

Initiative parlementaire

Contre-projet indirect aux initiatives populaires «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» et «Pour un traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement destinée à l'acquisition d'une habitation à usage personnel ou au financement de travaux visant à économiser l'énergie ou à préserver l'environnement (initiative sur l'épargne-logement)»

Avant-projet et rapport explicatif de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats

du 21 octobre 2010

Condensé

Avec l'introduction d'une épargne-logement favorisée fiscalement, un moyen de constituer des fonds propres destinés à l'acquisition d'un logement sera inscrit dans la législation sur l'imposition du revenu en plus du versement anticipé des capitaux de la prévoyance professionnelle et de la prévoyance individuelle liée. Le 22 juin 2010, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats a approuvé une initiative parlementaire à ce sujet. Cette initiative doit servir de contre-projet indirect à l'échelon législatif aux deux initiatives populaires sur l'épargne-logement. Le 29 juin, sa commission jumelle a également donné suite à cette initiative.

Dans ses grandes lignes, la loi fédérale sur l'encouragement fiscal de l'épargne-logement s'inspire beaucoup des dispositions de l'initiative populaire «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement». Concrètement, les personnes assujetties de manière illimitée à l'impôt peuvent épargner un capital pendant dix ans au plus dans le cadre d'un contrat d'épargne-logement en vue d'acquérir en Suisse à titre onéreux un logement réservé durablement à leur usage personnel. Les montants épargnés sont déductibles du revenu imposable jusqu'à concurrence de 10 000 francs au plus par an. Les époux imposés conjointement peuvent demander la déduction chacun pour soi. Pour ce qui est des principales questions d'exécution, en particulier les modalités de l'imposition de l'épargne-logement qui n'est pas affectée à son but, l'avant-projet prévoit des prescriptions claires qui augmentent la prévisibilité du modèle d'épargne-logement proposé. Par rapport aux dispositions fiscales des deux initiatives populaires, l'avant-projet de loi s'avère plus modéré car le rendement du capital épargné sur le compte d'épargne-logement est soumis à l'impôt sur le revenu et le capital épargné est soumis à l'impôt cantonal sur la fortune.

Après l'échéance du contrat d'épargne-logement, l'épargne-logement n'est pas imposée si elle sert à l'acquisition à titre onéreux en Suisse d'un premier logement réservé à l'usage de son propriétaire. Le capital épargné sur le compte d'épargne-logement doit être utilisé conformément à son but dans les cinq ans suivant l'échéance du contrat, sinon il y a imposition a posteriori. Il y a également imposition si l'assujettissement illimité à l'impôt en Suisse prend fin. En cas de changement d'affectation de l'immeuble au cours des cinq ans suivant son acquisition ou d'aliénation de l'immeuble dans le même délai, sans que le produit de la vente ne soit affecté à l'achat en Suisse d'un immeuble de remplacement équivalent, l'impôt sur le revenu est perçu a posteriori selon le même principe: pour déterminer le taux de l'impôt, la part de l'épargne-logement correspondant au capital épargné divisé par la durée en années du contrat d'épargne-logement est ajoutée aux autres revenus.

Rapport

1 Historique

Le 29 septembre 2008, la Société suisse pour la Promotion de l'épargne-logement (SGFB) a déposé l'initiative populaire «Pour un traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement destinée à l'acquisition d'une habitation à usage personnel ou au financement de travaux visant à économiser l'énergie ou à préserver l'environnement (initiative sur l'épargne-logement)»¹. Le 23 janvier 2009, l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) a déposé une initiative populaire intitulée «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» (initiative HEV)². Alors que l'initiative HEV préconise l'introduction obligatoire de l'épargne-logement favorisée fiscalement à la Confédération et dans les cantons, l'initiative sur l'épargne-logement se limite à demander l'introduction facultative de ce genre d'épargne dans les cantons. De plus, elle préconise l'introduction facultative de l'épargne-logement favorisée fiscalement pour financer des mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement ainsi que l'exonération des primes d'épargne-logement.

Dans son message du 18 septembre 2009³, le Conseil fédéral a proposé au Parlement de soumettre ces initiatives au vote du peuple et des cantons en leur recommandant de les rejeter. Le 18 mars 2010, le Conseil national a décidé toutefois (par 118 voix contre 64 pour l'initiative sur l'épargne-logement, et par 121 voix contre 61 pour l'initiative HEV)⁴ de recommander au peuple et aux cantons de les accepter. Par décision du 19 avril 2010, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-E) a proposé à son Conseil de recommander le rejet de l'initiative sur l'épargne-logement et l'approbation de l'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement». Le 8 juin, le Conseil des Etats a décidé, par 25 voix contre 16, de suivre la proposition de sa commission et de recommander le rejet de l'initiative sur l'épargne-logement⁵. Par contre, il a décidé, sans opposition, de renvoyer l'initiative HEV à sa commission en la chargeant d'élaborer un contre-projet indirect. Le 22 juin, la CER-E a adopté, par 6 voix contre 1 et 6 abstentions, une initiative de commission (10.459) visant à introduire une déduction pour l'épargne-logement dans la loi. Dans ses grandes lignes, elle se base sur le modèle de l'initiative HEV, mais doit être opposée aux deux initiatives populaires sur l'épargne-logement en tant que contre-projet indirect. Dans le cadre de l'examen préalable, le 29 juin, sa commission jumelle a donné suite à cette initiative par 15 voix contre 9 et une abstention, si bien que l'administration a été chargée d'élaborer un avant-projet et un rapport explicatif.

Au cours de sa séance du 21 octobre, la CER-E a adopté le présent avant-projet par 6 voix sans opposition et 5 abstentions et a décidé d'engager une procédure de consultation auprès des cercles intéressés.

¹ FF 2008 7857

² FF 2009 1165, 2193

³ FF 2009 6313

⁴ BO 2010 N 514

⁵ BO 2010 E 529

2 Grandes lignes de l'avant-projet

2.1 Situation

2.1.1 Droit en vigueur

Les art. 32, 33, 35, 212 et 213 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD)⁶ ainsi que l'art. 9 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)⁷ régissent les déductions du revenu imposable des personnes physiques. Ils ne prévoient pas de déduction pour l'épargne-logement. Le délai transitoire prévu par l'art. 72d LHID, qui permettait aux cantons de maintenir une déduction pour l'épargne-logement pendant les douze ans suivant l'entrée en vigueur de cette loi a expiré le 1^{er} janvier 2005.

Sur le plan cantonal, seul Bâle-Campagne accorde actuellement une déduction pour l'épargne-logement. D'après la législation de ce canton, la constitution de l'épargne n'est possible que pendant dix ans au plus. Le montant maximum de la déduction est égal à deux fois le montant maximal des contributions au pilier 3a pour les personnes exerçant une activité lucrative assurées dans la prévoyance professionnelle⁸.

