



Dossier de presse

Date 23 juin 2010

Suppression de la valeur locative: déductions et incidences

La suppression de la valeur locative entraîne un changement du système de l'imposition du logement et permet de simplifier le droit fiscal. Les possibilités de déductions actuelles seront dorénavant limitées. Le présent dossier de presse détaille quelles sont les déductions qui restent possibles sur la base du contre-projet indirect du Conseil fédéral et quelles sont les répercussions financières envisageables.

La valeur locative dans le droit fiscal

Le droit actuel considère la valeur locative d'un logement occupé par son propriétaire comme un revenu en nature imposable. L'imposition de cette valeur locative est réglée dans les lois fiscales fédérales et cantonales. La valeur locative est imposée depuis l'introduction de l'impôt fédéral direct et cette imposition n'a pas été remise en question durant des décennies. Depuis quelques temps cependant, des voix s'élèvent pour exprimer le doute ressenti quant à l'imposition de ce revenu perçu comme fictif. La valeur brute du logement doit correspondre à la valeur sur le marché des loyers pour un même logement. La valeur locative est donc définie par rapport à des objets loués semblables. Dans la pratique, la valeur locative fixée est plus basse que la valeur du marché car il faut prendre en compte l'exigence constitutionnelle de l'encouragement à l'accession à la propriété en plus de celle de l'égalité de traitement. La jurisprudence du Tribunal fédéral indique quant à elle que la valeur locative cantonale ne doit pas être inférieure à 60 % de la valeur du marché pour éviter une inégalité de traitement entre propriétaires et locataires.

Simplification grâce au changement de système

Le Conseil fédéral rejette l'initiative HEV «Sécurité du logement à la retraite». Il ne voit aucune raison de privilégier les ménages de retraités. De son point de vue, l'initiative entraîne une inégalité de traitement par rapport aux autres groupes de personnes qui ne se justifie pas. En outre, donner la possibilité aux retraités d'exercer

Dossier de presse

un droit d'option irrévocable pourrait aussi se révéler désavantageux pour eux s'ils devaient procéder à des travaux de rénovation qu'ils n'avaient pas prévus et que les (nouveaux) intérêts passifs ne pouvaient plus être déduits parce que le droit d'option aurait déjà été exercé. Enfin, l'initiative compliquerait inutilement le droit fiscal.

L'imposition de la valeur locative complique la procédure de taxation et demande un grand travail administratif. La fixation de la valeur locative est réglée différemment selon les cantons, qui utilisent différentes procédures de calcul en plus des loyers comparatifs (évaluation sur la base d'estimations cantonales, procédure d'estimation individuelle et estimation dans des cas spéciaux). En raison de la multiplicité des facteurs qu'il faut prendre en considération pour l'estimation des valeurs locatives, le système actuel est peu transparent. Autoriser la suppression volontaire de la valeur locative pour les retraités, tel que le prévoit l'initiative «Sécurité du logement à la retraite», ne permet pas de simplifier le droit fiscal. Premièrement, introduire la possibilité de décider à titre définitif de renoncer à l'imposition de la valeur locative augmenterait la charge administrative (adaptations informatiques pour le nouvel outil de taxation, répartition des intérêts passifs, mesures préventives contre les abus); deuxièmement, après l'acceptation de l'initiative, il faudrait procéder à une révision coûteuse de la Constitution si un changement général de système devait être introduit par la suite. En l'occurrence, le contre-projet indirect apporte une solution: supprimer la valeur locative pour tous les propriétaires et diminuer les possibilités de déduction permet de simplifier considérablement le droit fiscal.

Déductions des coûts d'entretien des immeubles

Si l'imposition de la valeur locative est supprimée, de par le système, les coûts d'entretien ne peuvent plus être déduits. En revanche, les mesures visant à économiser l'énergie et à protéger l'environnement demeurent déductibles, pour autant qu'elles satisfassent à des exigences énergétiques et écologiques concrètes. Cela encourage l'adoption d'un comportement plus respectueux de l'environnement et l'utilisation rationnelle de l'énergie. En ce qui concerne les frais de restauration des monuments historiques, il n'y a pas de changement par rapport au droit en vigueur: ils demeurent déductibles.

Déduction des intérêts passifs

Si les intérêts passifs ont le caractère de frais d'acquisition du revenu, ils sont déductibles à concurrence du 80 % du rendement imposable de la fortune. La réglementation concernant les intérêts passifs proposée par le Conseil fédéral est adéquate, car elle peut se défendre sur la base de quatre critères: elle est conforme au système, elle se justifie dans le cadre d'une procédure collective, elle ne crée pas de fausses incitations en termes de possibilités de planification fiscale et elle prend en considération les principes inscrits dans la Constitution. S'agissant du principe constitutionnel de l'encouragement à la propriété du logement, les propriétaires de logement ne sont pas défavorisés par rapport aux autres personnes. Les fausses incitations à la constitution d'une dette personnelle sont corrigées par rapport au droit actuel. Cela vaut principalement pour l'incitation à recourir à un financement étranger des valeurs patrimoniales, qui ne produisent pas de rendement imposable comme les gains en capital privés à la Bourse, qui sont, eux, exempts d'impôt.

Le changement de système rend nécessaires les mesures de soutien en faveur des nouveaux propriétaires, car ces derniers contractent souvent de fortes dettes lorsqu'ils achètent leur premier logement. La déduction en faveur des nouveaux propriétaires se traduit par une exonération limitée à dix ans depuis l'acquisition du loge-

ment. Les contribuables mariés ou liés par un partenariat enregistré peuvent déduire les intérêts passifs directement liés à la propriété qu'ils occupent jusqu'à concurrence de 10 000 francs; les autres contribuables peuvent le faire jusqu'à concurrence de 5000 francs. Chaque année, les sommes déductibles sont réduites d'un montant correspondant à 10 % du montant maximal.

Répercussions financières

Le changement de système proposé par le Conseil fédéral n'a pas d'incidence sur les recettes de l'impôt fédéral direct. Par manque de données statistiques, il n'est pas possible d'avoir des informations plus précises sur les répercussions financières dans les cantons et les communes. D'après des calculs effectués par l'Administration fédérale des contributions¹, les déductions pour les frais liés à la propriété et pour les intérêts passifs profitent avant tout aux contribuables disposant d'un revenu élevé. La suppression de ces déductions augmenterait la charge fiscale des classes de revenu élevées surtout. Néanmoins, elles sont mieux à même de s'adapter au nouveau cadre par le changement de la structure de leurs investissements. Le changement de système pousse les ménages à revoir la structure de leur financement et, par là même, la répartition de leurs investissements, et les incitent à réduire leur dette hypothécaire. Un changement de système entraînerait une élévation des coûts pour les ménages qui ont peu de fortune et qui ne peuvent acquérir leur logement qu'à l'aide d'un important financement étranger, ce qui réduirait l'attrait de l'accès à la propriété. La déduction en faveur des nouveaux propriétaires permet d'atténuer cette tendance.

Renseignements: Lukas Schneider, Administration fédérale des contributions, tél. 031 322 72 51

Disponibles avec la version électronique de ce communiqué à l'adresse www.efd.admin.ch/actualites:

- Communiqué de presse
- Aperçu des déductions en relation avec la propriété du logement
- Message sur l'initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite»
- Projet de loi sur l'imposition de la propriété privée du logement (contre-projet indirect)
- Projet d'arrêté fédéral

¹ cf. Peters, Rudi, 2009, Les déductions de l'imposition fédérale directe des personnes physiques et les possibilités de simplification, ESTV, Bern.