



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

L'impôt qui taxe du vent



La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats a mis en consultation, le 5 avril dernier, un projet visant à réformer les règles d'imposition du logement. L'objectif prioritaire consiste à abolir l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire.

Les organisations de défense des propriétaires, à l'instar de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), dénoncent depuis de nombreuses années le caractère inéquitable de l'impôt sur la valeur locative. Cet impôt frappe un revenu fictif, ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière concrète. Le problème est accentué dans un certain nombre de cantons, comme le canton de Vaud, où les valeurs locatives sont indexées annuellement (voir l'article y relatif à la page 4 ci-après). Cette pratique amène les propriétaires de leur logement à devoir payer régulièrement davantage d'impôts sans que leur capacité financière réelle n'augmente forcément.

Supprimer l'impôt sur la valeur locative

La CVI soutient la proposition visant à supprimer l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire. La CVI est simultanément prête à admettre l'abolition de la déduction forfaitaire des frais d'entretien dès lors que cette déduction ne porte pas sur des frais réels. En revanche, la déduction des frais d'entretien effectifs doit être maintenue de manière à ce que les propriétaires restent encouragés à conserver leurs biens dans un bon état.

Favoriser l'assainissement énergétique des immeubles

Le projet mis en consultation veut par ailleurs supprimer la déduction des frais de rénovation énergétique sur le plan fédéral, les cantons restant libres de conserver une telle déduction. Cette proposition doit être combattue alors que la nécessité d'agir en faveur du climat est devenue une préoccupation majeure d'une bonne partie de la population. Il serait pour le moins incohérent d'abolir maintenant les déductions fiscales incitant les propriétaires à rénover leurs biens sur le plan énergétique alors que ces déductions ont été musclées dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050 plébiscitée par le peuple lors du scrutin du 21 mai 2017.

S'agissant de la déduction des intérêts hypothécaires, il faut



Valeur locative: arrêter de taxer du vent et encourager les travaux énergétiques

savoir que le principe actuellement en vigueur prévoit que les intérêts passifs privés, quels qu'ils soient, peuvent être déduits à concurrence du rendement imposable de la fortune augmenté d'un montant de 50 000 francs. Or, la valeur locative soumise à l'impôt sur le revenu fait partie du rendement imposable de la fortune. Il s'ensuit que si l'impôt sur la valeur locative devait disparaître, la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite serait automatiquement réduite du même montant.

La CVI n'est en outre pas opposée à ce qu'une réflexion soit menée concernant une éventuelle diminution du montant de 50 000 francs qui est aujourd'hui ajouté au rendement imposable de la fortune pour déterminer la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite. Mais la déduction des intérêts hypothécaires doit, pour le surplus, demeurer inchangée dans la mesure où il s'agit de l'un des rares

instruments disponibles en vue d'encourager l'accession à la propriété du logement.

Réduire l'endettement hypothécaire des ménages

Sur le plan macroéconomique, si l'impôt sur la valeur locative devait disparaître, de nombreux propriétaires remboursaient probablement plus rapidement qu'aujourd'hui leurs dettes hypothécaires dès lors qu'ils n'auraient plus d'intérêt fiscal à les maintenir à un niveau élevé. La propriété privée dans son ensemble gagnerait ainsi en robustesse. Selon un rapport rendu public par le Conseil fédéral le 10 juin 2016, le régime fiscal actuel explique en effet dans une large mesure l'ampleur de la dette hypothécaire globale des ménages dans notre pays. Celle-ci s'élèverait à quelque 740 milliards de francs, soit 115% du produit intérieur brut. Une telle situation n'est pas saine.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Tour d'horizon des activités 2018

Le propriétaire au cœur de l'action de la CVI

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) ne ménage pas ses efforts pour défendre les préoccupations des propriétaires et des acteurs de l'immobilier sur le plan politique. Mais elle est en réalité avant tout une entreprise de services. La plus grande partie du travail de l'équipe des permanents est consacrée aux prestations proposées aux membres et clients.

Un travail politique

La CVI agit, tantôt de façon visible, tantôt en coulisses, en faveur de conditions-cadres propices au développement de la propriété. Elle cherche à influencer sur les dossiers traités au Grand Conseil et au Conseil d'Etat qui ont un lien avec l'immobilier.

Elle a, par exemple, suivi de près les travaux du Grand Conseil relatifs à la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui ont pris fin en avril 2018. Et elle a été entendue sur plusieurs points. Tout d'abord, les députés ont décidé, à juste titre, de biffer la zone à affectation différée que le Conseil d'Etat voulait introduire. Ensuite, le Grand Conseil a décidé d'écarter le droit d'emption légal, lequel aurait représenté une atteinte grave à la garantie de la propriété. Enfin, le Grand Conseil a décidé de fixer le taux de la taxe sur la plus-value foncière prévue par le droit fédéral à 20%. Ainsi, il n'est pas allé au-delà du taux minimal imposé par la Confédération.