2.1.2 Place de la déduction pour l'épargne-logement dans la systématique fiscale

L'introduction dans la LIFD et dans la LHID d'une épargne-logement favorisée fiscalement nécessite l'inscription d'une nouvelle déduction générale dans la législation régissant l'impôt sur le revenu. Cette déduction n'est pas facile à qualifier juridiquement car elle repose sur la constitution d'une épargne destinée à l'achat d'un premier logement en Suisse réservé durablement à l'usage personnel de son propriétaire. La constitution de cette épargne ne constitue pas une sortie de biens; elle n'a pas non plus le caractère de frais d'acquisition du revenu, car la constitution de l'épargne n'est pas en relation directe avec l'obtention du revenu. La législation sur l'impôt fédéral direct comprend déjà des déductions particulières comme celle pour les contributions à la prévoyance individuelle liée (pilier 3a). Par ailleurs, cette épargne peut également servir à acquérir la propriété d'un logement à usage personnel en Suisse. Une différence importante concerne l'imposition: le versement anticipé d'un avoir de prévoyance liée (pilier 3a) est toujours imposé, même s'il est imposé à des conditions privilégiées, alors que l'épargne-logement n'est pas imposée si elle est utilisée conformément à son but.

2.1.3 Propriété du logement en Suisse

Selon les estimations de l'Office fédéral du logement (OFL), en 2008, 39 % des ménages occupaient un appartement ou une maison qui leur appartenait. Ce taux est

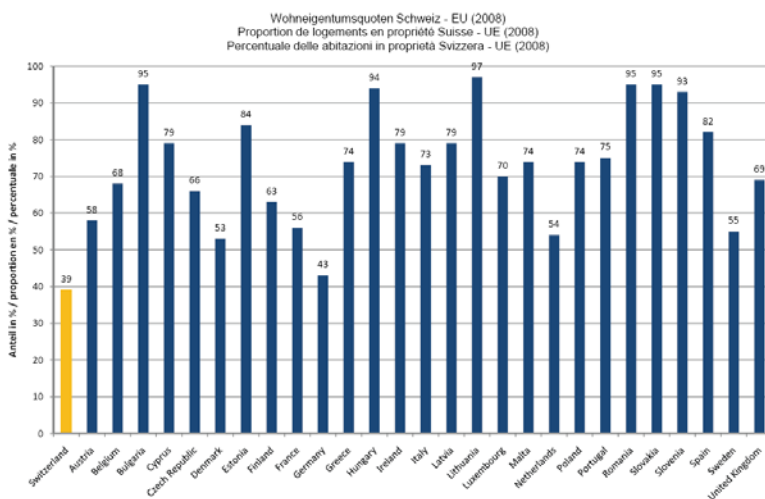
⁶ RS 642.11

⁷ RS 642.14

⁸ § 29^{bis} Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) des Kantons Basel-Landschaft du 7 février 1974

bas en comparaison européenne (voir graphique 1). On remarquera ici que la proportion de logements en propriété varie considérablement entre les cantons. Si la proportion de logements en propriété dans les cantons ruraux est comparable à celles des pays européens voisins, elle peut être 20 % inférieure dans les cantons urbains. L'OFL avance différentes raisons pour expliquer cette situation: d'une part, le marché suisse du logement est relativement libéral; il fonctionne bien et offre des logements locatifs de qualité à des loyers raisonnables. En revanche, le rapport entre le coût de l'accession à la propriété et le revenu moyen des ménages est défavorable. Par ailleurs, l'acquisition de la propriété par étage n'est possible que depuis 1965, sauf en Valais, ce qui explique la proportion particulièrement faible de logements en propriété dans les villes.

Au cours des vingt dernières années, la proportion de logements en propriété a nettement augmenté en Suisse: de 31,3% en 1990, il a passé à 34,6 % en 2000 pour atteindre 39 % en 2008. Cette forte progression s'explique, d'une part, par la baisse du coût d'acquisition par rapport au revenu moyen des ménages et, d'autre part, par le niveau très bas des taux d'intérêts hypothécaires. En outre, le recul des naissances et la diminution de la taille des familles conduisent à des augmentations parfois importantes de la fortune des héritiers.



Graphique 1 (source: OFL)

2.1.4 Encourager la construction de logement et l'accèsion à la propriété: un mandat constitutionnel

Suite à la votation du 5 mars 1972 et à l'introduction de l'art. 108 dans la Constitution⁹, l'encouragement de la construction de logements et de l'accèsion à la propriété est devenu une tâche permanente de la Confédération qui dispose de plusieurs moyens pour s'en acquitter.

En décembre 2001, les dernières demandes d'aide fédérale déposées sur la base de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété (LCAP)¹⁰ ont été approuvées. Les aides déjà accordées dans le cadre de la LCAP continueront d'être versées pendant 25 ans. En vertu de la loi sur le logement du 21 mars 2003 (LOG)¹¹, la Confédération peut encourager la construction ou la rénovation de logements locatifs pour les ménages à revenu modeste, l'accèsion à la propriété, les activités des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique ainsi que la recherche dans le domaine du logement. Initialement, la loi prévoyait des aides directes en plus des aides indirectes. Toutefois, les prêts directs de la Confédération ont été suspendus dans le cadre du programme d'allègement budgétaire 2003 et supprimés par le Conseil fédéral le 28 février 2007.

Les possibilités de versement anticipé des avoirs du 2^e pilier et du pilier 3a constituent un deuxième moyen de favoriser l'accèsion à la propriété. En tant que prestation en capital de la prévoyance, ces versements sont imposés séparément du reste du revenu et soumis à un impôt annuel entier au cinquième du barème ordinaire pour l'impôt fédéral direct (art. 38 LIFD). Pour les législations cantonales, le principe de la souveraineté tarifaire des cantons s'applique: l'art. 11, al. 3, LHID pose donc uniquement le principe que les versements anticipés sont imposés séparément et soumis à un impôt annuel entier.

La propriété du logement à usage personnel est en outre favorisée par la fixation de valeurs locatives modestes. La fixation de valeurs locatives inférieures à celles du marché tient compte du mandat constitutionnel de promouvoir l'accèsion à la propriété du logement.

2.2 Considérations de la Commission sur la nécessité de légiférer

2.2.1 Arguments de la majorité

En comparaison internationale, la proportion de logements en propriété est basse en Suisse. La majorité de la commission s'engage donc pour remédier à cette situation afin que l'accèsion à la propriété du logement bénéficie non seulement aux propriétaires potentiels, mais aussi à l'ensemble de l'économie. La propriété du logement présente de nombreux avantages: elle permet au propriétaire de concevoir son logement, et d'améliorer la garantie de sa prévoyance-vieillesse. Elle améliore la qualité de la construction et des logements et favorise l'intégration sociale. Enfin, elle renforce le sens des responsabilités. En raison du rapport défavorable entre le coût de l'accèsion à la propriété et le revenu moyen des ménages, acquérir un logement s'avère souvent impossible, en particulier pour les jeunes familles. D'après

⁹ RS 101

¹⁰ RS 843

¹¹ RS 842

la majorité de la commission, il est donc nécessaire de prendre des mesures dans ce domaine.

