

Paquet fiscal: familles contre propriétaires

OLIVIER FERRARI
Coninco groupe

Le paquet fiscal mis en votation le 16 met les citoyens devant l'un de ces choix cornéliens qui font tout le charme de notre démocratie de consensus. D'un côté de la balance, les familles avec un train d'allègements qui ne devrait faire douter aucun de nos citoyens. De l'autre, les propriétaires (formés de beaucoup de familles) à qui l'on donne l'illusion à court terme d'un gain absolu par l'abolition de ladite «valeur locative», avec son corollaire, une réduction drastique des déductions des taux d'intérêt de la dette. Cerise sur le gâteau, la modification du droit de timbre en faveur d'une place financière à la peine dans la mouvance des mutations internationales.

Il est important de mesurer les conséquences à long terme de l'abolition des acquis fiscaux des propriétaires. Dans un premier temps, on a eu recours aux avoirs du deuxième pilier pour favoriser l'accession à la propriété. Avec, au début, des bénéficiaires qui n'ont pas été ceux que l'on pensait, puisque les capitaux ont été utilisés pour amortir des dettes existantes et ce, particulièrement dans les zones frontalières.

Aujourd'hui, des taux d'intérêt très bas — à des niveaux jamais vus depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale — ont conduit à une hausse des prix de l'immobilier. Beaucoup de jeunes familles se sont jetées à l'eau avec une dette importante. Les calculs montrent que certaines auraient beaucoup à retirer de l'aménagement fiscal proposé.

Mais il y a un gros hic. Premièrement, des taux d'intérêt éter-

nellement bas, cela n'existe pas. Deuxièmement, la période de mise en application, avec ses avantages calculés, peut conduire à ce que lesdits taux d'intérêt augmentent de 50% à 100%, et ce, même pour tous ceux qui se croient protégés par des taux bloqués, car la sortie sera pénible. Troisièmement, si les taux retrouvent à nouveau des niveaux élevés, une grande partie des propriétaires retireront leurs avoirs de leur caisse de pension pour rembourser les dettes hypothécaires. Les banques se retrouveront avec des capitaux qu'elles ne pourront pas réinjecter. Elles enregistreront des réductions de leurs revenus par la perte de marges d'intérêts et de commissions de transactions boursières des caisses de pension.

Les banques pareront à la nécessité de maintenir leurs gains en se retournant sur les crédits

personnels — c'est-à-dire les familles qui aménagent —, les crédits des PME et plus particulièrement des indépendants — souvent des entreprises familiales. En outre, les retraits de capitaux des caisses vont induire, pour certains, des diminutions de prestations de décès, d'invalidité et de veuvage, qu'il faudra compenser par de nouvelles primes d'assurances, non déductibles.

Il ressort que le rêve à court terme risque bien de se transformer en cauchemar à long terme. Il eût été plus facile de proposer trois objets aux citoyens. Les propriétaires d'aujourd'hui sont des familles de plus en plus jeunes et le bénéfice de l'aménagement proposé profitera tout au plus sur une période de vingt-cinq ans, alors que la propriété est un engagement de cinquante ans ou plus. □