

Initiative parlementaire

VALEUR LOCATIVE: BELLE LONGÉVITÉ POUR UN SUJET CONTROVERSÉ

L'imposition de la valeur locative fait l'objet de nombreuses controverses et discussions depuis des décennies. De multiples tentatives pour l'abolir ont été rejetées. Le parlement remet l'ouvrage sur le métier.

La valeur locative est un sujet de controverse depuis des décennies. Plusieurs tentatives pour l'abolir ont échoué ces dernières années. A la suite d'une initiative parlementaire, le Conseil des Etats a adopté en date du 21 septembre 2021 un projet de loi qui va dans ce sens. La balle est maintenant dans le camp du Conseil national qui devra se pencher sur le sujet en 2022. En cas de référendum, une décision finale n'est pas attendue avant 2023 au plus tôt.

Revenu global et frais déductibles

La valeur locative (VL) est un revenu fictif ajouté aux autres revenus des contribuables qui possèdent leur propre logement. La VL a une grande tradition en Suisse. Elle existe depuis des décennies mais son imposition fait débat depuis son introduction.

L'ajout d'un revenu en nature à la base d'imposition d'un contribuable est souvent mal compris et difficile à expliquer. L'égalité de traitement avec les locataires (qui ne peuvent pas déduire leur loyer) est aussi régulièrement avancée comme justification de l'imposition de la VL.

Les lois fiscales suisses sont basées sur l'imposition du «revenu global net» c'est-à-dire du revenu global brut moins les frais nécessaires à l'acquisition de ce

«Il est très difficile de déterminer en pratique la valeur marchande de l'usage d'un bien immobilier»



Sabrina Reymond, Banque Privée Edmond de Rothschild

revenu (principe de la capacité contributive). Tant les revenus en espèce que les revenus en nature (dont la VL qui représente régulièrement un revenu en nature important) font en principe partie du revenu global brut.

Le principe de la capacité contributive impose de pouvoir déduire les frais nécessaires à l'acquisition d'un certain revenu (comme la VL). Pour les propriétaires, il s'agit essentiellement des frais d'entretien et des intérêts hypothécaires mais aussi de tous les autres frais nécessaires à l'acquisition de la VL. En cas de renonciation à l'imposition de la VL, la déductibilité des frais d'acquisition devrait aussi être remise en cause.

Calcul de la valeur locative

En principe, la VL devrait correspondre au montant du loyer que le contribuable payerait pour un logement équivalent sur le marché. Il va de soi qu'une telle détermination n'est pas aisée car le prix du marché dépend de beaucoup de facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, le type d'objet, la demande du marché en général et pour de tels objets, l'âge de l'immeuble mais aussi de la durée du bail. C'est donc très difficile de déterminer en pratique la valeur marchande de l'usage d'un bien immobilier.

L'administration fiscale s'est acquittée de >>

cette tâche en fournissant un questionnaire aux contribuables propriétaires qui permet de récolter des informations sur le bien en question pour déterminer la VL en fonction de critères objectifs. Un certain schématisme est cependant inévitable afin de limiter le travail d'investigation de l'administration.

L'imposition de la VL entre en conflit avec un autre principe constitutionnel: celui de l'encouragement à l'accession à la propriété du logement. Ce principe est mis en œuvre en pratique par un abattement sur la VL. Une déduction maximale de 40% a été admise par le Tribunal fédéral comme étant conforme aux principes constitutionnels applicables en la matière. Ainsi de nombreux cantons mais aussi la Confédération pour l'Impôt fédéral direct (IFD) admettent une déduction importante sur la VL déterminée par l'administration fiscale. Comme chaque canton détermine la VL selon sa propre méthode, il n'y a que très peu d'harmonisation sur ce sujet en Suisse.