Elle affirme que le modèle d'épargne-logement appliqué depuis plusieurs années par le canton de Bâle-Campagne a démontré que le traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement est un bon moyen de favoriser l'acquisition de logements et que ce modèle génère dans l'ensemble des retombées intéressantes pour l'économie. Dans le canton de Bâle-Campagne, le revenu moyen d'un épargnant au titre de l'épargne-logement s'élève à 56 000 francs, ce qui prouve que cette incitation fiscale à acquérir la propriété d'un logement permet avant tout aux jeunes locataires issus des classes moyennes d'accéder à la propriété de leur logement. Par ailleurs, d'après la majorité de la commission, les investissements supplémentaires générés par l'épargne-logement profitent au secteur de la construction et contribuent à la création d'emplois. C'est pourquoi elle s'attend à ce que l'épargne-logement génère, de manière directe ou indirecte, de nombreux avantages pour l'économie nationale: l'augmentation des recettes fiscales découlant du regain d'activités induit par l'épargne-logement dans le secteur de la construction compensera largement, avec un décalage de quelques années, la diminution des recettes résultant des déductions effectuées au titre de l'épargne-logement.

2.2.2 Arguments de la minorité

La minorité de la commission conteste la nécessité de prendre des mesures supplémentaires dans le domaine de la promotion de l'accession à la propriété du logement. D'une part, elle observe qu'avec les possibilités de versement anticipé du 2^e pilier et du pilier 3a, il existe déjà des instruments qui se sont révélés très efficaces pour favoriser l'acquisition d'un premier logement et que ces instruments sont amplement suffisants. D'autre part, elle doute de l'efficacité de l'imposition privilégiée de l'épargne-logement: elle considère en effet que cette déduction profiterait en premier lieu aux contribuables disposant d'un revenu confortable et que les effets d'aubaine seraient très importants.

De plus, elle remet fondamentalement en question la nécessité de la promotion de l'accession à la propriété du logement par l'Etat. D'après elle, une proportion plus élevée de logements en propriété risque de diminuer la souplesse de la main d'œuvre. De plus, il convient de ne pas sous-estimer le risque résultant d'une hausse des taux hypothécaires au cours des prochaines années. En outre, les mesures privilégiant l'épargne-logement risquent de faire augmenter artificiellement le prix des bâtiments et des terrains, ce qui serait regrettable d'un point de vue économique. Enfin, elle observe qu'une déduction supplémentaire va à l'encontre des efforts entrepris pour simplifier le système fiscal.

2.3 Fondements du contre-projet indirect

Le présent avant-projet fixe les principes de l'institution d'un modèle national d'épargne-logement. Concrètement, il s'inspire des dispositions constitutionnelles de l'initiative populaire HEV «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement», mais fixe des conditions plus claires dans le domaine de l'imposition. Ces normes supplémentaires ont pour but de limiter les possibilités d'abus (affectation de l'épargne-logement à des fins contraires à son but) et de planification fiscale.

Pour ce qui est de l'impôt fédéral direct, tout contribuable assujetti de manière illimitée à l'impôt en Suisse peut verser au plus 10 000 francs par an pendant 10 ans au maximum sur un compte d'épargne-logement. La déduction maximale de 10 000 francs sera adaptée tous les ans à l'état de l'indice suisse des prix à la consommation en vertu de l'art. 215, al. 2, LIFD (modification de la LIFD du 25.9.2009 [compensation de la progression à froid] en vigueur à partir du 1.1.2011), même en l'absence de référence explicite au renchérissement. L'indice au 30 juin précédent le début de la période fiscale est déterminant. Une adaptation est exclue en cas de renchérissement négatif. Pour éviter des différences relatives à la déduction pour l'épargne-logement, le droit cantonal doit être entièrement prédéfini par le droit fédéral, comme pour le montant des contributions à la prévoyance liée (pilier 3a).

Alors que les dépôts d'épargne annuels sont déductibles, le rendement de l'épargne constituée pendant la phase d'épargne est soumis aux impôts sur le revenu (et à l'impôt anticipé en tant qu'avoir de clients au sens de l'art. 4, al. 1, let. d de la loi fédérale du 13.10.1965 sur l'impôt anticipé¹², à moins que le montant annuel des intérêts ne dépasse pas 200 francs). De plus, l'épargne-logement (capital épargné et rendement de ce capital) n'est pas exonérée de l'impôt cantonal sur la fortune. En l'occurrence, il y a là une deuxième différence par rapport à l'imposition des avoirs de prévoyance liée (cf. fin du ch. 2.1.2) qui ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune et dont le rendement n'est pas soumis aux impôts sur le revenu.

L'utilisation franche d'impôt de l'épargne-logement suppose que l'ensemble du capital épargné à l'échéance du contrat d'épargne-logement est consacré à l'acquisition à titre onéreux en Suisse d'un premier logement réservé durablement à l'usage de son propriétaire. Le capital épargné sur le compte d'épargne-logement doit être utilisé conformément à son but dans les cinq ans suivant l'échéance du contrat, sinon il y a imposition a posteriori. Il y a également imposition a posteriori si l'assujettissement illimité à l'impôt en Suisse prend fin. En cas de changement d'affectation de l'immeuble au cours des cinq ans suivant son acquisition ou d'aliénation de l'immeuble dans le même délai, sans que le produit de la vente ne soit affecté à l'acquisition en Suisse d'un immeuble de remplacement équivalent, l'impôt sur le revenu est perçu a posteriori selon le même principe: l'épargne-logement est imposée conformément à l'art. 37 LIFD et à l'art. 11, al. 2, LHID, c'est-à-dire avec les autres revenus au taux correspondant au dépôt annuel moyen (capital épargné divisé par la durée en années du contrat d'épargne-logement).

3 Commentaires des dispositions

3.1 LIFD

Art. 33b (nouveau) Épargne-logement

Al. 1

Le contrat d'épargne-logement conclu avec un institut financier est un accord sur l'ouverture d'un compte d'épargne-logement personnel. Une personne assujettie de manière illimitée à l'impôt en Suisse s'engage dans ce contrat à constituer une épargne pendant dix ans au plus. Ce compte d'épargne-logement a pour but de

¹² RS 642.21

fournir une contribution à l'acquisition à titre onéreux et pour la première fois d'un logement en Suisse réservé durablement à l'usage personnel de son propriétaire.

Le retrait de l'épargne pendant les cinq premières années n'est admissible que dans le but fixé, sauf en cas de fin de l'assujettissement suite au décès ou de départ à l'étranger. Dans ce cas, il y a une imposition conformément à l'al. 3, let. a (cf. les commentaires sur cet al.). La mise en gage est exclue jusqu'à l'utilisation de l'épargne afin de garantir que l'épargne demeure disponible pour l'acquisition du logement.

Tout contribuable assujetti à l'impôt en Suisse de manière illimitée peut verser tous les ans 10 000 francs au plus sur un compte d'épargne-logement personnel. Les époux imposés conjointement et, par conséquent, les partenaires enregistrés peuvent demander la déduction chacun pour soi dans le cadre de leur propre contrat d'épargne-logement. Le montant effectivement versé donne droit à la déduction correspondante du revenu imposable. Le droit à la déduction des montants déposés sur un compte d'épargne-logement prend fin à l'échéance du contrat d'épargne-logement. Celui qui acquiert un logement pour son propre usage avant l'échéance du contrat d'épargne-logement ne peut plus déduire des dépôts d'épargne pour le reste de la durée du contrat.

