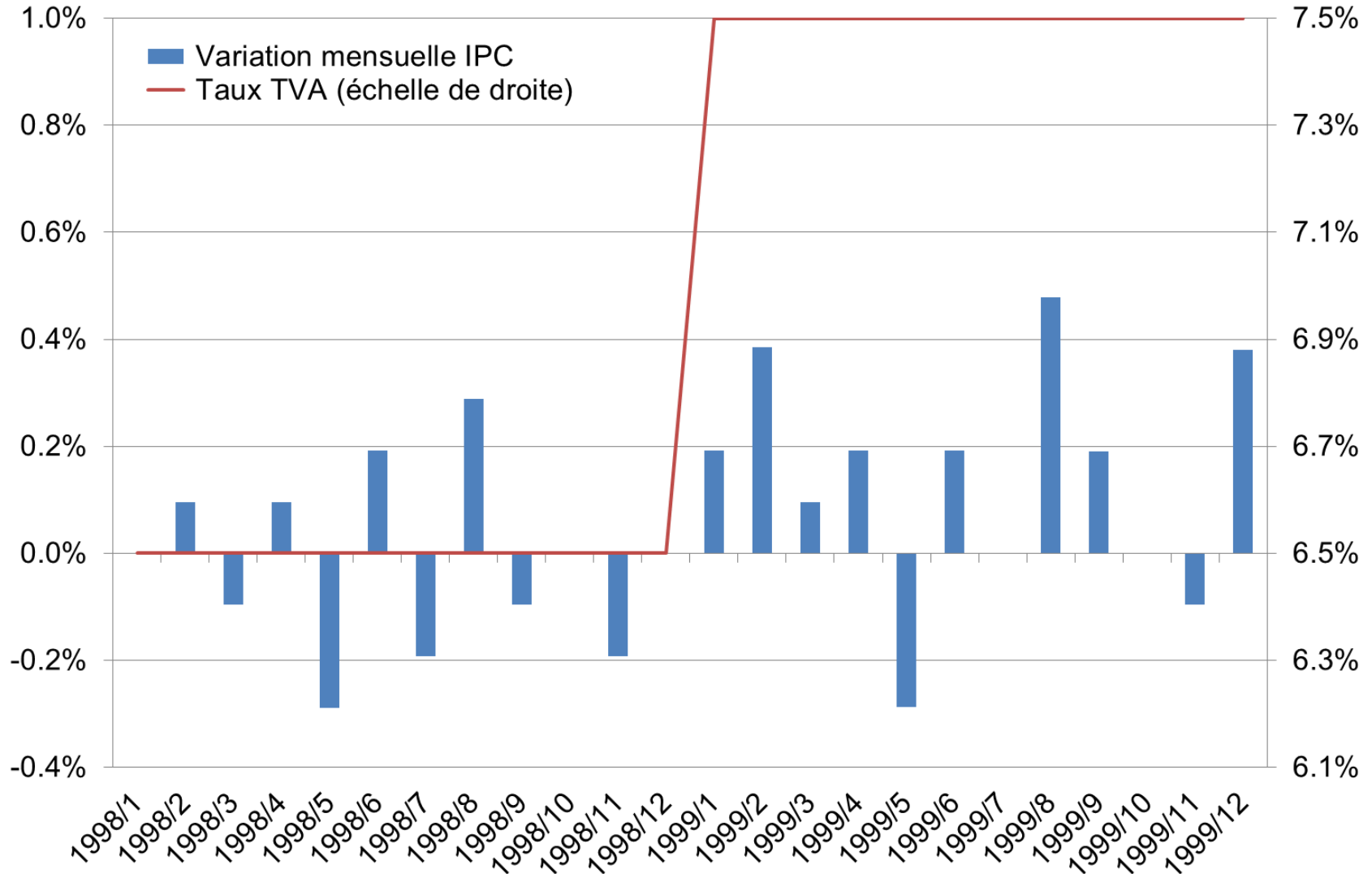
La supériorité des impôts fonciers

- Comme les contribuables ne peuvent pas les éviter, les impôts fonciers n'affectent pas leurs choix et décisions → pas de distorsion, pas de perte pour la société, seulement le transfert souhaité entre contribuables et trésor public
- Ils redistribuent un revenu et une richesse peu mérités et souvent concentrés
- Si les revenus publics ne sont pas prélevés ici, où d'autre?

La question de l'incidence

- Celui qui paie l'impôt n'est pas forcément celui qui en supporte le fardeau
- Le contribuable peut souvent répercuter une partie du fardeau vers un tiers (cf. entreprises → client, fournisseur, employé, actionnaire)
- Il y a donc répartition du fardeau fiscal, qui détermine la véritable incidence de l'impôt
- La répartition dépend des conditions du marché: le côté le moins flexible du marché supporte la plus grande part de l'impôt

