

# “ Valeur locative : on vote ! ”



Dans quelques mois, nous allons voter sur un projet de révision de l'imposition de la propriété du logement qui comprend la suppression de l'impôt sur la valeur locative. Afin de vous aider à vous forger votre propre opinion sur cette réforme, nous vous exposons dans la présente édition du magazine *Propriété* l'essentiel des enjeux. Nous avons cherché à être aussi clairs et objectifs que possible, sans œillères partisans ni idéologiques.

L'impôt sur la valeur locative a été instauré au niveau fédéral en 1934. Soit à une époque où sévissait une grave crise économique qui allait contribuer à déclencher la Seconde guerre mondiale. Mais comme tout impôt de crise, l'impôt sur la valeur locative a « survécu » à la crise.

L'impôt sur la valeur locative est foncièrement inéquitable. Il frappe un revenu fictif, artificiellement ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière réelle. Il pénalise notamment les propriétaires qui atteignent l'âge de la retraite et dont les revenus réels tendent à diminuer. Le problème est accentué dans certains cantons qui pratiquent une indexation régulière de la valeur locative.

La difficulté, c'est que la réforme sur laquelle nous allons voter prévoit non seulement l'abolition de l'impôt sur la valeur locative, mais aussi la suppression ou le réaménagement de plusieurs déductions admises actuellement. Tout compte fait, est-ce un projet à prendre ou à laisser? That's the question...

**OLIVIER FELLER**

Secrétaire général de la FRI

# Abolir la **valeur locative** ? Oui ! Mais à quel prix ?

Voilà la question que le peuple et les cantons devront trancher lors d'une votation populaire qui aura lieu cette année, à la suite de l'adoption par les Chambres fédérales d'un vaste projet de révision de l'imposition de la propriété du logement. Tour d'horizon des principaux enjeux de la réforme.



Texte **Olivier Feller, Secrétaire général de la FRI**

Le 20 décembre 2024, le Parlement a adopté deux actes relatifs à l'imposition de la propriété du logement:

- la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement;
- l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires.

L'arrêté fédéral vise à modifier la Constitution fédérale. Il est soumis au référendum obligatoire, ce qui signifie qu'une votation populaire doit être organisée sans qu'une récolte de signatures soit nécessaire. Pour entrer en vigueur, cet arrêté devra être accepté par la double majorité du peuple et des cantons. Le Conseil fédéral n'a pas encore fixé la date du

scrutin, mais il est vraisemblable qu'il aura lieu le 28 septembre.

Concernant la loi fédérale, le Parlement a décidé qu'elle ne pouvait entrer en vigueur que si l'arrêté fédéral était accepté en votation populaire. Cela signifie concrètement que le résultat du scrutin vaudra tant pour l'arrêté fédéral que pour la loi fédérale.

## Les changements essentiels

Le projet prévoit la suppression complète de l'impôt sur la valeur locative, tant pour les résidences principales que pour les résidences secondaires, et cela sur les plans fédéral et cantonal. C'est la clé de voûte de la réforme.

En parallèle, le projet vise la suppression de la déduction des frais d'entretien, tant au niveau fédé-

ral que dans les cantons, dans les cas où l'impôt sur la valeur locative est aboli. Autrement dit, la déduction des frais d'entretien demeure inchangée pour les immeubles de rendement.

Le projet biffe également les déductions des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers, tant au niveau fédéral que dans les cantons, dans les cas où l'impôt sur la valeur locative est aboli. Autrement dit, ces déductions demeurent inchangées pour les immeubles de rendement.

Par ailleurs, le projet instaure une nouvelle déduction des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu des dispositions légales, en accord avec ou sur ordre des autorités, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés. Cette nouvelle déduction concerne tous les propriétaires d'immeubles (résidences principales et résidences secondaires occupées par leur propriétaire, immeubles de rendement).

Enfin, le projet prévoit la suppression de la déduction des frais de rénovation énergétique sur le plan fédéral. Cette suppression concerne tous les propriétaires d'immeubles (résidences principales et résidences secondaires occupées par leur propriétaire, immeubles de rendement). En revanche, les cantons pourront maintenir la déduction des frais de rénovation énergétique, du moins jusqu'en 2050, pour toutes les catégories de propriétaires (résidences principales et résidences secondaires occupées par leur propriétaire, immeubles de rendement). Et il est très probable que les cantons conserveront cette déduction.