Les formes de propriété admises sont la propriété individuelle, la copropriété et la propriété commune ainsi que les logements construits avec un droit de superficie. L'expression «réservé durablement au logement de son propriétaire» signifie qu'il s'agit du logement du propriétaire à son domicile au sens du droit fiscal. On signale ainsi clairement que l'épargne-logement ne peut servir à financer l'acquisition d'une résidence secondaire. L'utilisation de l'expression «acquisition à titre onéreux» signifie que l'acquisition de la propriété du logement ne peut pas être gratuite. L'épargne-logement est donc fiscalement favorisée à la condition que le contribuable paie un prix d'achat pour le logement dont il se réserve durablement l'usage et qu'il utilise son épargne-logement pour cela. La dévolution successorale et la donation mixte entrent également dans le champ de l'acquisition à titre onéreux.

La location de la part de l'habitation qui ne sert pas au logement du propriétaire est admissible pour autant que l'épargne-logement ait servi à financer la part de l'immeuble qui sert de logement au propriétaire. Celui qui possède déjà un logement ou une partie d'un logement pour son usage personnel en Suisse ne peut pas faire usage de l'épargne-logement. Si seul l'un des époux (ou des partenaires enregistrés) est propriétaire du logement, l'autre peut conclure un contrat d'épargne-logement. Celui qui a déjà possédé son logement en Suisse et qui est devenu locataire par la suite ne peut plus conclure un contrat d'épargne-logement. En revanche, le propriétaire d'un logement qui n'est pas durablement réservé à son usage personnel (p. ex. maison de vacances) a le droit d'épargner dans le cadre d'un contrat d'épargne-logement en vue d'acquérir pour la première fois et à titre onéreux un logement réservé durablement à son usage personnel.

La conclusion d'un contrat d'épargne-logement doit rester unique dans la vie du contribuable. Il faut en effet interdire la conclusion de plusieurs contrats d'épargne-logement à la suite, par exemple deux fois un contrat de cinq ans. Cette restriction est nécessaire afin d'empêcher une planification fiscale indésirable.

Al. 2

Contrairement au rendement de l'avoir de la prévoyance liée (pilier 3a), le rendement du capital sur le compte d'épargne-logement est soumis à l'impôt fédéral direct.

Al. 3 et 4

L'épargne-logement est imposée si l'épargnant s'établit à l'étranger et, par conséquent, n'a plus de domicile fiscal en Suisse. Le décès de l'épargnant entraîne aussi l'imposition de l'épargne constituée dans le cadre de son compte d'épargne-logement personnel, car l'assujettissement illimité à l'impôt en Suisse cesse au jour du décès. Dans un cas comme dans l'autre, l'imposition a lieu dans l'année où l'assujettissement a pris fin (al. 3, let. a). Si le conjoint (ou le partenaire enregistré) survivant possède son propre compte d'épargne-logement, seuls les dépôts d'épargne sur ce compte restent déductibles jusqu'à l'échéance du contrat d'épargne-logement. Une fois imposée, l'épargne-logement disponible tombe dans la masse successorale.

L'épargne-logement qui n'est pas utilisée conformément à son but, ce qui est possible une fois que les cinq premières années du contrat sont échues, est imposée (art. 3, let. b). Cette imposition a lieu l'année où l'épargne n'a pas été affectée à son but. Si le capital épargné demeure sur le compte après l'échéance du contrat, l'imposition est différée jusqu'à l'utilisation de l'épargne-logement dans un délai de cinq ans. L'épargne-logement qui est utilisée conformément à son but dans ce délai reste franche d'impôt, sinon il y a imposition a posteriori (al. 3, let. c) l'année où l'épargne n'a pas été affectée à son but.

Dans l'absolu, il faudrait assurer dans ce cas que l'épargnant ne soit pas favorisé fiscalement par rapport à la situation dans laquelle il se trouverait s'il n'avait jamais ouvert un compte d'épargne-logement. La présente proposition s'approche de cette exigence: pour tenir compte de la progressivité des barèmes, le taux de l'impôt est déterminé en fonction du montant annuel moyen de l'épargne-logement (capital épargné divisé par la durée en années du contrat d'épargne-logement). Cette solution est simple à mettre en œuvre et empêche que la progressivité ne soit excessivement élevée au moment de l'imposition. Elle garantit du même coup que les contribuables qui ont constitué une épargne-logement – surtout ceux qui disposent de revenus très élevés – ne sont pas nettement plus avantagés que s'ils n'avaient pas conclu un tel contrat.

Ce mode d'imposition correspond à celui prévu par l'art. 37 LIFD pour l'imposition des versements de capitaux remplaçant des prestations périodiques. Cette disposition s'applique par exemple lorsqu'une rente d'invalidité est accordée et que les rentes échues jusqu'à ce moment sont versées en une fois.

D'autres possibilités s'avèrent moins efficaces pour diverses raisons: la reprise des déductions accordées au moyen d'un rappel d'impôt pour les années concernées constituerait une solution absolument correcte, mais elle conduirait à des procédures complexes (surtout dans les relations intercantionales) et serait donc trop lourde du point de vue de l'économie administrative. De même, il faut rejeter une solution analogue à l'imposition des prestations en capital de la prévoyance par un impôt annuel séparé à un barème partiel, car cela constituerait une incitation malvenue à l'optimisation fiscale. Si on adoptait par exemple, un cinquième du barème ordinaire

comme dans l'art. 38 LIFD, le modèle d'épargne-logement serait critiqué comme un moyen d'économiser l'impôt.

Seule la partie de l'épargne-logement qui n'est pas affectée à son but est soumise à l'imposition. Le mode d'imposition reste le même que celui décrit ci-dessus.

La charge fiscale des impôts sur le revenu (impôt fédéral direct, impôts cantonal et communal) en cas d'affectation de l'épargne à une fin contraire à son but a été calculée en fonction de deux lieux de domicile relevant d'une fiscalité différente: Neuchâtel où la charge fiscale est plutôt élevée et Zoug où la charge fiscale est plutôt basse. Cette charge est comparée à celle de personnes domiciliées au même endroit et disposant du même revenu imposable, mais qui n'ont pas conclu de contrat d'épargne-logement et n'ont, par conséquent, pas pu déduire des dépôts d'épargne-logement. Pour des revenus imposables de 70 000, 110 000, 250 000 et 500 000 francs pour des célibataires et pour des époux avec enfants, diverses hypothèses concernant l'évolution du revenu (nominalement constant, à augmentation constante, rentes) ont été examinées. Le détail des calculs et les hypothèses simplifiées sur lesquels ils reposent se trouvent en annexe.

