

Prise de position

[17.400](#) et [22.454](#) – Initiatives parlementaires

Imposition du logement. Changement de système et Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires

(déposées respectivement le 2 février 2017 au Conseil des Etats par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats et le 16 août 2022 devant le Conseil national)

1. Enjeux

L'initiative 17.400 vise à modifier le régime de l'imposition du logement principal destiné à l'usage personnel en ce sens que l'imposition de la valeur locative serait supprimée. Le nouveau régime devrait être le plus possible, dans l'hypothèse d'un taux d'intérêt moyen calculé sur le long terme, sans effet sur les recettes fiscales, ne pas engendrer de disparités entre locataires et propriétaires contrairement aux prescriptions de droit constitutionnel et encourager la propriété du logement.

L'initiative 22.454 vise à modifier la Constitution fédérale afin que les cantons puissent percevoir un impôt réel sur les biens immobiliers qui pourrait être plus élevé sur les résidences secondaires destinées essentiellement à l'usage de leur propriétaire, indépendamment du principe d'imputation des coûts.

2. Position de l'USPI Suisse

L'USPI Suisse rejette ces initiatives et recommande de rejeter le projet au vote final.

3. Motifs

Selon le droit actuel, le propriétaire d'un logement qui l'utilise pour ses propres besoins se voit attribuer une valeur de jouissance qui est soumise à l'impôt sur le revenu, alors que la valeur de jouissance d'autres biens faisant partie de la fortune privée (par exemple des voitures) n'est pas soumise à l'impôt.

La valeur locative est imposée à titre de revenu du propriétaire, ce qui permet à ce dernier de déduire les frais liés à l'acquisition de ce revenu, tels que les frais d'entretien. D'autres déductions sont prévues pour des motifs extra-fiscaux telles que celle des intérêts hypothécaires destinée à favoriser l'accession à la propriété et celle des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Dans un arrêt du 11 décembre 1996 (ATF 123 II 9), le Tribunal fédéral rappelle que d'autres systèmes d'imposition permettraient de respecter le principe de l'égalité de traitement entre les locataires et propriétaires de logement. Tel serait le cas d'un régime qui maintiendrait la déductibilité des intérêts, des frais d'entretien et d'administration, mais renoncerait à imposer la valeur locative du propriétaire d'un logement et permettrait la déduction du loyer pour le locataire.

Tant le Conseil national (CN) que le Conseil des Etats (CE) ont opté pour la suppression de la valeur locative des résidences principales et le CN a opté pour la suppression de la valeur locative des résidences secondaires. Le CN et le CE ont également décidé de supprimer quasiment toutes les déductions fiscales existantes dans leur projet de loi.

En effet, il est prévu de supprimer la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurances et des frais d'administration par des tiers. S'il est vrai que ces frais constituent des frais d'acquisition du revenu, ils contribuent aussi au maintien de logements sûrs et salubres, et constituent une part non négligeable du travail des entreprises de la construction. Par ailleurs, ces déductions sont de nature à combattre le travail au noir.

Alors que tant la population que le législateur incitent le propriétaire à assainir énergétiquement les immeubles, via un programme de subventions (Programme Bâtiment) et des déductions fiscales, le CN et le CE ont décidé de supprimer les déductions relatives aux investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement au niveau fédéral, ce qui n'est pas admissible.

Quant à la déduction des intérêts hypothécaires, la variante retenue par le CN prévoit que les intérêts passifs seraient déductibles proportionnellement à l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, à l'exception des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage, et l'ensemble de sa fortune. Quant au CE, il maintient la possibilité de déduire les intérêts passifs à concurrence de 70 % du rendement imposable de la fortune. Ces deux variantes restreignent, de manière disproportionnée, les déductions des propriétaires par rapport au droit actuel et ratent leur cible. En effet, si la valeur locative est supprimée, bon nombre de propriétaires ne détenant que leur immeuble qu'ils occupent ne pourront plus déduire les intérêts hypothécaires. Autrement dit, le propriétaire d'une résidence principale ou secondaire, qui ne détient pas d'autres immeubles ou d'autres éléments de fortune procurant des rendements que celui de sa résidence principale et/ou secondaire, ne pourra plus déduire les intérêts hypothécaires. En outre, si les autorités souhaitent réduire l'endettement des ménages propriétaires, l'amortissement de la dette devrait être fiscalement déductible.

Quant à l'introduction d'un nouvel impôt sur les résidences secondaires, il pénaliserait lourdement les propriétaires de telles résidences dans la mesure où, non seulement, ils seraient amenés à s'acquitter d'un nouvel impôt, mais ils ne pourraient plus procéder aux déductions fiscales actuelles. En outre, cette nouvelle charge fiscale pourrait obliger certains propriétaires à mettre en location leurs biens, sous peine de devoir les vendre pour payer l'impôt, ce qui est une atteinte inacceptable à la garantie de la propriété privée.

L'USPI Suisse est d'avis que ces contreparties à la suppression de la valeur locative des résidences principales et, cas échéant, secondaires, à savoir la suppression de toutes les déductions fiscales et l'introduction d'un nouvel impôt sur les résidences secondaires, sont trop lourdes. Si nous souscrivons à la suppression de la valeur locative, l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires devrait être maintenu. La contrepartie à la suppression de la valeur locative devrait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires, ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement, comme expliqué par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 décembre 1996.

Lausanne, le 16 décembre 2024/FD

Renseignements complémentaires :

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71