

Suppression de la valeur locative, un pas de plus ?

Actualité :

Le Conseil Fédéral s'est prononcé récemment en faveur de la suppression de la valeur locative, tant pour les résidences principales que secondaires.

Le Conseil des Etats a accepté le 21 septembre dernier, par 20 voix contre 17, de réformer le système depuis longtemps critiqué mais, au final, jamais déstabilisé. Il a transmis le projet quelque peu modifié au Conseil National.



Le parcours parlementaire se poursuit à l'heure actuelle.

Contexte :

Aux termes de l'article 21 al 1 let.b LIFD, « est imposable **le rendement de la fortune immobilière**, en particulier : (...) **la valeur locative** des immeubles ou 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 ». La valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (Art. 21 al 2 LIFD).

Ainsi, avoir un logement en propriété s'apparente à obtenir un revenu fictif, tant pour le logement principal que secondaire. La valeur locative est déterminée par l'autorité fiscale des Cantons. En règle générale, elle représente environ 60% de la valeur d'un loyer attendu pour le bien concerné.

La valeur locative est un rendement imposable sur la fortune

En parallèle de cette taxation, les propriétaires **peuvent déduire** les frais d'entretien, les frais énergétiques et les intérêts hypothécaires :

- En effet, selon l'art 32 al 2 LIFD : « Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les **frais nécessaires à leur entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers**. Le Département fédéral des finances détermine quels investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien. Les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement sont assimilés aux frais d'entretien ».
- Egalement au chapitre des déductions générales, sont **déduits du revenu les intérêts passifs privés** à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des art. 20, 20a et 21, **augmenté d'un montant de 50 000 francs** (Art. 33 al 1 let.a LIFD).

Conséquences directes de ces déductions, elles incitent les propriétaires à rester endettés. Aussi pour certains un « non-sens » se crée s'agissant de taxer un revenu fictif, tandis que d'autres affirment que le système est juste, puisqu'il établit un équilibre vis-à-vis des locataires qui ne peuvent déduire les frais d'entretien de leur impôt.

Proposition de Réforme :

	Conseil Fédéral	Conseil des Etats
Résidence Principale	Suppression valeur locative	Suppression valeur locative
Résidence Secondaire	Suppression Valeur locative	Maintien Valeur locative
Intérêts passifs	Déduction des intérêts passifs uniquement si immeuble loué ou affermé donnant un revenu imposable	Maintien déduction des intérêts de la dette hypothécaire à hauteur de 70% du rendement imposable de la fortune
Frais d'entretien	Déduction uniquement des frais rénovations énergétiques	Déductions uniquement des frais rénovations énergétiques

Conséquences sur le marché immobilier :

L'incidence de l'éventuelle suppression de la valeur locative est bien évidemment corrélée avec le niveau des taux hypothécaires.

En effet, à ce jour, les jeunes ménages profitent du système actuel car les intérêts passifs restent souvent supérieurs à la valeur locative imposable. Par contre s'agissant des propriétaires qui ont déjà remboursés, ces derniers ne peuvent plus compenser avec la déduction des intérêts passifs. Par conséquent, leur revenu imposable augmente.

Quelles incidences aurait la réforme pour le marché immobilier ? Encourage-t-on vraiment à la propriété ?

Rappelons que la valeur locative soumise à l'impôt sur le revenu fait partie du rendement imposable de la fortune.

Or, l'imposition sur la fortune des ménages à bas et moyens revenus est souvent essentiellement constituée de la valeur locative. Sa suppression baisserait donc sensiblement le rendement imposable de la fortune, et favoriserait cette classe.

Les intérêts passifs privés ne seraient déductibles qu'à concurrence de 70% du rendement imposable, au lieu de 100% actuellement. L'aspect, a priori négatif, de cette proposition est toutefois à relativiser car, pour un ménage moyen, il sera moins impactant que la disparition totale de la valeur locative.

Le corollaire de la suppression de la valeur locative c'est évidemment une diminution du rendement de fortune mais aussi une diminution de la part totale des intérêts pouvant être déduits. En effet, l'on peut déduire les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune, mais celui-ci sera diminué de la valeur locative.

Ainsi et conformément à l'art 33 al 1 let.a LIFD, si l'impôt sur la valeur locative devait disparaître, la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite serait automatiquement réduite du même montant.

Il est également question que le rendement imposable de la fortune ne soit plus augmenté d'un montant de 50'000 francs, comme actuellement, diminuant de ce fait la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduits (Art. 33 al 1 let.a LIFD).

Bien évidemment, l'impact sera différent selon le degré d'endettement et selon les taux d'intérêt, qui vont remonter un jour ou l'autre. La question difficile à prévoir est : Quand ?

Un déficit fiscal de près de 1,7 milliard de francs pour la Confédération, Cantons et Communes

Les conséquences fiscales de la réforme proposée par le Conseil des Etats : c'est un déficit fiscal de près 1,7 milliard de francs pour la Confédération, Cantons et Communes.

Toutefois si les taux d'intérêts augmentent, la réforme proposée par le Conseil Fédéral générerait une recette fiscale supplémentaire pour les propriétaires des résidences principales et secondaires. Une partie des intérêts, plus élevés, ne seraient plus déductibles et la réforme se retrouverait, peut-être, moins attrayante pour certains propriétaires.

Et les frais d'entretien non énergétiques ?

Si les taux stagnent, est ce que le gain fiscal (ou la non-perte fiscale) des ménages propriétaires serait réinjecté dans les frais d'entretien, qui ne seront plus déductibles à l'avenir ? Ou seront-ils injectés uniquement dans les frais d'entretien énergétiques, déductibles ?

On a tendance à penser que les propriétaires de maisons anciennes continueront d'engager des frais d'entretien, sans pouvoir les déduire. L'engagement de frais d'entretien non déductibles paraît moins évident pour les biens immobiliers récents. Notons que pour les propriétaires de PPE, la déductibilité passe, pour certains cantons, par le fonds de rénovation.

La non-déductibilité des frais de travaux engendrerait-elle une future baisse d'activité pour le secteur de la construction ?

Le secteur de la construction devra-t-il proposer et se concurrencer uniquement dans les travaux dits « énergétiques » ? Les autres travaux ne sont-ils pas moins indispensables, selon les cas ?

L'abolition de l'imposition de la valeur locative trouve-t-elle forcément sa raison d'être par les suppressions totales des déductions fiscales des intérêts passifs et des déductions des frais d'entretien ? Les natures de l'imposition et des déductions sont-elles à tout jamais liées ? Cette réforme reste réservée aux propriétaires, qui rappelons-le, représentent moins de 40% de la population. La réforme encouragera-t-elle l'accès à la propriété pour les autres ? Nous pensons que oui, mais que l'endettement doit être prudent face à une remontée des taux.