

Aux administrations cantonales
de l'impôt fédéral direct

Traitement fiscal des abaissements de base et des abaissements supplémentaires des loyers au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements

Se fondant sur la loi du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP, RS 843) et sur l'ordonnance y relative du 30 novembre 1981 (RS 843.1), la Confédération peut accorder des contributions sous la forme d'abaissements de base et d'abaissements supplémentaires en vue de réduire les loyers et les charges des propriétaires.

Dans sa notice de juin 1977, l'Office fédéral du logement a proposé aux maîtres d'ouvrage astreints à tenir des livres de comptabiliser comme produit la totalité des avances faites durant les dix premières années et, comme dépenses, les remboursements des quinze années subséquentes. Dans sa lettre-circulaire du 6 février 1985 (W-617.1 Gu/Cb/Oe), la Division principale de l'impôt fédéral direct a repris cette pratique pour l'imposition. Ce même document réglait aussi l'imposition des abaissements supplémentaires des loyers.

Des réclamations présentées par des contribuables et des expériences réalisées dans la pratique de la taxation requièrent une nouvelle formulation de la lettre-circulaire du 6 février 1985.

I. Abaissements de base

1. Selon l'article 37 LCAP, pour couvrir la différence entre les charges du propriétaire et le loyer faisant l'objet de l'abaissement de base, la Confédération offre des avances remboursables, portant intérêt et garanties par des gages immobiliers. Les avances sont payées en tranches annuelles et doivent porter intérêt au taux usuel de l'hypothèque de deuxième rang.

Pour leur bénéficiaire, de telles avances ne constituent pas un revenu. C'est pourquoi, lorsque le contribuable reçoit de

nouvelles prestations à titre d'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements, il procédera de la manière suivante:

a) Les abaissements de base doivent être traités, au stade du financement, comme un emprunt.

b) Les intérêts débiteurs peuvent être déduits aussi bien au stade du financement qu'à celui du remboursement. Le contribuable qui tient une comptabilité passera l'écriture suivante: charge d'intérêts à emprunt.

c) Les remboursements de l'emprunt ne sont pas déductibles. Les recettes provenant de la location font partie intégrante du revenu imposable.

2. Pour les personnes morales, telles que les sociétés immobilières, cette solution peut toutefois conduire à un résultat choquant. La LCAP, autrement dit le droit fédéral, contraint en effet les contribuables - pour autant qu'ils ne disposent pas d'autres revenus - à subir des pertes pendant 10 à 12 ans, et ce n'est que durant les 15 à 20 années successives qu'ils peuvent réaliser des bénéfices.

Cette situation juridique, telle qu'elle est décrite dans la notice de l'Office fédéral du logement de juin 1977, nous amène à continuer à permettre aux personnes morales d'opter, en ce qui concerne l'abaissement de base, pour l'une ou l'autre des deux possibilités suivantes: ou bien elles déclarent comme produit l'abaissement de base au stade du financement et déduisent ultérieurement les remboursements à titre de dépenses, ou bien elles entendent que les abaissements de base soient traités comme un prêt.

Si la personne morale choisit la méthode dite des produits et charges, les avances reçues au stade du financement seront déclarées comme revenu. Quant aux montants versés au stade du remboursement, ils seront par conséquent comptabilisés à titre de dépenses. Les avoirs et engagements éventuels seront mentionnés hors bilan, respectivement comme "recettes futures garanties" et "avances à rembourser". Au stade du remboursement, les locataires sont en effet tenus de rembourser à la Confédération les avances de loyers via le bailleur. Si l'on a fait valoir les intérêts sur le prêt (avances sur les abaissements de base) déjà lors des écritures de débit comme charges d'intérêt, le remboursement de l'intérêt dû ne peut pas être déduit encore une fois comme dépense.

3. Pour les prestations existantes, accordées à titre d'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements, c'est-à-dire pour les contrats en vigueur avant le 1er janvier 1993, on conservera en principe la solution qui aura déjà été choisie.

II. Abaissements supplémentaires

1. Aux termes de l'article 42 LCAP, l'abaissement supplémentaire des loyers consiste en des avances annuelles fixes à fonds perdu de la Confédération.

Pour les immeubles mis en location, l'abaissement supplémentaire suppose un abaissement de base. L'abaissement supplémentaire peut aussi être accordé à des propriétaires qui, pour les immeubles loués, remplissent toutes les conditions de l'abaissement de base, mais auquel ils ont pourvu eux-mêmes sans l'aide de la Confédération.

L'abaissement supplémentaire n'est accordé qu'à des personnes occupant des logements, dont le revenu et la fortune ne dépassent pas les limites fixées par le Conseil fédéral.

2. Les avances à fonds perdu doivent être déclarées par le propriétaire, qui peut être aussi bien bailleur qu'utilisateur de son propre logement, conjointement avec les loyers encaissés ou la valeur locative, respectivement comme revenu de la fortune immobilière conformément à l'article 21, 1er alinéa, lettre a, LIFD ou comme rendement imposable selon l'article 58 LIFD.

Au moment de la rédaction de la lettre-circulaire du 6 février 1985, on était parti de l'idée, d'une part que les avances à fonds perdu visant à encourager l'accès à la propriété d'un logement ou d'une maison utilisés par leur propriétaire seraient créditées directement sur le compte des intérêts hypothécaires du propriétaire et débiteur hypothécaire, de manière à en réduire la charge et, d'autre part, que dans son attestation d'intérêt, la banque ne mentionnerait que l'intérêt net.

3. Dans la pratique, il s'est cependant avéré que le propriétaire peut décider lui-même sur quel compte les subventions doivent être versées. Lorsque l'abaissement supplémentaire était crédité sur le compte hypothécaire, la banque établissait néanmoins une attestation pour l'intérêt brut. Cette liberté d'action avait pour conséquence que le propriétaire d'une maison (ou d'un appartement) utilisée par lui-même, recevait non seulement de la Confédération des subventions imposables qu'il ne déclarait pas, ce en se fondant sur la lettre-circulaire de février 1985, mais encore qu'il portait tout de même en déduction, sur le plan fiscal, la charge intégrale des intérêts hypothécaires.


C'est pourquoi, dans le but d'instaurer une pratique uniforme, non seulement les bailleurs, mais aussi les propriétaires utilisant leur propre maison ou appartement - pour autant qu'ils ne le fassent pas déjà -, sont tenus de déclarer les abaissements supplémentaires comme revenu imposable.

4. Nous vous prions d'appliquer ces directives lors de la taxation des bénéficiaires d'abaissements de base et d'abaissements supplémentaires.

La présente lettre-circulaire remplace celle du 6 février 1985.

DIVISION JURIDIQUE

Le chef


Agner