

# Imposition de la valeur locative: peut-être la fin

Andreas Fabjan

Avocat, spécialiste du droit immobilier



La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national s'est prononcée à l'unanimité en faveur d'un changement de système concernant l'imposition de la propriété du logement, s'agissant de l'imposition de la valeur locative, suite à une initiative de son homologue du Conseil des Etats.

Pour rappel, le propriétaire qui occupe son bien doit ajouter le montant de la valeur locative à son revenu imposable. Celle-ci correspond en théorie à la somme que le propriétaire devrait verser pour louer un bien de même nature, ou encore au montant qu'il pourrait obtenir en louant son immeuble à un tiers. Il s'agit donc d'un revenu fictif. En contrepartie, le propriétaire peut déduire de son revenu les charges d'intérêts liées à son emprunt hypothécaire ainsi que les frais d'entretien liés à son bien immobilier.

Ce système fait débat de longue date. La commission du Conseil national estime que ce système compliqué mériterait d'être simplifié. Elle juge aussi que l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire est injuste. Les personnes qui ont remboursé une grande partie de leur dette hypothécaire sont désavantagées, car elles doivent déclarer un revenu fictif. Leur situation peut devenir difficile au moment de la retraite. Elle constate aussi que l'endettement des ménages suisses est très élevé, ce système incitant les ménages privés à contracter des emprunts hypothécaires. Une hausse des taux d'intérêt pourrait mettre en péril la stabilité des marchés financiers. Compte tenu du faible niveau actuel des taux d'intérêt, le moment pour changer de système est opportun.

On peut relever qu'avec la baisse des taux d'intérêt qui se situent à un niveau plancher, le montant que les propriétaires peuvent déduire de ce fait a sensiblement diminué. De plus, les propriétaires qui disposent d'un bien neuf ou en bon état d'entretien ne peuvent généralement déduire que des frais

d'entretien d'un montant limité, si bien que le montant de la valeur locative peut excéder le montant des frais déductibles.

Le Conseil fédéral a reconnu la nécessité d'agir, mais a renoncé pour le moment à proposer une modification du régime de l'imposition du logement en raison de l'échec des précédentes tentatives. C'est en particulier le sort de la déductibilité des intérêts et des charges d'entretien, en contrepartie de la suppression de la valeur locative, qui fait débat et qui est la cause des échecs des précédentes tentatives de modifications.

Ainsi, pour une majorité de la commission du Conseil national, il est trop tôt pour se prononcer en faveur d'un changement de système pur et dur, à savoir un système sans imposition de la valeur locative et sans possibilité de déductions. La majorité souhaite conserver la possibilité des déductions.

Il appartient désormais à la commission du Conseil des Etats d'élaborer un projet. L'avenir dira si cette tentative est la bonne et si la valeur locative a vécu.