La CVI a malheureusement rencontré moins de succès dans son engagement contre l'augmentation des impôts dus par les propriétaires privés qui mettent en location leur logement. Ainsi, plusieurs modifications critiquables de la loi sur les impôts directs cantonaux et du règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2019. L'action de la CVI a certes permis d'améliorer quelque peu le projet initial du



Le livre «Le droit du bail en 350 questions» est un best-seller...

Conseil d'Etat mais la nouvelle réglementation finalement acceptée par le Grand Conseil reste globalement hostile aux propriétaires-bailleurs.

En matière fiscale, la CVI se bat par ailleurs pour la réintroduction, dans la législation vaudoise, du principe de l'immutabilité de la valeur locative. Cela signifie que la valeur locative devrait demeurer inchangée tant que le contribuable garde, sans interruption, l'usage de son logement sans en modifier l'affectation.

La CVI est également intervenue au niveau fédéral. Elle a par exemple contribué au dépôt de plusieurs initiatives parlementaires visant à moderniser certains aspects particuliers du droit du bail. La CVI a par ailleurs combattu, au printemps 2018, un projet de

révision de l'ordonnance sur le bail à loyer visant à instaurer l'obligation pour le bailleur – sauf exception – de donner son consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Avec succès. Le 8 mars 2019, le Conseil fédéral a en effet décidé de renoncer à la révision envisagée.

Une action d'intérêt général

La CVI est représentée dans plusieurs commissions extraparlimentaires. En 2018, elle a notamment participé aux travaux de la Commission cantonale de l'énergie et de la Commission paritaire en matière de droit du bail. Elle a aussi pris part à des ateliers concernant le Plan directeur cantonal.

La CVI a également renouvelé, en 2018, le recours contre

la taxe de base instaurée à Lausanne en vue de financer la gestion des déchets. Elle attend en outre avec impatience que le Tribunal fédéral se prononce sur un recours déposé à la fin de l'année 2017 en lien avec une décision de taxation datant de 2013.

Une présence soutenue

La CVI a participé à la mise sur pied de la 26^e édition du Forum de l'économie vaudoise, manifestation d'envergure qui s'est tenue le 5 septembre 2018 à la Salle Métropole à Lausanne. La thématique de cette matinée s'intitulait «Piloter le chaos» et a été déclinée à travers quatre conférences de haut vol, dont celles de Magdi Batato, directeur général des opérations Nestlé SA, et d'Eric Vauthey, directeur de la salle

des marchés de la Banque Cantonale Vaudoise.

Depuis sa création en 2006, la CVI soutient activement le séminaire Real Estate Management, rebaptisé «La gestion immobilière en pratique», dispensé au sein de la Faculté des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Lausanne. Ainsi, de nombreux étudiantes et étudiants ont l'occasion de bénéficier chaque année, en prenant part à ce module, de la riche expérience de praticiens de l'immobilier.

La direction de la CVI est régulièrement invitée à évoquer des thématiques en lien avec la propriété dans différents cénacles. A titre d'exemple, les enjeux de la réforme de l'imposition de la valeur locative ont été présentés lors de l'assemblée générale de l'Association des propriétaires de résidences secondaires de Leysin le 27 janvier 2018.

Une intervention a également été faite lors de l'assemblée générale de Choc Electrique à Crans-près-Céligny le 6 octobre 2018.

Du neuf dans les services

En matière de formation, la CVI a organisé un séminaire destiné principalement aux professionnels de l'immobilier intitulé «LPPPL et LATC révisée, bilan et perspectives». L'occasion a ainsi été donnée aux praticiens de faire part de leur préoccupations aux représentants de l'administration cantonale chargés d'appliquer ces différents textes.

Soucieux de compléter la palette de cours proposés aux membres et clients, la CVI a mis en place une formation consacrée aux assurances dans le domaine immobilier. Cette présentation, qui a vocation à être reconduite annuellement, a confirmé la collaboration étroite et fructueuse que la CVI entretient avec Vaudoise Assurances, cette fois-ci en matière de formation.

Le point d'orgue de l'année 2018 a toutefois été la publi-

cation de l'ouvrage «Le droit du bail en 350 questions», lequel a été très favorablement accueilli, à la suite d'une intense campagne de promotion. Rédigé par trois juristes de la CVI, ce livre se veut un outil pratique et concret qui recense les différentes facettes du droit du bail, de façon originale et didactique, au travers de 350 questions, des plus simples aux plus pointues. Cette publication a immédiatement trouvé son public puisque 2000 exemplaires ont été écoulés dans les trois mois qui ont suivi sa parution.

L'occasion nous est ici donnée de remercier USPI Formation qui a décidé de fournir cet ouvrage à l'ensemble des étudiants suivant, en son sein, une formation englobant un module «droit du bail».

