



## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

### **La FRI dit « oui, mais » au projet qui veut supprimer l'impôt sur la valeur locative**

**La Fédération romande immobilière (FRI) approuve avec quelques réserves le projet mis en consultation par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats le 5 avril dernier dont l'objectif principal est de supprimer l'impôt sur la valeur locative du logement principal occupé par son propriétaire. Cet impôt frappe un revenu fictif, ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière concrète. Cet impôt aberrant a aussi pour conséquence de contribuer à l'ampleur de la dette hypothécaire globale des ménages privés dans notre pays, laquelle s'est élevée à 120% du PIB en 2016. Il est donc judicieux de supprimer cet impôt mais pas à n'importe quel prix. Explications.**

Les organisations de défense des propriétaires, à l'instar de la FRI, dénoncent depuis de nombreuses années le caractère inéquitable de l'impôt sur la valeur locative. Cet impôt frappe en effet un revenu inexistant. Il pénalise notamment les propriétaires qui atteignant l'âge de la retraite et dont les revenus réels tendent à diminuer. Le problème est accentué dans certains cantons, comme le canton de Vaud, où les valeurs locatives sont indexées périodiquement. Cette pratique amène les propriétaires de leur logement à devoir payer régulièrement davantage d'impôts sans que leur capacité financière n'augmente forcément.

#### **Des déductions à supprimer**

Si la valeur locative est supprimée, la FRI est prête à admettre que certaines déductions fiscales accordées aux propriétaires de leur logement principal soient également biffées. La déduction forfaitaire des frais d'entretien peut, par exemple, être abolie dès lors que cette déduction ne porte pas sur des frais réels. La FRI se déclare également favorable à la suppression des déductions des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers.

#### **Des déductions à maintenir**

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. Dans le même esprit, la déduction des frais de rénovation énergétique doit être maintenue, y compris sur le plan fédéral. Au moment où la nécessité d'agir en faveur du climat est considérée comme une priorité, il serait pour le moins incohérent d'abolir maintenant les déductions fiscales incitant les propriétaires à rénover leurs biens sur le plan énergétique. Ces déductions ont d'ailleurs été musclées dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050 plébiscitée par le peuple lors du scrutin du 21 mai 2017.

## **Une déduction à réaménager**

S'agissant de la déduction des intérêts hypothécaires, la FRI rappelle que le principe actuellement en vigueur, c'est 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 est aboli, la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite serait automatiquement réduite du même montant.

La FRI n'est en outre pas opposée à 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 pour le surplus, le régime actuel de la déduction des intérêts passifs privés doit demeurer.

## **Une déduction à ne pas introduire**

Enfin, la FRI s'oppose à la proposition visant à introduire une nouvelle déduction pour les contribuables qui achètent pour la première fois un logement. Cette déduction créerait une différence de traitement discutable entre ceux qui acquièrent un premier logement et ceux qui acquièrent, par exemple à la suite d'un mariage ou d'un divorce, une deuxième fois un logement. En outre, les montants prévus de 5'000 francs pour un particulier et de 10'000 francs pour un couple, de surcroît applicables pendant dix ans seulement de façon dégressive, sont tellement modestes qu'ils ne répondent guère à l'injonction constitutionnelle d'encourager l'accession à la propriété du logement.

## **Un endettement hypothécaire à réduire**

Si l'impôt sur la valeur locative était supprimé, de nombreux propriétaires rembourseraient 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. Les risques de crise immobilière et financière seraient de beaucoup diminués, dans l'intérêt du pays, et la propriété privée dans son ensemble gagnerait en robustesse. En 2016, l'endettement hypothécaire global des ménages privés en Suisse s'est élevé à 120% du PIB. Cette situation n'est pas saine, comme l'ont encore rappelé les représentants de la FINMA lors de leur conférence de presse annuelle du 4 avril dernier.

Lausanne, le 26 juin 2019