

L'analyse économique

Vers la fin de la valeur locative?



Vincent Leroux
Président du
SVIT Romandie

L'abolition de la valeur locative pour les propriétaires immobiliers est un serpent de mer: on en entend régulièrement parler, mais on ne la voit jamais.

En septembre 2012, une motion avait été déposée au Conseil national afin de supprimer cet impôt considéré comme injuste car imputé sur des revenus non perçus par les propriétaires résidents.

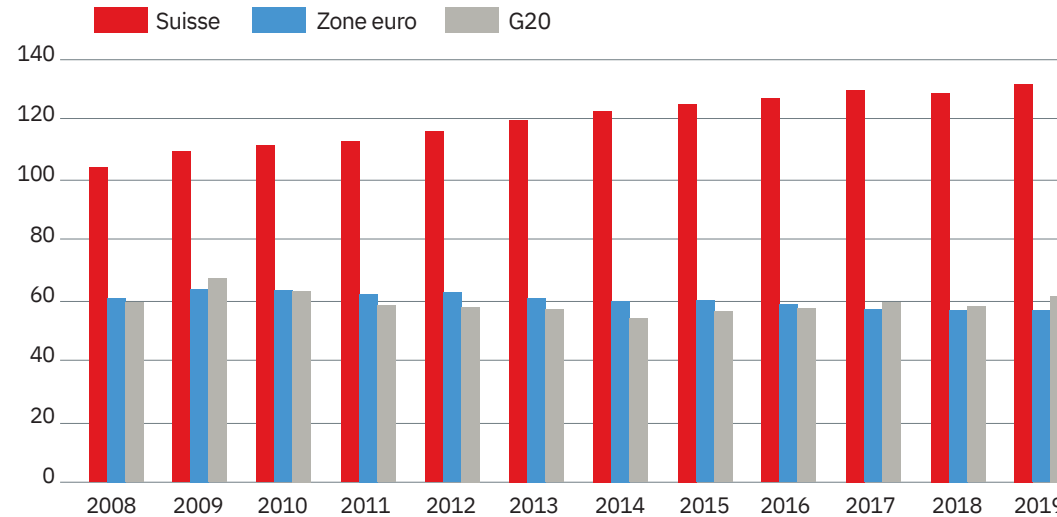
La situation est-elle en passe de changer? Possible... C'est en tout cas ce que souhaite le Conseil national, qui a adopté le 14 juin un nouveau système d'imposition visant à supprimer cette valeur locative.

Pour rappel, un propriétaire habitant dans son propre logement doit déclarer une valeur locative comme revenu imposable. Cette valeur locative est calculée en fonction d'un revenu hypothétique et correspond environ 60% à 70% du montant théorique qu'un locataire occupant le logement aurait eu à payer. Or cette imposition pose problème à plusieurs égards.

Tout d'abord, sur l'équité de traitement intercantonal. Comme le soulevait déjà la motion de 2012, la perception et le calcul de la valeur locative ne sont pas les mêmes partout. Cela crée indubitablement une injustice entre les pro-

Le taux d'endettement des ménages suisses

Dettes en % du PIB



Infographie: GL. Source: BRF/Avenir Suisse.

«Cet impôt est considéré comme injuste car imputé sur des revenus non perçus par les propriétaires résidents.»

priétaires des différents cantons. Chaque Canton évalue la valeur locative selon ses propres critères. À titre d'exemple, le calcul de la valeur locative dans le canton de Genève se fait par le biais d'un questionnaire contenant plusieurs champs à remplir. Le Canton de Vaud, lui, fixe cette valeur sur la base d'un ratio de 65% d'une valeur statistique qu'il définit.

Deuxième souci: cette valeur locative est une incitation à l'endettement. Les contribuables ayant une dette hypothécaire élevée paient en règle générale moins d'impôts. Ils ne sont donc pas en-

clins à rembourser leur dette, sous peine d'être fiscalement pénalisés. Cette situation contribue à faire de la Suisse un pays où l'endettement des ménages est préoccupant. Une étude parue en 2020 par le *think tank* Avenir Suisse indiquait que le taux d'endettement des ménages en Suisse, sur l'année 2019, était de plus de 130% du PIB, soit deux fois plus que la moyenne de la zone euro (voir le graphique ci-dessus)!

Ce qui, comme le rappelle très justement l'Office fédéral de la statistique, «peut entraîner une réduction des possibilités financières

et matérielles des ménages ou encore augmenter le risque de pauvreté des ménages et donc nuire au bien-être à long terme».

Enfin, cette valeur locative pénalise les propriétaires arrivant à la retraite. La baisse de revenu des retraités ne permet parfois pas à ces derniers de payer cet impôt fondé sur «un revenu fictif», comme l'indiquait le conseiller national PLR vaudois Olivier Feller au micro de la RTS en juin dernier. Résultat: il arrive que les propriétaires doivent céder leur logement, car la charge fiscale devient trop lourde pour eux. C'est en ce sens qu'avait été soumise l'initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite» en septembre 2012, dont l'objectif était de supprimer la valeur locative pour les propriétaires retraités, rejetée à 52,06% par le peuple.

Aujourd'hui, où en est-on dans ce dossier? La volonté du Conseil national de supprimer la valeur locative est un premier pas dans bonne direction. L'objectif est aussi d'abolir la valeur locative pour les résidences secondaires. En contrepartie, la déduction des frais d'entretien et de rénovation des logements, tout comme la déduction des intérêts passifs, c'est-à-dire des intérêts de la dette hypothécaire, seront limitées.

À ce sujet, deux visions s'affrontent: celle du Conseil national, qui souhaite limiter cette déduction à 40% maximum du revenu imposable, et celle du Conseil des États, qui préconise une déduction pouvant aller jusqu'à

70% du revenu imposable. Le Conseil des États souhaite de surcroît faire un distinguo entre les résidences principales et les résidences secondaires. C'est aussi la volonté de certains groupes politiques, à l'instar du PLR, afin de réduire «le risque d'oppositions, notamment dans les régions touristiques», comme le précise Olivier Feller.

De son côté, le SVIT Suisse soutient les efforts visant à abolir la valeur locative. Cette charge est non seulement une incongruité d'un point de vue fiscal, mais aussi un frein à l'accession à la propriété. Ce qui est un véritable point d'achoppement dans le contexte actuel de la hausse des prix à la location et de la diminution du nombre de biens à louer dans de nombreuses régions.

Si les deux visions sont défendables, nous soutenons plus volontiers celle du Conseil des États, notamment en raison de la déduction plus élevée des revenus de la fortune imposable.

Quoi qu'il en soit, le dossier est entre les mains du Conseil des États. Quelle sera l'issue des négociations? La question reste ouverte. Gageons que les deux chambres trouveront un terrain d'entente. Si tel est le cas, il restera encore une étape à franchir: celle du référendum populaire. Car nul doute que le peuple voudra donner son avis sur ce sujet ô combien sensible.