Contestation de la valeur locative

La VL est fortement contestée en politique mais pas par l'administration fiscale

L'imposition de la valeur locative incite à s'endetter ou à le rester et pousse le prix de l'immobilier à la hausse



COMPARAISON AVEC LA VALEUR LOCATIVE EN FRANCE ET

FRANCE:

taxe foncière et taxe d'habitation

La France connaît également le principe de la valeur locative cadastrale des propriétés bâties ou non bâties imposables. Cette valeur locative est censée représenter le loyer annuel théorique que produiraient ces propriétés si elles étaient louées.

Elle est calculée forfaitairement en France à partir des conditions de marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties et de 1961 pour les propriétés non bâties et remise à jour annuellement. Pour ce faire, cette valeur locative dite «de base» est modifiée par les

coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation. Elle peut évoluer au fil des années en fonction des modifications du bien constatées par l'administration fiscale (travaux d'agrandissement de la surface habitable, construction d'une piscine, véranda, garage...).

En France la valeur locative n'est pas un revenu fictif qui vient s'ajouter au revenu annuel imposable des propriétaires mais sert de base de calcul pour les «impôts locaux». Les plus connus visant les particuliers sont la «taxe foncière» qui frappe les propriétés bâties ou non bâties, dont le contribuable est propriétaire, et la «taxe d'habitation» qui porte principalement sur les locaux dont le contribuable dispose pour son habitation.

BELGIQUE:

revenu cadastral

Côté belge, c'est la notion de revenu cadastral qui est utilisée au plan fiscal. Le revenu cadastral est également un revenu fictif qui correspond au revenu annuel moyen net qu'un immeuble procurerait à son propriétaire. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au moment de référence (1975). Ce revenu qui est fixé au niveau fédéral est indexé selon l'indice des prix à la consommation.

Le revenu cadastral sert de base pour le calcul du précompte immobilier ainsi que pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des per-



Depuis 1999, l'imposition de la valeur locative a été soumise au vote trois fois sans jamais réunir la majorité nécessaire. LDD

ni par beaucoup de professionnels de la fiscalité. Ceci explique sa longévité.

Un grand nombre d'interventions parlementaires et d'initiatives ont pour objet de donner une nouvelle base à la réglementation en vigueur ou de supprimer entièrement la VL. Il n'en demeure pas moins que l'imposition de l'immeuble habité par son propriétaire semble y avoir résisté. Ce fait s'est également vérifié lors de scrutins fédéraux.

Depuis 1999, l'imposition de la VL a été soumise au vote trois fois sans jamais réunir la majorité nécessaire. La dernière fois fut le 23 septembre 2012, lorsque l'initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite» a été rejetée par 52,6% des voix et par 13,5 cantons.

Le 2 février 2017, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-CE) initiait une nouvelle tentative pour supprimer la VL dans le droit fiscal suisse. Le projet de consultation élaboré se basait sur un changement partiel de système selon lequel, seuls les biens d'habitation occupés au lieu de résidence ne devraient plus être soumis à la VL. Toutefois, compte tenu des intérêts fiscaux des cantons touristiques, la VL >>

EN BELGIQUE

sonnes physiques. La fiscalité belge prévoit que les revenus immobiliers sont les revenus qui proviennent de biens immobiliers (maisons, appartements, terrains) et qui ne sont pas imposables en tant que revenus professionnels ou divers.

En Belgique, tout propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'un bien immobilier est censé percevoir des revenus immobiliers, même s'il occupe personnellement sa propre habitation (il s'agit dans ce cas de revenus «fictifs»).

Selon l'affectation du bien immobilier, les revenus immobiliers sont déterminés sur base du revenu cadastral ou du loyer. Les revenus immobiliers relatifs au logement occupé à titre principal sont généralement exonérés d'impôts sur les

En Belgique, les revenus immobiliers relatifs au logement principal sont généralement exonérés d'impôts sur les personnes physiques

personnes physiques. Dans certains cas, c'est le revenu cadastral qui sert de base d'imposition. Par exemple, lorsqu'un bien immobilier est loué à un particulier qui ne l'utilise pas à des fins professionnelles. Dans ce cas c'est bien le revenu cadastral majoré de 40% qui sert de base d'imposition. C'est également le cas lorsqu'une résidence secondaire détenue en Belgique et réservée à un usage propre (les revenus imposables sont égaux au revenu cadastral indexé).

