

**Par courrier et courriel**  
**Administration fédérale des contribu-**  
**tions (AFC)**  
Eigerstrasse 65

**3003 BERNE**

Paudex, le 1er mars 2024  
FD/DB

## **Initiative parlementaire CER-N. Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires**

---

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

### **1. Remarques générales**

Ce projet d'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires s'inscrit dans le cadre du projet de suppression de la valeur locative. La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) souhaite créer les bases d'un changement complet de système en matière de valeur locative. Elle prévoit que, dans la mesure où la valeur locative n'est pas imposée, les cantons ou les communes peuvent prélever un impôt immobilier plus élevé sur les résidences secondaires destinées essentiellement à l'usage de leur propriétaire. Cette mesure permettrait, selon la Commission, aux cantons de montagne et aux cantons touristiques de compenser les pertes de recettes que pourrait engendrer un changement de système complet en matière d'imposition de la valeur locative.

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.

Nous rappelons que, dans le cadre de sa prise de position du 1<sup>er</sup> juillet 2019 et de ses diverses prises de position ultérieures adressées à un certain nombre de Conseillers nationaux et de Conseillers aux Etats dans le cadre des débats aux Chambres fédérales, l'USPI Suisse a relevé que les contreparties prévues à la suppression de la valeur locative, à savoir la suppression de la quasi-totalité des déductions, sont trop importantes, de sorte que nous rejetons le projet de suppression de la valeur locative. 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 (une partie plafonnée du loyer), ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement, comme expliqué par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 décembre 1996.

Cela étant dit, le projet de modification prévoit, à supposer que la valeur locative des résidences secondaires soit supprimée, un nouvel impôt à charge du propriétaire d'une résidence secondaire qui occuperait cette dernière, alors qu'il ne pourrait plus opérer bon nombre de déductions fiscales (frais d'entretien, travaux d'assainissement énergétique, intérêts hypothécaires). Par ailleurs, ce nouvel impôt pourrait s'écarter des principes généraux que sont l'universalité, l'égalité de traitement et la capacité économique. Enfin, il pourrait s'écarter des limites strictes de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière d'impôt foncier qui a arrêté le taux maximum dudit impôt à 3 pour mille de la valeur brute de l'immeuble. Selon le rapport explicatif (p. 10), avec cette modification, les propriétaires d'une telle résidence seront plus lourdement imposés que les détenteurs d'autres biens sans rendement. Pour compenser financièrement la suppression de la valeur locative dans les collectivités concernées, la Commission estime qu'il convient d'accepter cette inégalité de traitement, ce qui est particulièrement choquant et disproportionné.

Aussi, l'USPI Suisse rejette ce projet qui pourrait permettre d'ailleurs à la collectivité publique d'encaisser des recettes plus importantes que la perte de recettes résultant de la suppression de la valeur locative des résidences secondaires.

## **2. Remarques particulières**

### **A. Article 127 al. 2bis Cst. féd.**

Cette nouvelle disposition constitutionnelle permettrait à un canton (ou à une commune si le canton lui délègue cette compétence) de prélever un nouvel impôt immobilier sur les résidences secondaires essentiellement à usage personnel, pour autant que la valeur locative des résidences secondaires à usage personnel ne soit pas imposée par la Confédération et les cantons. Dans ce cadre, le canton pourrait déroger aux principes d'universalité, d'égalité de traitement et de la capacité économique.

Le droit fiscal suisse est fondé sur le principe de l'imposition selon la capacité économique du contribuable. L'administration fiscale considère que, dans la mesure où le propriétaire d'un logement l'utilise pour ses propres besoins, il bénéficie d'une valeur de jouissance qui doit être soumise à l'impôt sur le revenu. Seuls les revenus provenant d'un immeuble sont taxés, 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 CER-N et le Conseil national souhaitent supprimer la valeur locative des résidences secondaires et quasiment toutes les déductions fiscales actuelles (frais d'entretien, travaux

d'assainissement énergétique au niveau fédéral). Concernant les frais d'entretien, nous rappelons que s'il est vrai qu'ils 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, cette déduction est de nature à combattre le travail au noir. S'agissant des travaux d'assainissement énergétique, alors que les propriétaires sont incités à assainir leur immeuble, via par exemple le programme Bâtiments, ils ne pourraient plus déduire le coût de ces travaux au niveau de l'impôt fédéral direct, ce qui n'est pas admissible.

Quant aux intérêts passifs, la déduction serait limitée à concurrence de 40% du rendement imposable de la fortune, ce qui supprimerait la possibilité de déduire les intérêts hypothécaires pour le propriétaire qui occupe sa résidence secondaire. Le Conseil des Etats souhaite le maintien de la valeur locative pour les résidences secondaires. Il rejoint le Conseil national sur la suppression des déductions fiscales, mais s'en écarte s'agissant des intérêts passifs dès lors que la déduction serait limitée à concurrence de 70 % du rendement imposable de la fortune.

Dans ce cadre, rajouter un nouvel impôt pour ces propriétaires les pénaliserait doublement 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.

Par ailleurs, selon le rapport explicatif (p. 15), la fixation du barème d'imposition ne doit pas nécessairement avoir pour objectif de compenser la perte de recettes résultant de la suppression de la valeur locative des résidences secondaires. Les collectivités publiques concernées peuvent également viser des recettes plus ou moins importantes.

A l'heure de la hausse des taux d'intérêt hypothécaire, des incitations, voire des obligations d'assainissement énergétique des immeubles, des hausses des coûts de la construction, d'une fiscalité immobilière déjà très dense (impôts fonciers, impôts sur les gains immobiliers, taxe de séjour, taxe d'évacuation des déchets, etc), ajouter une nouvelle charge fiscale sur les propriétaires de résidences secondaire qu'ils occupent n'est pas admissible. D'ailleurs, un tel nouvel impôt renforcera l'inégalité de traitement par rapport à d'autres biens faisant partie de la fortune privée dont la valeur de jouissance n'est pas taxée.

Enfin, la Conférence des directrices et des directeurs cantonaux des finances (CDF) relève, dans sa prise de position du 2 février 2024, qu'il n'est toutefois pas certain que les pertes financières des cantons de montagne et de tourisme puissent être compensées par la base constitutionnelle proposée. Des répercussions sur la péréquation financière nationale ne peuvent en outre pas être exclues d'emblée. La mise en œuvre d'un impôt sur l'objet entraîne des problèmes de délimitation et des coûts de mise en œuvre. D'une manière générale, une majorité de la CDF ne voit pas la nécessité d'agir en matière d'imposition de la propriété du logement. L'imposition de la valeur locative est justifiée du point de vue constitutionnel, de l'économie et de la systématique fiscale.

Au vu de ce qui précède, l'ajout de cette nouvelle disposition constitutionnelle doit être rejetée.

### 3. Conclusions

L'USPI Suisse rejette la suppression de la valeur locative (tant sur les résidences principales que secondaires) dès lors que les contreparties à cette suppression sont trop importantes. 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 (une partie plafonnée du loyer), ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement, comme expliqué par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 décembre 1996. En outre, l'USPI Suisse rejette également ce projet de nouvel impôt immobilier dans la mesure où il pénalisera doublement le propriétaire d'une résidence secondaire qui, suite à la suppression de la valeur locative, ne pourrait plus faire valoir un certain nombre de déductions fiscales actuelles et devrait supporter une nouvelle charge fiscale qui viendrait s'ajouter à bon nombre de taxes et impôts immobiliers existants.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

#### UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le président



Philippe Nantermod

Le secrétaire



Frédéric Dovat