

Fiscalité : la spéculation qui cache la plus-value

Autor(en): **Gavillet, André**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **26 (1989)**

Heft 970

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1011247>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Le livre de Monique Pavillon, *Les Immobilisées*, tente une analyse idéologique de cette même période. C'est un inventaire des différentes images de la Femme, tantôt valorisées, tantôt occultées, qui nourrissent les esprits de l'époque. Etude brève, brossée à grands traits, et qui, de l'aveu même de son auteur, se présente comme un premier défrichage sur ce terrain encore très peu exploré. Ce texte, engagé, donne des indications intéressantes sur l'ambiance de l'époque (extraits de journaux, de discours civils ou militaires). Il évoque aussi quelques destins individuels marquants, dont celui de Anne Marie Im Hof-Piguet, une de ces femmes qui bravèrent la légalité suisse de l'époque pour essayer de sauver des enfants juifs promis à la déportation. ■

Mary Anna Barbey, 39-45, *Les femmes et la Mob*, Editions Zoé, Genève, 1989.

Monique Pavillon, *Les Immobilisées*, Editions d'En bas, Lausanne, 1989.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

De la marge pour les caisses de pension

(pi) On sait que les possibilités de placements immobiliers des caisses de pension ont été limitées par un des trois arrêtés fédéraux urgents, mesure que nous avons eu l'occasion de critiquer (DP 963). Il reste pourtant aux institutions de prévoyance une possibilité, indirecte, de placer une partie de leur fortune dans la pierre: concéder des prêts hypothécaires à leurs membres, à des coopératives d'habitation, voire même à des particuliers. Leur marge dans ce domaine est immense. En 1988, les banques totalisaient en effet pour plus de 294 milliards de francs de prêts hypothécaires, contre seulement 13,4 milliards pour les caisses de pension, et 19,5 milliards pour les sociétés d'assurance. Le mode de financement des caisses de pension se prête particulièrement bien à la mise à disposition de prêts hypothécaires à taux fixe pendant un certain temps. Une manière efficace d'éviter que les locataires et les petits propriétaires ne fassent les frais des variations des taux d'intérêts. ■

FISCALITÉ

La spéculation qui cache la plus-value

(ag) Le Grand Conseil vaudois aura à examiner une refonte de l'impôt sur les gains immobiliers. Alors qu'il connaît à ce jour un impôt spécial à taux fixe (18% ou 12% s'il s'agit d'un bien-fonds agricole ou d'un immeuble occupé par son propriétaire), il va passer à un système fortement dégressif, selon la durée de possession, l'impôt allant de 50%, taux frappant les reventes immédiates après une année ou moins de possession, pour être ramené à 10% après 25 ans. La majorité des cantons suisses connaît un tel système dégressif, mais avec une grande variété dans l'échelle des taux (voir tableau).

Trompe l'œil

Les systèmes dégressifs créent un trompe-l'œil sur la nature de la propriété foncière. On tend ainsi à distinguer les spéculateurs, qui sont méchants et abusifs et les «bons» propriétaires qui jouissent longuement, donc innocemment de leurs biens. En appliquant de tels distinguos, on ne comprend pas pourquoi il faut imposer encore des propriétaires qui, en 25 ans ou plus, ont suffisamment démontré qu'ils n'auraient pas de coupables pensées d'enrichissement. Dans la ligne de cette philosophie il sera difficile de résister à la surenchère de ceux qui chercheront à pousser plus loin la

dégressivité, comme l'ont fait déjà certains cantons qui descendent jusqu'au taux zéro.

Mais s'agit-il de spéculation ou de plus-value foncière? Le fondement philosophique de l'imposition repose sur l'idée que plus la collectivité investit, plus le terrain prend de la valeur. Contrairement à la plus-value mobilière qui n'est pas sans risque, puisqu'une société privée mal gérée peut voir le cours de ses actions s'effondrer, la plus-value immobilière enregistre une augmentation continue aux très faibles à-coups, sans régression, tel un treuil à cran d'arrêt. Plus la durée de possession est longue, plus le mérite collectif est grand dans la création de la plus-value. (Certes cette plus-value apparaîtra mieux dans le nouveau système vaudois proposé puisque la référence pour évaluer le gain sera le prix d'acquisition et non plus la dernière estimation fiscale, mais la dégressivité va bien au-delà de la compensation de l'inflation).

On a vu jouer le même trompe-l'œil lors du débat sur les arrêtés fédéraux urgents. Les revendeurs à gains rapides ont été mis au pilori et frappés d'interdits. Mais la lutte contre la spéculation spectaculaire a caché le phénomène profond de la plus-value foncière. Et c'est à cette analyse qu'il faut revenir. ■

(Lire aussi les articles en pages 4 et 5)

Comparaison intercantonale des impôts frappant un gain immobilier de 70'000 francs

Canton	Durée de possession		
	de 1 à 4 ans	de 4 à 10 ans	supérieure à 10 ans
Zurich	28'375.-	22'700.-	18'160.-
Uri	10'500.-	9'188.-	7'875.-
Zoug	20'400.-	17'850.-	12'750.-
Appenzell R.-Ext.	19'320.-	16'800.-	14'280.-
Argovie	26'600.-	22'400.-	13'700.-
Vaud	12'600.-	12'600.-	12'600.-
Neuchâtel	25'200.-	16'800.-	2'800.-

Source: *Traktandum*, 19.10.89.