## Le sort des intérêts hypothécaires

En droit actuel, les intérêts passifs privés – y compris les intérêts hypothécaires – peuvent être déduits à concurrence du rendement imposable de la fortune, majoré de 50'000 francs, tant sur le plan fédéral que sur le plan cantonal.

Le projet prévoit que les intérêts passifs privés – y compris les intérêts hypothécaires – pourront être déduits selon la « méthode proportionnelle restrictive » tant sur le plan fédéral que sur le plan cantonal. Selon cette méthode, les intérêts passifs privés peuvent être déduits « en fonction de la part que représente l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières en Suisse, à l'exception des immeubles »



Rénovation énergétique : les nouvelles règles fiscales redessinent le paysage de la propriété immobilière.

## Qu'en est-il de l'entrée en vigueur ?

Si la réforme est acceptée en votation populaire, le Conseil fédéral aura pour tâche de fixer la date d'entrée en vigueur. Or, en matière fiscale, la loi impose au Conseil fédéral l'obligation d'accorder aux cantons un délai d'au moins deux ans pour leur permettre d'adapter leur propre législation. Ainsi, si la votation a lieu le 28 septembre 2025, la réforme ne pourra entrer en vigueur au plus tôt que le 1<sup>er</sup> janvier 2028. Le changement de système se produira intégralement au moment de l'entrée en vigueur. La seule exception concerne la déduction des intérêts hypothécaires en cas de première acquisition, qui s'appliquera aux années fiscales restantes après l'entrée en vigueur.

Exemple. Un crédit hypothécaire est accordé à un couple marié en vue d'une première acquisition le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Entre les années 2022 et 2027, les intérêts hypothécaires sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune majoré de 50'000 francs, conformément au droit actuel. L'entrée en vigueur de la réforme intervient le 1<sup>er</sup> janvier 2028. Les intérêts hypothécaires resteront déductibles entre les années 2028 et 2031, mais selon les modalités prévues par la réforme, c'est-à-dire de façon plafonnée et dégressive. Ainsi, le montant maximal déductible sera de 4'000 francs en 2028, de 3'000 francs en 2029, de 2'000 francs en 2030 et de 1'000 francs en 2031.

ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit, par rapport à l'ensemble de la fortune».

Concrètement, les intérêts hypothécaires ne pourront plus être déduits par le propriétaire de son logement, sous réserve de la déduction en cas de première acquisition.

Le projet instaure en effet, tant sur le plan fédéral qu'au niveau cantonal, une nouvelle déduction des intérêts hypothécaires en cas de première acquisition d'un logement à usage personnel, à concurrence de 10'000 francs pour les époux vivant en ménage commun et à concurrence de 5'000 francs pour les autres contribuables. Il s'agit d'une déduction dégressive sur une période de dix ans. En d'autres termes, les montants maximaux sont réduits chaque année de 10%.

### Une révision constitutionnelle

L'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires vise à insérer dans la Constitution fédérale une nouvelle disposition autorisant les cantons qui le souhaitent à augmenter l'impôt foncier frappant les résidences se-

condaires au-delà des limites actuellement fixées par le Tribunal fédéral en application des principes de l'universalité, de l'égalité de traitement et de la capacité contributive. Le but du Parlement est de permettre aux cantons touristiques qui comptent de nombreuses résidences secondaires sur leur territoire de compenser par ce biais les pertes de recettes fiscales résultant de la suppression de l'impôt sur la valeur locative.

### Les avantages de la réforme...

- Le projet abolit complètement l'impôt sur la valeur locative. Cette abolition répond à une demande de longue date des organisations de défense des propriétaires. L'impôt sur la valeur locative est perçu de façon très critique par bon nombre de propriétaires de leur logement, dès lors qu'il frappe un revenu fictif.

- Quand bien même l'impôt sur la valeur locative est supprimé, le projet prévoit la possibilité pour les cantons de maintenir la déduction des frais de rénovation énergétique. Le projet instaure aussi une déduction des intérêts hypothécaires en cas de première acquisition d'un logement, de même qu'une déduction des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques.

Nouveaux projets, nouvelles règles : les futurs propriétaires face aux enjeux fiscaux.



© Shutterstock

– Le projet soulagera les propriétaires à la re-traité, dont les revenus réels ont tendance à diminuer, du moins s'ils n'ont plus de dettes hypothécaires. Il soulagera aussi les particuliers qui achètent un logement neuf ou rénové selon les standards énergétiques actuels sans devoir recourir à un emprunt hypothécaire élevé.

