



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat
Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

T +41 26 305 10 40
www.fr.ch/ce

PAR COURRIEL

Commission de l'économie et des redevances
du Conseil national
Monsieur Leo Müller
Président
3003 Berne

Courriel : vernehmlassungen@estv.admin.ch

Fribourg, le 30 janvier 2024

2024-66

22.454 n Iv. Pa. CER-N. Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires : procédure de consultation

Monsieur le Président,

Nous nous référons à la consultation mentionnée sous rubrique et avons l'avantage de vous communiquer notre prise de position.

Par la présente, nous vous informons que nous rejetons le projet mis en consultation.

En effet, sur la base du rapport explicatif de consultation, il apparaît que de nombreuses questions demeurent en suspens en l'absence de dispositions détaillées au niveau fédéral. L'introduction d'un impôt immobilier sur les résidences secondaires contribuerait à l'accroissement de la complexité du système fiscal suisse et entraînerait des difficultés considérables en matière de taxation et de perception, ce d'autant plus que le projet mis en consultation ne prévoit pas d'harmonisation entre les cantons.

La perception de l'impôt immobilier envisagé présuppose des critères de délimitation entre résidences principales et résidences secondaires. La CER-N propose de retenir le domicile fiscal comme critère déterminant. En pratique toutefois, cette délimitation pourrait s'avérer difficile et conduire à des conflits de compétence entre les cantons, par exemple en cas de domiciles alternants, de domiciles séparés des époux ou de domicile avec fonction dirigeante.

Par ailleurs, aux termes de l'article 127 al. 2^{bis} Cst., la résidence secondaire doit être essentiellement utilisée par son propriétaire. Les cantons devront par conséquent déterminer s'il faut entendre par là qu'il n'y a ni location, ni affermage durant la majeure partie de l'année civile, ou si une autre limite doit être tracée et quelles preuves doivent être fournies par le propriétaire (la question du fardeau de la preuve restant ouverte).

En outre, la déduction des frais d'entretien d'immeuble pourrait être accordée pour les résidences secondaires générant des revenus locatifs. Toutefois, l'autorité fiscale pourrait être confrontée à des difficultés de mise en pratique pour les résidences secondaires partiellement louées et partiellement occupées par le propriétaire.

L'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires engendrerait un surcroît de travail pour l'administration fiscale, voire des tribunaux qui pourraient être amenés à statuer dans des litiges portant sur la détermination du domicile. Elle nécessiterait également des ressources en personnel et des développements informatiques.

L'initiative parlementaire a pour but de compenser la baisse des recettes fiscales liée à l'abolition de l'imposition de la valeur locative. Or dans cette perspective, les cantons devront déterminer un taux d'imposition qui, d'une part, respecte le principe constitutionnel de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et ne soit donc pas confiscatoire, mais, d'autre part, soit suffisamment élevé pour combler les pertes fiscales. En outre, dans les cantons qui prélèvent déjà un impôt foncier et qui souhaitent introduire de surcroît un impôt réel sur les résidences secondaires, il conviendra de déterminer si ces deux types d'impôt sont prélevés cumulativement sur une résidence secondaire ou si l'impôt réel remplace l'impôt foncier ordinaire. En cas de perception cumulée de ces deux impôts, il faudra s'assurer, lors de la fixation du taux d'imposition, que leur montant total n'est pas confiscatoire.

Les collectivités publiques concernées disposant d'une importante marge d'appréciation pour le calcul de l'impôt, la législation cantonale devra déterminer quelle valeur (valeur du marché, valeur fiscale, valeur officielle, etc.) est prise en compte pour le prélèvement de l'impôt réel sur les résidences secondaires et si la durée d'utilisation par le propriétaire est prise en compte pour le prélèvement de l'impôt réel.

Les conséquences financières, y compris celles dans le domaine de la péréquation financière nationale (RPT), sont en revanche difficiles à évaluer en raison des nombreuses incertitudes en lien avec les modalités de mise en œuvre d'un impôt immobilier sur les résidences secondaires.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat constate que l'impôt immobilier ne devrait pas permettre aux cantons qui décident de l'instaurer de compenser la diminution de recettes due à la suppression de la valeur locative. Par ailleurs, en l'absence de directives fédérales et considérant que le processus politique peut nécessiter un certain temps, notamment en cas de référendum législatif, les bases légales nécessaires pour la perception de l'impôt réel pourraient faire défaut au moment d'une éventuelle suppression de l'imposition de la valeur locative.

Partant, le Conseil d'Etat s'oppose à l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires. Il rappelle en outre qu'il s'oppose également à l'abolition de l'imposition de la valeur locative.

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de prendre position au sujet de l'objet susmentionné et vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Jean-Pierre Siggen, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

L'original de ce document est établi en version électronique

Copie

—
à la Direction des finances, pour elle et le Service cantonal des contributions ;
à la Chancellerie d'Etat.