Le revenu cadastral sert également de base au calcul du précompte immobilier qui est un impôt régional annuel qui frappe les biens immobiliers. Ce sont les détenteurs d'un droit réel sur l'habitation au 1er janvier de l'année qui en sont redevables. **S. R.**

des résidences secondaires occupées par leur propriétaire devrait rester imposable.

Conformément à ce nouveau système, les frais d'entretien ne devraient plus être déductibles avec la suppression de la VL. En ce qui concerne la déduction des intérêts passifs, cinq variantes ont été soumises à la discussion. Toutes ont en commun de limiter la déductibilité des intérêts passifs privés en fonction du revenu foncier imposable, la cinquième variante prévoyant une interdiction totale de déduire les intérêts passifs privés.

En ce qui concerne les déductions non motivées par des raisons fiscales (économies d'énergie, protection de l'environnement et préservation des monuments historiques), le droit à la déduction devrait rester comme auparavant au niveau cantonal. Enfin, avec la déduction pour



La valeur locative est avant tout un problème pour les retraités. LDD

EXEMPLES DE L'EFFET FISCAL DE LA VALEUR LOCATIVE ET DES DÉDUCTIONS



Différence d'impôts:

COUPLE CLASSE MOYENNE

Avec un taux d'intérêt 1%

- Valeur du bien immobilier: 1'000'000 francs
- Hypothèque: 800'000 francs (80%)
- Taux d'intérêt hypothécaire: 1% (intérêts 8000 francs)
- Frais d'entretien: 15'000 francs
- Taux moyen d'impôt: 25% (taux proportionnel pour simplifier)
- Valeur locative: 20'000 francs (après abattement)
- Revenu imposable: 140'000 francs

• Impôt sur le revenu **sans valeur locative:**
25% de 140'000
= **35'000 francs** (impôt)

• Impôt sur le revenu **avec valeur locative et déductions:**
 $140'000 + 20'000 = 160'000$
 $- 8'000 - 15'000 = 137'000$

• 25% de 137'000
= **34'250 francs** (impôt)



- 750 francs

Avec un taux d'intérêt 2%

- Valeur du bien immobilier: 1'000'000 francs
- Hypothèque : 800'000 francs (80%)
- Taux d'intérêt hypothécaire: 2% (intérêts 16'000 francs)
- Frais d'entretien: 15'000 francs
- Taux moyen d'impôt: 25% (taux proportionnel pour simplifier)
- Valeur locative: 20'000 francs (après abattement)
- Revenu imposable: 140'000 francs

• Impôt sur le revenu **sans valeur locative:**
25% de 140'000
= **35'000 francs** (impôt)

• Impôt sur le revenu **avec valeur locative et déductions:**
 $140'000 + 20'000 = 160'000$
 $- 16'000 - 15'000 = 129'000$

• 25% de 129'000
= **32'250 francs** (impôt)



- 2'750 francs

premier achat, un nouvel avantage fiscal limité dans le temps et dans son montant devrait être introduit dans le droit fiscal suisse pour tenir compte du principe constitutionnel de l'encouragement à l'accession à la propriété. Le rapport de la procédure de consultation a dressé un tableau mitigé des résultats.

Projet de loi: trois points différents

Le 27 mai 2021, la CER-CE a adopté un projet de loi s'écartant du projet de consultation sur les trois points suivants: suppression de la déduction des intérêts de la dette générale (ce qui correspond à la cinquième variante); maintien de la déductibilité des coûts des travaux de conservation des monuments; maintien de la déductibilité des coûts des mesures d'économie d'énergie et de protection de

l'environnement en tant que disposition facultative au niveau cantonal.