**... et les inconvénients**

– La déduction des frais d'entretien sera supprimée pour les propriétaires de leur logement. Cette suppression pourrait occasionner des inconvénients pour les contribuables actifs sur le plan professionnel qui cherchent à réduire leur revenu imposable. Cette suppression est en outre mal perçue par certains milieux de la construction, au motif qu'elle pourrait encourager le travail au noir. Cette crainte semble toutefois exagérée, sauf à considérer que les propriétaires et les artisans ont une propension naturelle à tricher.

– La déduction des intérêts hypothécaires sera supprimée pour les propriétaires de leur logement. Et la nouvelle déduction des intérêts hypothécaires en cas de première acquisition ne compensera que partiellement cette suppression dès lors qu'elle est plafonnée, limitée dans le temps et dégressive. Cela pourrait compliquer l'accession à la propriété du logement. Ce pan du projet tend en outre à être mal perçu par les banques et les assurances.

– Le projet prévoit la possibilité pour les cantons de fixer le montant de l'impôt foncier frappant les résidences secondaires à un niveau supérieur à ce que tolère aujourd'hui la jurisprudence du Tribunal fédéral.

– La suppression complète de la déduction des frais de rénovation énergétique sur le plan fédéral paraît constituer un non-sens dans le contexte actuel de la transition énergétique.

**Quel positionnement pour la Fédération romande immobilière ?**

La Fédération romande immobilière (FRI) n'a pas encore pris position sur la réforme.

Rappelons que la FRI a pour vocation de défendre les propriétaires dans toute leur diversité. Or, le projet adopté par le Parlement est avantageux pour certaines catégories de propriétaires et défavorable pour d'autres. Dans ces conditions, la FRI aurait peut-être intérêt à se limiter à diffuser les informations factuelles dont elle dispose, sans émettre une recommandation de vote, afin d'éviter d'opposer les catégories de propriétaires les unes aux autres.

Si certaines associations comme l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) s'engagent contre la réforme, d'autres organisations

la défendent vigoureusement, à l'instar de l'Union suisse des arts et métiers (USAM) ou du HEV Schweiz, l'association suisse alémanique des propriétaires et principal allié de la FRI lorsqu'il s'agit de mener des combats parlementaires ou des campagnes de votation à l'échelon fédéral. Compte tenu des liens solides tissés entre le HEV Schweiz et la FRI au cours des dix dernières années et des difficiles batailles politiques à venir notamment en droit du bail, il serait vraisemblablement inopportun que la FRI se mette aujourd'hui publiquement en porte-à-faux avec son principal partenaire d'outre-Sarine.

Car il paraît que l'union fait la force. Cela vaut certainement aussi pour la défense de la propriété dans notre pays à court et moyen termes. ■

**Et vous, chères lectrices et chers lecteurs de *Propriété*, que pensez-vous de la réforme de l'imposition de la propriété du logement? Votre avis nous intéresse. N'hésitez pas à nous écrire à [mail@fri.ch](mailto:mail@fri.ch).**



**La méthode proportionnelle restrictive en pratique**

Retenons l'hypothèse d'un contribuable dont la fortune brute s'élève à 4.45 millions, investie dans un logement à usage propre, dans un logement mis en location et un portefeuille d'obligations. Retenons aussi l'hypothèse selon laquelle la somme provenant du crédit à la consommation a été intégralement utilisée pour financer des vacances. La part des valeurs patrimoniales immobilières, à l'exception du logement dont le particulier se réserve l'usage, par rapport à l'ensemble de la fortune est de 33,71% (1'500'000 / 4'450'000). Ce ratio de 33,71% est appliqué aux intérêts passifs totaux, soit 30'000. La part des intérêts passifs déductibles est de 10'113.

En droit actuel, les intérêts passifs déductibles s'élèvent à 30'000 francs mais un impôt doit être payé sur la valeur locative.

	Fortune	Dettes	Intérêts	Revenus
Logement à usage propre	1'500'000	600'000	12'000	0
Logement mis en location	1'500'000	600'000	12'000	40'000
Obligations	1'450'000	0	0	25'000
Crédit à la consommation	0	50'000	6'000	0
<b>Total</b>	<b>4'450'000</b>	<b>1'250'000</b>	<b>30'000</b>	<b>65'000</b>
Ratio:	33.71%			
Intérêts passifs déductibles	10'113			