Comme le montrent les exemples en annexe, en cas d'utilisation de l'épargne-logement non conforme à son but et de revenu nominal constant, le mode d'imposition proposé procure dans l'ensemble un avantage à l'épargnant par rapport au non épargnant. Cet avantage reste cependant relativement modeste. Tant dans le canton de Neuchâtel que dans le canton de Zoug, il apparaît que cet avantage diminue relativement fortement pour les revenus très élevés en raison de la progressivité, ce qui permet de conclure que la déduction pour l'épargne-logement ne sera pas un instrument d'optimisation fiscale attrayant.

Dans le domaine des revenus très élevés (500 000 fr.) où les taux d'imposition marginaux sont constants, il n'y a pratiquement pas de différence (en pourcentage) entre l'épargnant par rapport au non épargnant. Plus le revenu augmente, plus l'avantage de l'épargnant tend vers zéro. L'incitation à l'optimisation fiscale reste donc limitée. Il faut relever toutefois que le montant de l'optimisation fiscale dans les cas examinés est de l'ordre des dizaines de milliers de francs. Les plus grandes différences en pourcentage entre l'épargnant par rapport au non épargnant se trouvent dans le domaine des revenus de 70 000 francs. Pour cette classe de revenus, le risque que l'épargne-logement serve d'instrument d'optimisation fiscale est cependant plutôt faible. Plus le revenu est modeste, moins les contribuables sont en mesure d'épargner les fonds nécessaires à la constitution de l'épargne et moins encore de les mettre de côté à des fins d'optimisation fiscale. D'après le recensement des ménages de l'Office fédéral de la statistique, les fonds librement disponibles pour des revenus de l'ordre de 70 000 francs ne sont pas suffisants pour les consacrer à des fins d'optimisation fiscale. En revanche, les incitations à l'optimisation fiscale sont manifestes pour les revenus de l'ordre de 110 000 francs. Du point de vue de l'épargne, ces ménages sont parfaitement capables de faire des économies suffisantes. Toutefois, l'avantage en pourcentage diminue par rapport aux ménages dont le revenu est de l'ordre de 70 000 francs. Pour un revenu demeurant constant, le montant de cet avantage est de l'ordre du millier à la dizaine de milliers de francs.

Pour les revenus à augmentation constante et les contribuables qui réalisent un revenu nettement inférieur au moment de l'imposition a posteriori à celui qu'ils réalisaient au moment de la déduction de l'épargne-logement (cas des rentiers), les

résultats sont semblables: l'avantage de l'épargnant par rapport au non épargnant est certes un peu plus élevé (de l'ordre des dizaines de milliers de fr. en majorité), mais cet avantage diminue fortement avec la hausse du revenu et, surtout, il est relativement élevé dans le domaine des revenus où il présente peu d'attrait pour l'optimisation fiscale pour les raisons évoquées plus haut. Il ne présente un certain attrait que pour les ménages qui obtiennent un revenu imposable de 110 000 francs. Par exemple, à Neuchâtel, cet avantage (entre 30 000 et 50 000 fr.) est supérieur à 12 % pour les contribuables mariés constituant une épargne-logement tant pour ceux dont le revenu croît constamment que pour le cas des rentiers.

Les conséquences fiscales sont différentes s'il apparaît que le contribuable n'avait pas droit à la déduction. C'est le cas notamment lorsque le contrat d'épargne-logement ne respectait pas les exigences légales (utilisation de l'épargne contraire à son but dans les cinq premières années du contrat). Dans ce cas, l'accord de la déduction serait annulé rétroactivement au moyen d'un rappel d'impôt au sens des art. 151 ss. LIFD, d'une correction rétroactive de la taxation et du recouvrement du montant d'impôt manquant avec les intérêts.

Al. 5

L'imposition a lieu a posteriori si l'immeuble est affecté durablement à un autre usage dans les cinq ans suivant l'achat ou s'il est aliéné dans ce même délai sans que le produit de la vente ne soit consacré, dans un délai raisonnable, à l'achat d'un logement de remplacement en Suisse. Dans ce cas, l'impôt sur le revenu est perçu conformément aux règles de l'al. 4. Une acquisition de remplacement doit avoir lieu dans un délai d'un ou deux ans comme pour les acquisitions de remplacement dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers. Cette règle correspond à la pratique actuelle des cantons.

Al. 6

Dans les dispositions d'exécution du Conseil fédéral, il faut définir les institutions habilitées à émettre des contrats d'épargne-logement. Les instituts financiers soumis à la loi du 8 novembre 1934 sur les banques (LB)¹³ qui sont habilités à conclure, à gérer et à résilier des contrats d'épargne-logement sont les premiers à entrer en considération. Savoir dans quelle mesure les sociétés d'assurances privées ou les caisses de pensions peuvent offrir des comptes d'épargne-logement nécessite des éclaircissements plus poussés.

Parmi les principes d'aménagement du contrat d'épargne-logement, on compte le blocage du compte d'épargne-logement pendant les cinq premières années pour interdire tout usage contraire à son but. De plus, la demande de déduction pour l'épargne-logement suppose le dépôt d'une attestation de l'institut financier des versements effectués pendant la période fiscale. Enfin, il faut veiller à ce que les autorités fiscales compétentes reçoivent un avis au moment du versement du capital épargné.

3.2 LHID

Art. 9a (nouveau) Épargne-logement

¹³ RS 952.0

Al. 1

On se référera aux commentaires de l'art. 33b, al. 1, LIFD. Le montant maximum de la déduction pour l'épargne-logement est le même pour la législation fiscale cantonale que pour la législation fiscale fédérale. L'adaptation de ce plafond au renchérissement se fera d'une manière identique à celle prévue par la LIFD. Comme pour le pilier 3a, il est ainsi établi que ce plafond ne relève pas de la compétence des cantons. Pour des raisons d'économie administrative, la priorité est accordée délibérément à la compétence d'harmonisation de la Confédération pour fixer ce plafond, bien qu'en matière de déductions générales, on y renonce en général pour des raisons fédéralistes.

Al. 2

Le rendement du compte d'épargne-logement est aussi soumis aux impôts cantonaux sur le revenu.

Al. 3

L'épargne-logement (capital épargné et rendement de ce capital) n'est pas exonérée de l'impôt sur la fortune.

Al. 4 et 5

Pour les impôts cantonaux sur le revenu, l'imposition a lieu par analogie avec l'art. 11, al. 2, LHID. Cf. aussi les commentaires de l'art. 33b, al. 3 et 4, LIFD.

Al. 6

On se référera aux commentaires de l'art. 33b, al. 5, LIFD. On relèvera que l'impôt sur les gains immobiliers est perçu si le contribuable n'acquiert pas dans un délai raisonnable un logement de remplacement équivalent en Suisse avec le produit de la vente.

Art. 72m (nouveau) Adaptation des lois cantonales à la modification du ...

L'entrée en vigueur simultanée garantit que l'introduction de l'épargne-logement favorisée fiscalement aura lieu en même temps à l'échelon de la Confédération et à celui des cantons. On évite ainsi la possibilité de procéder à des déductions dans le cadre de l'impôt fédéral direct pendant le délai transitoire alors que ces déductions ne seraient pas possibles dans le cadre des impôts cantonaux sur le revenu.

