

SUPPRESSION DE L'IMPÔT SUR LA VALEUR LOCATIVE

Position d'HabitatDurable

1. Contexte

En décembre 2024, le Parlement a voté la suppression de l'imposition de la valeur locative pour les propriétaires de logements à usage personnel. Un impôt immobilier sur les résidences secondaires à usage personnel doit remplacer l'imposition de la valeur locative des résidences principales et secondaires. L'instauration d'un impôt immobilier est soumise au référendum obligatoire et fera l'objet d'une votation populaire (probablement en septembre 2025). Comme ces deux projets sont indissociables, la suppression de l'imposition de la valeur locative dépend de l'acceptation de l'impôt immobilier.

Le contenu du projet soumis à votation

- 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 compensation pour la perte de recettes fiscales, les cantons se voient octroyer la compétence d'introduire un impôt immobilier sur les résidences secondaires.
- Les déductions pour frais d'entretien sont supprimées, mais maintenues pour les biens immobiliers loués (entretien, maintenance, primes d'assurance) (art. 32a al. 1. LIFD). Les cantons sont libres d'autoriser la déduction fiscale des charges immobilières pour les mesures d'économie d'énergie et de 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).

2. La position d'HabitatDurable

2.1 Arguments contre le changement de système en matière d'imposition du logement pour usage personnel.

a) Avantage immédiat et conséquences négatives à long terme :

Une suppression de l'imposition de la valeur locative allégerait la charge fiscale d'un grand nombre de propriétaires. Mais cet avantage immédiat sera fortement atténué à plus long terme par les effets des grandes pertes de recettes fiscales pour la Confédération et les cantons. Avec le taux d'intérêt actuel de 1,5 % l'AFC escompte un déficit fiscal de - 430 millions de francs pour l'impôt fédéral direct et de - 1240 millions de francs pour l'impôt cantonal et communal, donc au total -

1670 millions. Ce déficit pénalise la population entière et oblige à des réductions drastiques de prestations. Au final, ces conséquences négatives frappent directement les propriétaires eux-mêmes. L'imposition selon la capacité économique est un des piliers de la cohésion sociale. Avec un changement de système, elle n'est plus garantie.

b) Suppression des incitations à l'assainissement énergétique des bâtiments :

La suppression de l'imposition de la valeur locative entraîne celle des incitations fiscales à l'assainissement énergétique du parc immobilier. Les propriétaires de biens nécessitant une rénovation mais lourdement hypothéqués se retrouvent en difficulté. HabitatDurable réclame depuis longtemps le remplacement des déductions fiscales par des subventions plus élevées. Or ces subventions sont déjà dans le viseur de la majorité politique actuelle et l'état des finances publiques n'y est pas propice. Il n'est pas réaliste de diminuer encore davantage les aides aux propriétaires.

c) Obstacle à l'accession à la propriété :

Si les intérêts de l'hypothèque ne peuvent plus être déduits du revenu, il devient plus difficile d'acquérir un logement pour usage personnel. En cas de charge d'intérêts élevée ou de bien fortement hypothéqué, le changement de système entraîne un renchérissement de la propriété.

d) Problèmes non résolus et changement seulement partiel de système :

Le changement de système ne résout pas les problèmes existants, à commencer par les disparités cantonales. Si la Confédération met fin aux allègements fiscaux, les cantons restent libres d'en accorder, ce qui laisse subsister des inégalités entre les propriétaires.

HabitatDurable a approuvé par le passé un changement complet de système. Le projet actuel ne remplit pas cette condition, certaines déductions restant possibles. Avec le niveau actuel des taux, la suppression de l'imposition de la valeur locative a nécessairement une incidence sur les recettes. HabitatDurable a toujours plaidé pour un changement de système fiscalement neutre, or le projet soumis engendre des déficits significatifs.

e) Justice fiscale

L'impôt sur la valeur locative a été instauré en 1934 par recours au droit de nécessité en tant qu'impôt fédéral de crise pour renflouer les caisses de la Confédération. Il a été transposé dans le droit ordinaire en 1958 pour un motif de justice fiscale. Les gains issus de placements (biens immobiliers ou titres) sont imposés en tant que revenus, par souci d'équité avec les locataires qui doivent s'acquitter d'un impôt sur les rendements de leur épargne. L'imposition selon la capacité économique est une composante essentielle du vivre-ensemble. Ce principe n'est plus respecté avec le nouveau système.

f) Doute sur le bien-fondé d'un impôt immobilier

Difficile de savoir dans quelle mesure et sous quelle forme un impôt immobilier peut compenser le déficit fiscal que le changement de système induit pour les cantons. Il y a des raisons d'être sceptique quant à l'applicabilité de cet impôt supplémentaire et à la capacité de le faire accepter sur le plan politique.

2.2 Pour HabitatDurable, il faut agir contre les conséquences négatives de l'impôt sur la valeur locative. Mais pas comme ça.

a) L'impôt sur la valeur locative est une charge pour les propriétaires âgés

L'impôt sur la valeur locative pèse tout particulièrement sur les propriétaires d'un logement pour usage personnel qui ont remboursé leur hypothèque, paient peu ou pas d'intérêts et n'envisagent pas de rénovation énergétique de leur bien. Pour les propriétaires âgés, dont la rente est le principal revenu, c'est une charge considérable.

b) Le système actuel encourage l'endettement :

Avec le système en vigueur, les ménages ont parfois intérêt à ne pas rembourser leur crédit pour bénéficier d'allègements fiscaux. Raison pour laquelle les dettes hypothécaires atteignent des sommets en Suisse en comparaison internationale. Il existe pourtant dans le système actuel d'autres façons d'inciter au désendettement en réduisant la flexibilité financière et l'indépendance. Et cela fonctionne déjà.

2.3 Recommandation de vote : non à la suppression de l'imposition de la valeur locative

Les avantages immédiats pour les propriétaires ne compensent pas les inconvénients à long terme pour l'ensemble de la population. HabitatDurable défend les intérêts des propriétaires conscients de leurs responsabilités envers la société et des implications que peuvent avoir leurs décisions pour la collectivité et l'avenir.

La suppression de recettes fiscales va renchérir et freiner l'entretien et la rénovation du parc immobilier. Pour HabitatDurable, ce point est rédhibitoire. Les déficits fiscaux attendus seront considérables et il est irresponsable de s'engager sur cette voie. Pour toutes ces raisons, l'association HabitatDurable recommande de dire non à la suppression de l'impôt sur la valeur locative.