

FAITS ET CHIFFRES SUR LA VALEUR LOCATIVE

La suppression de l'imposition de la valeur locative est à l'ordre du jour. Le nouveau modèle diminue les incitations à l'endettement. L'impact de la réforme fiscale dépend fortement du niveau des taux hypothécaires. Plus ceux-ci sont bas, plus la réforme est avantageuse pour les propriétaires d'un logement pour usage personnel. Avec le niveau actuel de 1,6 % en moyenne, l'allégement fiscal pour les propriétaires se chiffre à 1,5 milliard de francs par année. Il engendre un déficit de 300 à 500 millions de francs pour la Confédération et de 1,2 milliard de francs pour les cantons.

Contexte

Les propriétaires d'un logement à usage personnel doivent payer un impôt sur sa valeur locative fictive. Cette valeur locative correspond au montant que pourrait générer la location du bien.

La valeur locative est imposée en tant que revenu naturel. Raison pour laquelle les montants qui permettent d'obtenir ce revenu - intérêts hypothécaires et frais d'entretien - sont déductibles dans la déclaration fiscale. Ce sont les frais d'acquisition (par analogie aux frais professionnels que doivent consentir les personnes exerçant une activité professionnelle dépendante pour acquérir leur revenu).

L'objectif de cette imposition est l'égalité de traitement entre les locataires et les propriétaires de logement à usage personnel, et l'imposition en fonction de la capacité économique.

Un deuxième objectif est l'encouragement à la propriété du logement (art. 108 de la Constitution fédérale) via des déductions fiscales.

Le 20 décembre 2024, les deux Chambres fédérales ont accepté le changement de système d'imposition de la propriété du logement pour usage personnel. Pour que ce changement puisse prendre effet, le peuple et les cantons doivent accepter une modification de la Constitution (référendum obligatoire). Les dates possibles pour la votation sont les 28 septembre 2025 ou 30 novembre 2025.

L'arrêté fédéral relatif à l'introduction d'un impôt immobilier sur les résidences secondaires sera soumis à votation dès que l'on saura si un référendum est lancé contre la suppression de l'imposition de la valeur locative. Le délai référendaire court jusqu'au 19 avril 2025.

Ce qui change :

- L'imposition de la valeur locative est supprimée pour le logement principal et secondaire (loi fédérale sur l'impôt fédéral direct LIFD, art. 21. al. 1 let. B et 2 : supprimés) ; (loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes LHID, art. 7 al. 1).
- En contrepartie, un impôt spécial est instauré pour les résidences secondaires afin de compenser la perte de recettes fiscales. Le prélèvement de cet impôt relève des cantons.
- Les frais d'entretien du bâtiment ne sont plus déductibles. Des déductions restent possibles pour les biens mis en location (frais d'entretien et de maintenance, primes d'assurance, frais de gestion) (art. 32a al. 1. LIFD). Les cantons sont libres d'autoriser la déduction des frais liés à la propriété pour les économies d'énergie et la protection de l'environnement.
- Les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques restent déductibles au niveau fédéral et cantonal (art. 32 al. 2 LIFD, art. 9 al. 2 let. a, 3 et 3bis LHID)

- La possibilité de déduire les intérêts de la dette est considérablement réduite. Elle dépend désormais de la part que représentent les biens immobiliers loués dans la fortune totale (déductibilité limitée et proportionnelle des intérêts passifs privés (art. 33 al. 1 let. a LIFD, (art. 9 al. 2 let. a LHID).
- Les contribuables qui acquièrent pour la première fois un logement pour usage personnel peuvent déduire durant dix ans les intérêts de la dette, mais cette déduction est plafonnée à 10 000 francs pour les époux vivant en ménage commun et à 5000 francs pour les autres contribuables, ce montant maximal diminuant ensuite de 10 % par année (art. 33a LIFD).

Conséquences de la réforme

L'impact sur les recettes fiscales dépend du taux hypothécaire. Pour un taux de 1,5 %, la réforme profite à la grande majorité des propriétaires, qui bénéficient d'une réduction de leur revenu imposable. Pour un taux de 3,5 %, il y a autant de gagnants que de perdants. Pour un taux dépassant 3,5 % à 4 %, une majorité de propriétaires sont désavantagés par la réforme.

L'Administration fédérale des contributions (AFC) a simulé les effets distributifs de la réforme à partir des données de plusieurs cantons. Ses conclusions sont les suivantes.

1. Le niveau des taux hypothécaire détermine quels sont les propriétaires avantagés par la réforme.
2. Propriétaires de logements jeunes ou âgés : les avantages dépendent là aussi du niveau des taux. Mais les seniors sont déjà avantagés avec un niveau de taux nettement plus bas.
3. Les propriétaires de logements pour usage personnel disposant d'un revenu modeste profitent davantage que ceux qui bénéficient d'un revenu plus élevé. Pour les ménages nantis, la réforme augmente le revenu imposable.
4. Les propriétaires de logements pour usage personnel qui possèdent une fortune importante profitent davantage que les ménages peu fortunés.
5. Les locataires sont concernés par une réforme sans incidence sur les recettes fiscales lorsqu'ils sont endettés et ne peuvent plus déduire intégralement le paiement des intérêts de leur revenu.
6. Le frein à l'endettement oblige à compenser la perte de recettes fiscales par des mesures d'économie ou des hausses d'impôts.