4 Conséquences

4.1 Conséquences financières

Etant donné que la durée maximale de la constitution de l'épargne et le montant maximal des dépôts d'épargne annuels correspondent aux bases de l'initiative HEV, on peut se référer aux calculs figurant dans le message du Conseil fédéral sur cette initiative. Extrapolé à l'échelle de la Confédération, la diminution du produit de l'impôt fédéral direct se monte à 36 millions de francs. On retiendra qu'en raison de l'imposition du rendement du capital épargné pendant la phase de constitution de l'épargne, la diminution du produit de l'impôt sera un peu moins élevée qu'elle ne le

serait avec l'initiative HEV «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement», mais il n'est pas possible de quantifier dans quelle mesure.

L'introduction de l'épargne-logement est également prescrite aux cantons: la durée de l'épargne et le plafond de la déduction sont les mêmes que pour l'impôt fédéral direct. D'après les estimations figurant dans le message, il faut compter sur une diminution du produit des impôts cantonaux sur le revenu de 96 millions de francs au total. En l'occurrence, on retiendra aussi qu'en raison de la soumission du rendement du capital épargné à l'impôt sur le revenu et de ce capital à l'impôt sur la fortune pendant la phase de constitution de l'épargne, la diminution du produit des impôts cantonaux sera aussi un peu moins élevée, mais il n'est pas possible de quantifier dans quelle mesure.

4.2 Conséquences sur l'état du personnel

La Confédération n'a pas besoin de ressources supplémentaires. En revanche, il faut s'attendre à une charge supplémentaire pour les autorités de taxation cantonales.

4.3 Exécution

La mise en œuvre des présentes dispositions légales nécessite des précisions, notamment sur les principes d'aménagement du contrat d'épargne-logement, qui peuvent faire l'objet d'une ordonnance du Conseil fédéral. Ces questions de détails mises à part, les fondements de l'imposition inscrits dans l'avant-projet de loi constituent une base solide pour l'exécution de celle-ci.

5 Aspects juridiques

5.1 Constitutionnalité

La compétence de la Confédération en matière d'impôts directs est définie aux articles 127 et 128 Cst. L'art. 127 fixe les principes généraux de l'imposition; l'art. 128 attribue à la Confédération la compétence de percevoir des impôts directs. La Confédération est compétente pour déterminer des déductions comme celles qui sont prévues à l'art. 33b LIFD et à l'art. 9a LHID. L'art. 129 Cst. habilite la Confédération à fixer les principes de l'harmonisation des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes. Ces principes s'étendent à l'assujettissement, à l'objet et au calcul dans le temps de l'impôt ainsi qu'à la procédure et au droit pénal fiscal. Sont en particulier exclus de l'harmonisation les barèmes et les taux de l'impôt ainsi que les franchises.

La Constitution fédérale oblige la Confédération à promouvoir l'accèsion à la propriété du logement. Il existe donc une base constitutionnelle pour l'introduction d'une déduction en faveur d'un tel but extrafiscal.

5.2 Forme de l'acte législatif

D'après l'art. 164, al. 1, let. d, Cst., les dispositions fondamentales relatives à la qualité de contribuable, à l'objet des impôts et au calcul du montant des impôts doivent faire l'objet d'une loi fédérale. La fixation des déductions générales sur le revenu imposable comme la déduction pour l'épargne-logement fait partie de ce genre de dispositions.

5.3 Compatibilité avec les engagements internationaux de la Suisse

Les dispositions légales proposées n'ont aucune influence sur les engagements internationaux de la Suisse.

5.4 Soumission au frein aux dépenses

Il n'est pas nécessaire de soumettre cet objet au frein aux dépenses.

Annexes

Variante 1: Revenu nominal constant

ZOUG

Impôts fédéral, cantonal et communal

A. Mariés					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		70'000		
b) Revenu avec déduction	50'000		270'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		90'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	5'844	58'438	5'844	64'281	
b) Charge fiscale avec déduction	3'198	31'975	26'772	58'747	
Différence	-2'646	-26'463	20'928	-5'534	-8.6%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		110'000		
b) Revenu avec déduction	90'000		310'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		130'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	12'433	124'325	12'433	136'758	
b) Charge fiscale avec déduction	8'924	89'240	39'333	128'573	
Différence	-3'509	-35'085	26'901	-8'184	-6.0%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	230'000		450'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		270'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	48'527	485'270	48'527	533'797	
b) Charge fiscale avec déduction	43'027	430'270	89'610	519'880	
Différence	-5'500	-55'000	41'083	-13'917	-2.6%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		500'000		
b) Revenu avec déduction	480'000		700'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		520'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	110'346	1'103'460	110'346	1'213'806	
b) Charge fiscale avec déduction	105'426	1'054'260	155'166	1'209'426	
Différence	-4'920	-49'200	44'820	-4'380	-0.4%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant, pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 1: Revenu nominal constant

ZOUG

Impôts fédéral, cantonal et communal

B. Célibataires					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		70'000		
b) Revenu avec déduction	60'000		170'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		80'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	7'840	78'402	7'840	86'242	
b) Charge fiscale avec déduction	6'224	62'240	20'786	83'026	
Différence	-1'616	-16'162	12'945	-3'216	-3.7%
1. Revenu imposable:	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
a) Revenu sans déduction	110'000		110'000		
b) Revenu avec déduction	100'000		210'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		120'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	16'186	161'863	16'186	178'049	
b) Charge fiscale avec déduction	13'889	138'890	32'404	171'293	
Différence	-2'297	-22'974	16'217	-6'756	-3.8%
1. Revenu imposable:	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
a) Revenu sans déduction	250'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	240'000		350'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		260'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	49'888	498'882	49'888	548'770	
b) Charge fiscale avec déduction	47'408	474'082	70'496	544'578	
Différence	-2'480	-24'800	20'607	-4'193	-0.8%
1. Revenu imposable:	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
a) Revenu sans déduction	500'000		500'000		
b) Revenu avec déduction	490'000		600'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		510'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	111'888	1'118'882	111'888	1'230'770	
b) Charge fiscale avec déduction	109'408	1'094'082	134'551	1'228'633	
Différence	-2'480	-24'800	22'663	-2'137	-0.2%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant, pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 2: Augmentation constante du revenu

ZOUG

Impôts fédéral, cantonal et communal

A. Mariés					
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		145'525		
b) Revenu avec déduction	50'000		303'946		
	(Revenu déterminant le taux:)		123'946		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	5'844	86'774	20'398	107'172	
b) Charge fiscale avec déduction	3'198	48'949	37'267	86'216	
Différence	-2'646	-37'825	16'869	-20'956	-19.6%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		228'682		
b) Revenu avec déduction	90'000		387'104		
	(Revenu déterminant le taux:)		207'104		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	12'433	188'425	42'665	231'089	
b) Charge fiscale avec déduction	8'924	132'434	68'680	201'114	
Différence	-3'509	-55'991	26'015	-29'976	-13.0%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		519'732		
b) Revenu avec déduction	230'000		678'153		
	(Revenu déterminant le taux:)		498'153		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	48'527	646'682	115'200	761'882	
b) Charge fiscale avec déduction	43'027	583'437	149'599	733'037	
Différence	-5'500	-63'244	34'399	-28'845	-3.8%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		1'039'464		
b) Revenu avec déduction	480'000		1'197'886		
	(Revenu déterminant le taux:)		1'017'886		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	110'346	1'420'541	240'116	1'660'657	
b) Charge fiscale avec déduction	105'426	1'358'658	276'712	1'635'369	
Différence	-4'920	-61'883	36'595	-25'288	-1.5%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), augmentation constante du revenu (5 % par an), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 2: Augmentation constante du revenu