Exemple: TVA



Incidence sur les prix du relèvement du taux de la TVA de 1% au 1.1.1999

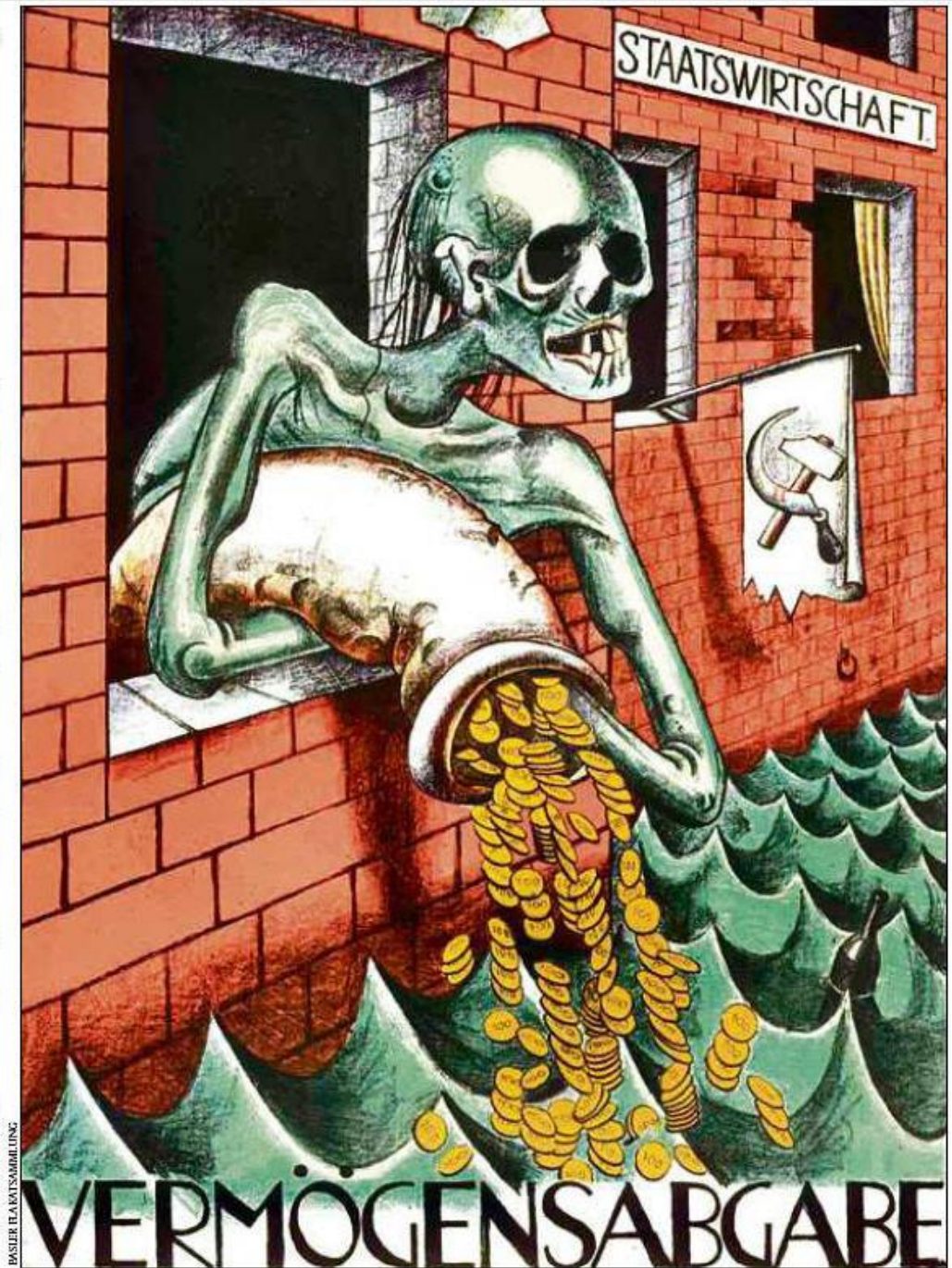
Impact des principaux impôts liés aux logements locatifs

Impôt	Estimation recette (mia CHF)	Impact sur les loyers
Impôts sur le revenu des propriétaires-bailleurs et créanciers	5.6	Nul
Impôts sur la fortune des propriétaires-bailleurs	2.1	Nul
Impôts sur les gains immobiliers	0.7	Nul
Droits de mutation	0.6	Nul
Impôts fonciers	0.5	Partage
Total	9.5	
Total des loyers payés	35	<0.5

Conclusions

- La Confédération, les cantons et les communes prélèvent quelques 9.5 mia. francs sur les logements locatifs (et probablement une somme similaire sur les logements en propriété)
- Seule une petite fraction de cette somme est supportée par les locataires
- Il s'agit donc essentiellement d'impôts sur la propriété foncière et immobilière

Merci pour
votre
attention !



BASLER BLATTSAMMLUNGE

Vision macabre d'une économie étatisée, sur le modèle soviétique, qui dilapide les ressources: les opposants à l'initiative socialiste jouent sur une imagerie apocalyptique. BALE, 1922

Quelques références bibliographiques

- Cuennet, Stéphane, Philippe Favarger et Philippe Thalmann, La Politique du Logement, Collection Le Savoir Suisse, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 2002
- Salvi, Marco, und Luc Zobrist (2013) Zwischen Last und Leistung. Ein Steuerkompass für die Schweiz, Avenir Suisse und Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich
- Thalmann, Philippe, "Tenure neutral and equitable housing taxation", Urban Studies 44(2), February 2007, 275-296
- Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2013/2