Le 25 août 2021, le Conseil fédéral a recommandé au parlement d'entrer en matière sur le projet visant un changement de système. Il a cependant proposé un changement fondamental qui ne faisait plus de distinction entre le logement principal et le logement secondaire.

Le 21 septembre 2021, le Conseil des Etats a accepté de changer de système pour le logement principal et décidé de limiter la déduction des intérêts passifs à 70% des rendements imposables sur la fortune. La révision est maintenant pendante devant le Conseil national.

Compte tenu de cette situation très controversée, il est peu probable que ce projet soit finalement accepté.

Les exemples (voir les encadrés ci-dessous) montrent que la VL est avant tout

un problème pour les retraités qui ont amorti une grande partie de leur hypothèque. L'imposition de la VL incite donc à s'endetter ou à le rester et pousse le prix de l'immobilier à la hausse car il est souvent plus avantageux fiscalement et économiquement d'être propriétaire de son logement que locataire. Ceci explique aussi pourquoi les Suisses sont parmi les personnes les plus endettées au monde.

Il sera intéressant de suivre l'issue de ce débat politique. Les dernières discussions au parlement n'incitent cependant pas à l'optimisme pour ce projet de loi. En l'état il est assez douteux qu'il voie le jour et la VL a probablement encore de beaux jours devant elle.

Sabrina Reymond
(Banque Privée Edmond de Rothschild)

COUPLE AISÉ

Avec un taux d'intérêt 1%

- Valeur du bien immobilier: 5'000'000 francs
- Hypothèque: 3'000'000 francs (60%)
- Taux d'intérêt hypothécaire: 1% (intérêts 30'000 francs)
- Frais d'entretien: 60'000 francs
- Taux moyen d'impôt: 40% (taux proportionnel pour simplifier)
- Valeur locative: 70'000 francs (après abattement)
- Revenu imposable: 800'000 francs

• Impôt sur le revenu **sans valeur locative:**
40% de 800'000
= **320'000 francs** (impôt)

• Impôt sur le revenu **avec valeur locative et déductions:**
 $800'000 + 70'000 = 870'000$
 $- 30'000 - 60'000 = 780'000$

• 40% de 780'000
= **312'000 francs** (impôt)

↘ - 8'000 francs

Avec un taux d'intérêt 2%

- Valeur du bien immobilier: 5'000'000 francs
- Hypothèque: 3'000'000 francs (60%)
- Taux d'intérêt hypothécaire: 2% (intérêts 60'000 francs)
- Frais d'entretien: 60'000 francs
- Taux moyen d'impôt: 40% (taux proportionnel pour simplifier)
- Valeur locative: 70'000 francs (après abattement)
- Revenu imposable: 800'000 francs

• Impôt sur le revenu **sans valeur locative:**
40% de 800'000
= **320'000 francs** (impôt)

• Impôt sur le revenu **avec valeur locative et déductions:**
 $800'000 + 70'000 = 870'000$
 $- 60'000 - 60'000 = 750'000$

• 40% de 750'000
= **300'000 francs** (impôt)

↘ - 20'000 francs

COUPLE RETRAITÉ

Avec un taux d'intérêt 1%

- Valeur du bien immobilier: 2'000'000 francs
- Hypothèque: 1'000'000 francs
- Taux d'intérêt hypothécaire: 1% (intérêts 10'000 francs)
- Frais d'entretien: 10'000 francs
- Taux moyen d'impôt: 35% (taux proportionnel pour simplifier)
- Valeur locative: 35'000 francs (après abattement)
- Revenu imposable: 120'000 francs

• Impôt sur le revenu **sans valeur locative:**
35% de 120'000
= **42'000 francs** (impôt)

• Impôt sur le revenu **avec valeur locative et déductions:**
 $120'000 + 35'000 = 155'000$
 $- 10'000 - 10'000 = 135'000$

• 35% de 135'000
= **47'250 francs** (impôt)

↗ + 5'250 francs