Une communication multimédia

Fringante octogénaire, la CVI déploie des moyens de communication conciliant tradition et innovation. Cette nécessité d'informer et de répondre aux attentes du plus grand nombre se retrouve dans les actions menées durant l'année 2018:

- **Nouveau site Internet:** une refonte de la plateforme Web s'imposait afin de rester parfaitement fonctionnelle. Une nouvelle architecture technique, un contenu

remanié et un design revu facilitent la navigation. En outre, le site www.cvi.ch est désormais compatible sur tablettes et smartphones.

- **Vidéo institutionnelle:** un film de présentation des activités et services de la CVI a été réalisé au printemps. D'une durée de trois minutes, cette vidéo peut être visionnée dans la rubrique «Qui sommes-nous?» du site www.cvi.ch.
- **Campagne d'annonces presse et radio:** la promotion de l'ouvrage «Le droit du bail en 350 questions» a fait l'objet d'une campagne d'annonces dans les principaux journaux vaudois en automne 2018. Cette nouvelle publication s'adressant à un public vaudois et romand, la CVI a également fait le choix inédit d'une action à la RTS Radio La Première en sponsorisant les prévisions météo pendant une semaine.

Une année en quelques chiffres

La CVI s'active sans relâche pour conseiller et soutenir les propriétaires. L'année 2018 affiche des résultats significatifs:

- Plus de 8000 renseignements téléphoniques.
- Plus de 1800 consultations dans les locaux de la CVI à

Lausanne, à la permanence de Vevey ou sur le terrain.

- 3055 dossiers ou questions reçus par courrier et courriel (+19% par rapport à 2017).
- 20 cours et séminaires organisés par la CVI, réunissant 1273 participants, auxquels il faut ajouter les interventions faites par la CVI au profit d'autres chambres immobilières cantonales en Suisse romande.
- 121 périodes de cours dispensés aux professionnels de l'immobilier dans le cadre des programmes USPI Formation et SVIT School.
- Emission de 58 bons donnant droit à un entretien gratuit avec un agent d'affaires, dans le cadre du partenariat conclu par la CVI et l'Association des agents d'affaires brevetés vaudois (AAB).
- Emission de 34 bons donnant droit à une consultation gratuite d'une heure avec un ingénieur ou un architecte SIA, dans le cadre de l'accord conclu par la CVI et la section vaudoise de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA Vaud).
- 2 séances de présentation de la CVI aux nouveaux membres de l'association, réunissant plus de 120 personnes.



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



Impôt cantonal sur la valeur locative

Le député Denis Rubattel agit

Le 8 janvier 2019, le député Denis Rubattel a déposé une motion au Grand Conseil vaudois poursuivant deux objectifs:

1. Le Tribunal fédéral considère que la valeur locative doit correspondre au moins à 60% de la valeur du marché. Or, en droit cantonal vaudois actuel, la valeur locative est fixée à 65% de la valeur du marché. Le député Rubattel propose de faire passer ce taux de 65% à 60%, considérant qu'il ne faut pas aller au-delà des contraintes fédérales.

2. Le système d'indexation de la valeur locative est en vigueur dans le canton de Vaud depuis le 1^{er} janvier 2001. Auparavant, la loi fiscale cantonale prévoyait l'immutabilité de la valeur locative. Cela signifie que la valeur locative demeurait inchangée tant que le contribuable gardait, sans interruption, l'usage de son logement. Le député Rubattel propose de réintroduire l'immutabilité de la valeur locative, en s'appuyant sur un article du professeur Yves Noël, publié dans les Cahiers des droits réels et de la propriété édités par la CVI, qui montre que l'immutabilité est conforme au droit fédéral.



Denis Rubattel (© ARC, J.-B. Sieber)

La CVI perçoit très favorable ces deux propositions pragmatiques et ciblées sur les besoins des propriétaires de la classe moyenne.

JAB
1000 Lausanne 1

Lausanne

Ville et propriétaires s'unissent contre les tags

La Ville de Lausanne renforce sa lutte contre les tags. Elle propose aux propriétaires d'immeubles un partenariat leur assurant, pour un montant forfaitaire annuel, le nettoyage des dégradations présentes sur les façades de leurs biens. Cette démarche innovante, soutenue par la CVI et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier section Vaud (USPI Vaud), doit permettre d'améliorer la propreté et le sentiment de sécurité au sein de l'espace public lausannois.

En signant une convention d'une durée initiale de trois ans, renouvelable par tranche de six mois, les propriétaires s'assurent du nettoyage de leurs biens à un prix concurrentiel. Cette tâche est

assurée, dans les 72 heures, par les équipes dédiées du Service de la propreté urbaine. Et en cas de conclusion d'une convention, le nettoyage initial est offert.

Ce partenariat couvre, dans un premier temps, le périmètre du centre-ville. Les propriétaires concernés ont reçu un courrier d'information les invitant à manifester leur intérêt à signer cette convention.

En parallèle, la Ville va accentuer le volet répressif et déposera systématiquement une plainte pénale pour chaque déprédation sur l'espace public. Le Corps de police accompagnera et conseillera les propriétaires dans ce processus.



Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – E-mail: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Villeneuve – Diffusion: 14 597 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.