ZOUG

Impôts fédéral, cantonal et communal

B. Célibataires					
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		145'525		
b) Revenu avec déduction	60'000		224'736		
(Revenu déterminant le taux:)			134'736		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	7'840	114'667	24'433	139'100	
b) Charge fiscale avec déduction	6'224	89'802	36'687	126'489	
Différence	-1'616	-24'865	12'254	-12'612	-9.1%
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		228'682		
b) Revenu avec déduction	100'000		307'893		
(Revenu déterminant le taux:)			217'893		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	16'186	227'601	44'601	272'202	
b) Charge fiscale avec déduction	13'889	198'582	59'243	257'825	
Différence	-2'297	-29'019	14'641	-14'377	-5.3%
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		519'732		
b) Revenu avec déduction	240'000		598'943		
(Revenu déterminant le taux:)			508'943		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	49'888	658'711	116'782	775'493	
b) Charge fiscale avec déduction	47'408	627'518	134'284	761'802	
Différence	-2'480	-31'193	17'502	-13'691	-1.8%
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		1'039'464		
b) Revenu avec déduction	490'000		1'118'675		
(Revenu déterminant le taux:)			1'028'675		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	111'888	1'437'020	240'116	1'677'136	
b) Charge fiscale avec déduction	109'408	1'406'341	258'414	1'664'755	
Différence	-2'480	-30'679	18'298	-12'381	-0.7%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), augmentation constante du revenu (5 % par an), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 3: Rente

ZOUG

Impôts fédéral, cantonal et communal

A. Mariés					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		35'000		
b) Revenu avec déduction	50'000		235'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		55'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	5'844	58'438	1'707	60'145	
b) Charge fiscale avec déduction	3'198	31'975	16'262	48'237	
Différence	-2'646	-26'463	14'555	-11'907	-19.8%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		55'000		
b) Revenu avec déduction	90'000		255'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		75'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	12'433	124'325	3'806	128'131	
b) Charge fiscale avec déduction	8'924	89'240	22'367	111'607	
Différence	-3'509	-35'085	18'561	-16'524	-12.9%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		125'000		
b) Revenu avec déduction	230'000		325'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		145'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	48'527	485'270	15'421	500'691	
b) Charge fiscale avec déduction	43'027	430'270	45'413	475'683	
Différence	-5'500	-55'000	29'991	-25'009	-5.0%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	480'000		450'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		270'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	110'346	1'103'460	48'527	1'151'987	
b) Charge fiscale avec déduction	105'426	1'054'260	89'610	1'143'870	
Différence	-4'920	-49'200	41'083	-8'117	-0.7%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant pendant la phase d'épargne, diminution de 50 % du revenu à l'échéance du contrat d'épargne-logement (rente), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 3: Rente

ZOUG

Impôts fédéral, cantonal et communal

B. Célibataires					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		35'000		
b) Revenu avec déduction	60'000		135'000		
(Revenu déterminant le taux:)			45'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	7'840	78'402	2'690	81'091	
b) Charge fiscale avec déduction	6'224	62'240	12'011	74'251	
Différence	-1'616	-16'162	9'321	-6'841	-8.4%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		55'000		
b) Revenu avec déduction	100'000		155'000		
(Revenu déterminant le taux:)			65'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	16'186	161'863	5'459	167'322	
b) Charge fiscale avec déduction	13'889	138'890	16'666	155'555	
Différence	-2'297	-22'974	11'206	-11'767	-7.0%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		125'000		
b) Revenu avec déduction	240'000		225'000		
(Revenu déterminant le taux:)			135'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	49'888	498'882	19'681	518'563	
b) Charge fiscale avec déduction	47'408	474'082	36'758	510'840	
Différence	-2'480	-24'800	17'076	-7'724	-1.5%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	490'000		350'000		
(Revenu déterminant le taux:)			260'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	111'888	1'118'882	49'888	1'168'770	
b) Charge fiscale avec déduction	109'408	1'094'082	70'496	1'164'578	
Différence	-2'480	-24'800	20'607	-4'193	-0.4%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant pendant la phase d'épargne, diminution de 50 % du revenu à l'échéance du contrat d'épargne-logement (rente), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 1: Revenu nominal constant

NEUCHÂTEL

Impôts fédéral, cantonal et communal

A. Mariés					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		70'000		
b) Revenu avec déduction	50'000		270'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		90'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	11'295	112'952	11'295	124'247	
b) Charge fiscale avec déduction	5'840	58'395	52'376	110'771	
Différence	-5'456	-54'557	41'081	-13'476	-10.8%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		110'000		
b) Revenu avec déduction	90'000		310'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		130'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	24'172	241'718	24'172	265'890	
b) Charge fiscale avec déduction	17'459	174'588	75'184	249'772	
Différence	-6'713	-67'130	51'012	-16'118	-6.1%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	230'000		450'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		270'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	84'690	846'897	84'690	931'587	
b) Charge fiscale avec déduction	75'562	755'617	156'363	911'980	
Différence	-9'128	-91'280	71'673	-19'607	-2.1%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		500'000		
b) Revenu avec déduction	480'000		700'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		520'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	191'546	1'915'460	191'546	2'107'006	
b) Charge fiscale avec déduction	183'378	1'833'780	268'846	2'102'626	
Différence	-8'168	-81'680	77'300	-4'380	-0.2%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant, pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 1: Revenu nominal constant

NEUCHÂTEL

Impôts fédéral, cantonal et communal

B. Célibataires					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		70'000		
b) Revenu avec déduction	60'000		170'000		
(Revenu déterminant le taux:)			80'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	15'630	156'299	15'630	171'929	
b) Charge fiscale avec déduction	12'403	124'025	40'890	164'915	
Différence	-3'227	-32'274	25'260	-7'014	-4.1%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		110'000		
b) Revenu avec déduction	100'000		210'000		
(Revenu déterminant le taux:)			120'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	30'709	307'088	30'709	337'797	
b) Charge fiscale avec déduction	26'757	267'568	60'992	328'560	
Différence	-3'952	-39'520	30'284	-9'236	-2.7%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	240'000		350'000		
(Revenu déterminant le taux:)			260'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	90'488	904'882	90'488	995'370	
b) Charge fiscale avec déduction	86'384	863'842	127'336	991'178	
Différence	-4'104	-41'040	36'847	-4'193	-0.4%
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		500'000		
b) Revenu avec déduction	490'000		600'000		
(Revenu déterminant le taux:)			510'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	193'088	1'930'882	193'088	2'123'970	
b) Charge fiscale avec déduction	188'984	1'889'842	231'991	2'121'833	
Différence	-4'104	-41'040	38'903	-2'137	-0.1%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant, pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 2: Augmentation constante du revenu

