



WEALTH PLANNING NEWS

UNE PUBLICATION **WEALTH PLANNING**

LA VALEUR LOCATIVE, ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES EN SUISSE ?

INTRODUCTION

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 revenu (principe de la capacité contributive).

REVENU GLOBAL BRUT

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.

FRAIS NÉCESSAIRES À L'ACQUISITION 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 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 États (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 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 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.

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 États 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.

EXEMPLE 1 : COUPLE CLASSE MOYENNE

Valeur du bien immobilier : CHF 1'000'000
Hypothèque : CHF 800'000 (80%)
Taux d'intérêt hypothécaire : 1% ; (intérêts CHF 8'000)
Frais d'entretien : CHF 15'000
Taux moyen d'impôt : 25% (taux proportionnel pour simplifier)
Valeur locative : CHF 20'000 (après abattement)
Revenu imposable : CHF 140'000

Impôt sur le revenu sans valeur locative :
25% de 140'000 = CHF 35'000 (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 = CHF 34'250 (impôt)

Différence d'impôts : CHF -750

EXEMPLE 2 : COUPLE AISÉ

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

Impôt sur le revenu sans valeur locative :
40% de 800'000 = CHF 320'000 (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 = CHF 312'000 (impôt)

Différence d'impôts : CHF -8'000

EXEMPLE 3 : COUPLE RETRAITÉ

Valeur du bien immobilier : CHF 2'000'000
Hypothèque : 0
Frais d'entretien : CHF 10'000
Taux moyen d'impôt : 35% (taux proportionnel pour simplifier)
Valeur locative : CHF 35'000 (après abattement)
Revenu imposable : CHF 120'000

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

Impôt sur le revenu avec valeur locative et déductions :
 $120'000 + 35'000 = 155'000 - 10'000 = 145'000$
35% de 145'000 = CHF 50'750 (impôt)

Différence d'impôt : CHF +8'750

CONCLUSION

Ces exemples 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 n'est pas évident que le projet voie le jour. La VL aura-t-elle de beaux jours devant elle ? C'est une affaire à suivre.

L'équipe Wealth Planning d'Edmond de Rothschild est à votre disposition pour discuter de votre situation personnelle.

L'équipe Wealth Planning Suisse (Ingénierie Patrimoniale) Suisse

Contact

SABRINA REYMOND

Head of Wealth Planning Suisse
s.reymond@edr.com

JEAN-PHILIPPE KRAFFT

Senior Wealth Planner Lawyer, Certified Tax Expert
jp.krafft@edr.com

Ce document est établi à titre d'information générale et ne constitue pas une consultation juridique, fiscale ou comptable personnalisée. Les stratégies patrimoniales dépendent de votre situation personnelle et de la réglementation, elles doivent impérativement être validées par des professionnels en matière juridique, fiscale et comptable. Nous vous invitons à consulter vos propres conseillers indépendants. Ce document a été établi à partir d'informations considérées comme fiables au moment de sa rédaction mais nous ne garantissons ni leur exhaustivité ni leur exactitude. Pour toute question concernant les informations contenues dans ce document, vous pouvez vous adresser à votre banquier privé. Le présent document est publié par Edmond de Rothschild Europe (Suisse) S.A., il ne peut être ni reproduit ni redistribué sans son accord préalable.