Tableau 1 : exemples pour les différents profils (source : Moneypark)

Scénarios	Famille primo-accédante avec enfants	Couple proche de la retraite	Couple à la retraite	Couple marié dans un appartement d'un bien immobilier dont il est propriétaire
	<i>Jeune famille, achat immobilier récent, maison individuelle d'une vingtaine d'années, rénovations en cours</i>	<i>Couple âgé, déménagement dans un appartement en propriété par étages après départ des enfants, investissement dans l'assainissement énergétique</i>	<i>Couple retraité résidant dans une vieille maison individuelle construite à bas prix il y a 40 ans, hypothèque en grande partie amortie, entretien limité au strict nécessaire</i>	<i>Immeuble d'habitation comprenant 4 appartements de 90 m2, dont un à usage propre</i>
Valeur immobilière	1'248'000.00	1'250'000.00	810'000.00	6'000'000.00
Valeur fiscale du bien	873'600.00	875'000.00	567'000.00	4'000'000.00
Année de construction	2003	1983	1983	2013
Lieu de résidence	Lenzburg (5600)	Stäfa (8712)	Flawil (9230)	Stallikon (8143)
Année de l'achat	2023	2003	1983	2013
Âge	42 et 40 ans	59 et 57 ans	74 et 71 ans	55 et 54 ans
Revenu de la personne gagnant la majeure partie du revenu du ménage	130'000.00	145'000.00	60'000.00	250'000.00
Revenu de la personne gagnant la deuxième partie du revenu du ménage	80'000.00	-	14'700.00	0
Revenus locatifs	-	-	-	90'000.00
Patrimoine net	-	200'000.00	300'000.00	6'000'000.00
Déductions 3e pilier	14'112.00	7'056.00	-	7'056.00
Déduction pour l'acquisition d'un premier logement	7'000.00			
Valeur locative	22'320.00	25'200.00	19'440.00	18'000.00
Volume des prêts hypothécaires	998'400.00	541'667.00	200'000.00	2'400'000.00
Taux d'intérêt hypothécaire	2,20%	2,00%	1,50%	2,20%
Intérêts hypothécaires	21'965.00	10'833.00	3'000.00	52'800.00
Frais d'entretien	12'480.00	15'625.00	5'670.00	28'500.00
Impôts avec valeur locative	22'194.00	12'163.00	9'097.00	90'647.00
Impôts sans valeur locative	21'694.00	12'424.00	6'824.00	95'442.00
Économie réalisée en cas d'abolition de la valeur locative	500.00	-261.00	2'273.00	-4'795.00

Incidences sur les recettes fiscales

D'un point de vue macroéconomique, le niveau des taux d'intérêt doit être supérieur à 3 % pour que le projet n'ait pas d'incidence sur les recettes fiscales. Ce niveau a été atteint pour la dernière fois en 2008. En 2026, l'UBS prévoit des taux hypothécaires autour de 0,5 %. Avec le niveau de taux actuel de 1,5 %, l'AFC escompte des baisses de recettes fiscales de 430 millions de francs pour l'impôt fédéral direct et de 1 240 millions de francs pour les impôts cantonal et communal, au total 1 670 millions de francs.

Tableau 2 : estimation de l'impact financier en comparaison avec le statu quo. (au total : Confédération, canton et communes) 5.9.2024

Niveau de taux d'intérêt	Pertes /gains de recettes fiscales
1,5 %	- CHF 1,67 milliard (LIFD : - CHF 430 millions ; LHID : - CHF 1,24 milliard)
3,5 %	+ CHF 770 millions (LIFD : + CHF 280 millions ; LHID : + CHF 490 millions)
5 %	+ CHF 2,77 milliards (LIFD : + CHF 860 millions ; LHID : + CHF 1,91 milliard)

Sources :

Chancellerie fédérale. « Pas de votation populaire fédérale le 18 mai 2025 » (15.1.2025)
<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiques.msg-id-103820.html>

Administration fédérale des contributions. « Effets de répartition d'une réforme de l'imposition de la valeur locative » Administration fédérale des contributions AFC, Division principale Politique (2023, 31 octobre), <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2023-verteilwirkungen-emw-fr.pdf>

Administration fédérale des contributions. « Estimations de l'AFC concernant le modèle alternatif avec valeur locative réduite », 20 juillet 2022, www.parlament.ch (2024, 16 décembre)
<https://www.parlament.ch/centers/documents/fr/Sch%c3%a4tzungen%20der%20ESTV%20zum%20Alternativkonzept%20F.pdf>

Hildegard Fässler, Hausverein Schweiz, « Besteuerung des Wohneigentums ». Position vom 30.11.2016

Neue Zürcher Zeitung. «Nun ist klar, wie das Parlament den Eigenmietwert abschaffen will: Blick auf Gewinner und Verlierer der Reform.» NZZ, (15 janvier 2025), www.nzz.ch/wirtschaft/nun-ist-klar-wie-das-parlament-den-eigenmietwert-abschaffen-will-blick-auf-gewinner-und-verlierer-der-reform-ld.1863070

Parlement suisse. « Texte soumis au vote final 1 SN F. » www.parlament.ch, (2024, 20 décembre), <https://www.parlament.ch/centers/eparl/curia/2017/20170400/Texte%20pour%20le%20vote%20final%201%20SN%20F.pdf>

Parlement suisse. « Changement de système d'imposition de la valeur locative du logement pour usage personnel et modification de la Constitution pour instaurer un impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires », www.parlament.ch (2024, 20 décembre), https://www.parlament.ch/fr/services/news/Pages/2024/20241220091345586194158159026_bsf037.aspx

Tomasina, Marco. « Suppression de la valeur locative : qui serait gagnant, qui serait perdant ? » Moneypark, (2025, 8 janvier), <https://moneypark.ch/news-wissen/fr/immobilier/suppression-de-la-valeur-locative-qui-serait-gagnant-qui-serait-perdant/>

UBS. « Taux hypothécaires : prévisions de taux et évolution » UBS, (2025, 13 janvier), <https://www.ubs.com/ch/fr/services/mortgages-and-financing/mortgages/interest-rates.html>