NEUCHÂTEL

Impôts fédéral, cantonal et communal

A. Mariés					
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		145'525		
b) Revenu avec déduction	50'000		303'946		
	(Revenu déterminant le taux:)		123'946		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	11'295	169'224	38'053	207'277	
b) Charge fiscale avec déduction	5'840	93'482	71'689	165'171	
Différence	-5'456	-75'742	33'636	-42'106	-20.3%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		228'682		
b) Revenu avec déduction	90'000		387'104		
	(Revenu déterminant le taux:)		207'104		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	24'172	353'360	74'960	428'320	
b) Charge fiscale avec déduction	17'459	255'179	121'702	376'882	
Différence	-6'713	-98'180	46'742	-51'438	-12.0%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		519'732		
b) Revenu avec déduction	230'000		678'153		
	(Revenu déterminant le taux:)		498'153		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	84'690	1'140'612	199'605	1'340'216	
b) Charge fiscale avec déduction	75'562	1'028'488	259'732	1'288'219	
Différence	-9'128	-112'124	60'127	-51'997	-3.9%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		1'039'464		
b) Revenu avec déduction	480'000		1'197'886		
	(Revenu déterminant le taux:)		1'017'886		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	191'546	2'441'866	408'925	2'850'791	
b) Charge fiscale avec déduction	183'378	2'339'130	471'248	2'810'378	
Différence	-8'168	-102'736	62'323	-40'413	-1.4%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), augmentation constante du revenu (5 % par an), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

**Variante 2: Augmentation constante du revenu
NEUCHÂTEL**

Impôts fédéral, cantonal et communal

B. Célibataires					
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		145'525		
b) Revenu avec déduction	60'000		224'736		
(Revenu déterminant le taux:)			134'736		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	15'630	222'979	45'836	268'814	
b) Charge fiscale avec déduction	12'403	177'049	68'599	245'648	
Différence	-3'227	-45'930	22'764	-23'166	-8.6%
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		228'682		
b) Revenu avec déduction	100'000		307'893		
(Revenu déterminant le taux:)			217'893		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	30'709	428'661	81'739	510'400	
b) Charge fiscale avec déduction	26'757	374'396	109'245	483'641	
Différence	-3'952	-54'265	27'505	-26'759	-5.2%
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		519'732		
b) Revenu avec déduction	240'000		598'943		
(Revenu déterminant le taux:)			508'943		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	90'488	1'169'374	201'186	1'370'560	
b) Charge fiscale avec déduction	86'384	1'117'754	231'552	1'349'306	
Différence	-4'104	-51'620	30'366	-21'254	-1.6%
	1re année	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		1'039'464		
b) Revenu avec déduction	490'000		1'118'675		
(Revenu déterminant le taux:)			1'028'675		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	193'088	2'458'344	408'925	2'867'270	
b) Charge fiscale avec déduction	188'984	2'407'239	440'087	2'847'326	
Différence	-4'104	-51'105	31'161	-19'944	-0.7%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), augmentation constante du revenu (5 % par an), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 3: Rente

NEUCHÂTEL

Impôts fédéral, cantonal et communal

A. Mariés					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		35'000		
b) Revenu avec déduction	50'000		235'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		55'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	11'295	112'952	2'317	115'269	
b) Charge fiscale avec déduction	5'840	58'395	30'342	88'737	
Différence	-5'456	-54'557	28'024	-26'533	-23.0%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	110'000		55'000		
b) Revenu avec déduction	90'000		255'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		75'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	24'172	241'718	7'101	248'819	
b) Charge fiscale avec déduction	17'459	174'588	43'445	218'033	
Différence	-6'713	-67'130	36'343	-30'787	-12.4%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	250'000		125'000		
b) Revenu avec déduction	230'000		325'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		145'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	84'690	846'897	29'632	876'529	
b) Charge fiscale avec déduction	75'562	755'617	84'777	840'394	
Différence	-9'128	-91'280	55'145	-36'135	-4.1%
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	500'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	480'000		450'000		
	(Revenu déterminant le taux:)		270'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	191'546	1'915'460	84'690	2'000'150	
b) Charge fiscale avec déduction	183'378	1'833'780	156'363	1'990'143	
Différence	-8'168	-81'680	71'673	-10'007	-0.5%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant pendant la phase d'épargne, diminution de 50 % du revenu à l'échéance du contrat d'épargne-logement (rente), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.

Variante 3: Rente

NEUCHÂTEL

Impôts fédéral, cantonal et communal

B. Célibataires					
	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
1. Revenu imposable:					
a) Revenu sans déduction	70'000		35'000		
b) Revenu avec déduction	60'000		135'000		
(Revenu déterminant le taux:)			45'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	15'630	156'299	5'067	161'366	
b) Charge fiscale avec déduction	12'403	124'025	23'556	147'581	
Différence	-3'227	-32'274	18'490	-13'784	-8.5%
1. Revenu imposable:	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
a) Revenu sans déduction	110'000		55'000		
b) Revenu avec déduction	100'000		155'000		
(Revenu déterminant le taux:)			65'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	30'709	307'088	10'814	317'902	
b) Charge fiscale avec déduction	26'757	267'568	33'363	300'931	
Différence	-3'952	-39'520	22'549	-16'971	-5.3%
1. Revenu imposable:	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
a) Revenu sans déduction	250'000		125'000		
b) Revenu avec déduction	240'000		225'000		
(Revenu déterminant le taux:)			135'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	90'488	904'882	36'925	941'807	
b) Charge fiscale avec déduction	86'384	863'842	68'738	932'580	
Différence	-4'104	-41'040	31'813	-9'227	-1.0%
1. Revenu imposable:	Annuellement pendant 10 ans	Total 10 ans	Année du retrait	Total jusqu'au retrait (fr.)	Différence en %
a) Revenu sans déduction	500'000		250'000		
b) Revenu avec déduction	490'000		350'000		
(Revenu déterminant le taux:)			260'000		
2. Impôt:					
a) Charge fiscale sans déduction	193'088	1'930'882	90'488	2'021'370	
b) Charge fiscale avec déduction	188'984	1'889'842	127'336	2'017'178	
Différence	-4'104	-41'040	36'847	-4'193	-0.2%

Hypothèses: charge fiscale au chef-lieu du canton (impôts fédéral, cantonal et communal), revenu nominal constant pendant la phase d'épargne, diminution de 50 % du revenu à l'échéance du contrat d'épargne-logement (rente), pas d'escompte, déduction maximale pendant 10 ans, pas de renchérissement, pas de compensation de la progression à froid, rendement imposable de la fortune constant indépendant des placements (compte épargne-logement ou autre placement), pas de révision des barèmes de l'impôt fédéral direct ni des barèmes des impôts cantonal et communal.