

# Oui à l'abolition de la valeur locative

le 10 septembre 2018

## De quoi s'agit-il?

La valeur locative (VL) est une recette locative fictive sur le logement à usage propre, assujettie à l'impôt sur le revenu. En contrepartie, les intérêts passifs et les frais d'entretien sont déductibles. Par le passé, il y a eu de nombreuses tentatives pour abolir la valeur locative ou du moins pour l'atténuer. Récemment, le dossier retient à nouveau l'attention. Un changement de système avec suppression de la VL et, en même temps, abandon des déductibilités (entre autres frais d'entretien) semble mûr et est soutenu par constructionsuisse.

## Evolution de la situation

- Ces dernières décennies, plusieurs tentatives ont été faites pour supprimer la VL, ou du moins pour alléger la charge grevant les propriétaires.
- Outre diverses interventions politiques, le peuple a voté à plusieurs reprises sur la valeur locative, la dernière fois le 23.09.2012. Le projet sous forme d'initiative prévoyait de donner la possibilité aux propriétaires, ayant atteint l'âge AVS, d'opter à titre définitif pour la non-imposition de la VL. En cas d'une telle décision, les intérêts passifs liés à leur logement n'auraient plus été déductibles de leur revenu imposable. L'initiative a été rejetée de justesse à 52.6%.
- Le CE a rejeté en août 2017 la motion 13.3083 „Sécurité du logement. Droit d'option irrévocable quant à la valeur locative“ du CN Hans Egloff, président de HEV Suisse qui prévoyait une orientation identique à l'initiative populaire. Les sénateurs estiment, eux aussi, que la VL est un sujet d'actualité brûlant, d'où leur nouvelle tentative pour la supprimer (cf. Iv. pa. 17.400). Mais selon eux, le droit d'option n'est pas le bon moyen.
- En février 2017, la CER-E a déposé une initiative parlementaire (17.400). Le 14.08.2017, la CER-N l'a approuvée. En août 2018, la CER-E a chargé l'administration d'élaborer un avant-projet pour un changement de système concernant l'imposition de la VL.

## Rompre avec les anciennes méthodes

- La valeur locative suscite la grogne de la plupart des propriétaires. Selon eux, il est injuste que le revenu fictif soit imposé, parce qu'ils vivent dans leurs quatre murs.
- Le principal argument *pour* l'imposition de la VL - l'égalité de traitement des locataires et des propriétaires - n'est pas convaincant, car la propriété de logement est de toute façon imposée plusieurs fois. En outre, lorsqu'il acquiert son logement, le propriétaire renonce à d'autres biens de consommation ou investissements. Il est donc difficilement compréhensible qu'il doive payer des impôts s'il vit dans son propre logement.
- La VL pénalise souvent les propriétaires âgés; étant donné qu'ils ont amorti leurs hypothèques, ils ne peuvent guère faire valoir de déductions en contrepartie. Vu qu'un logement entièrement payé

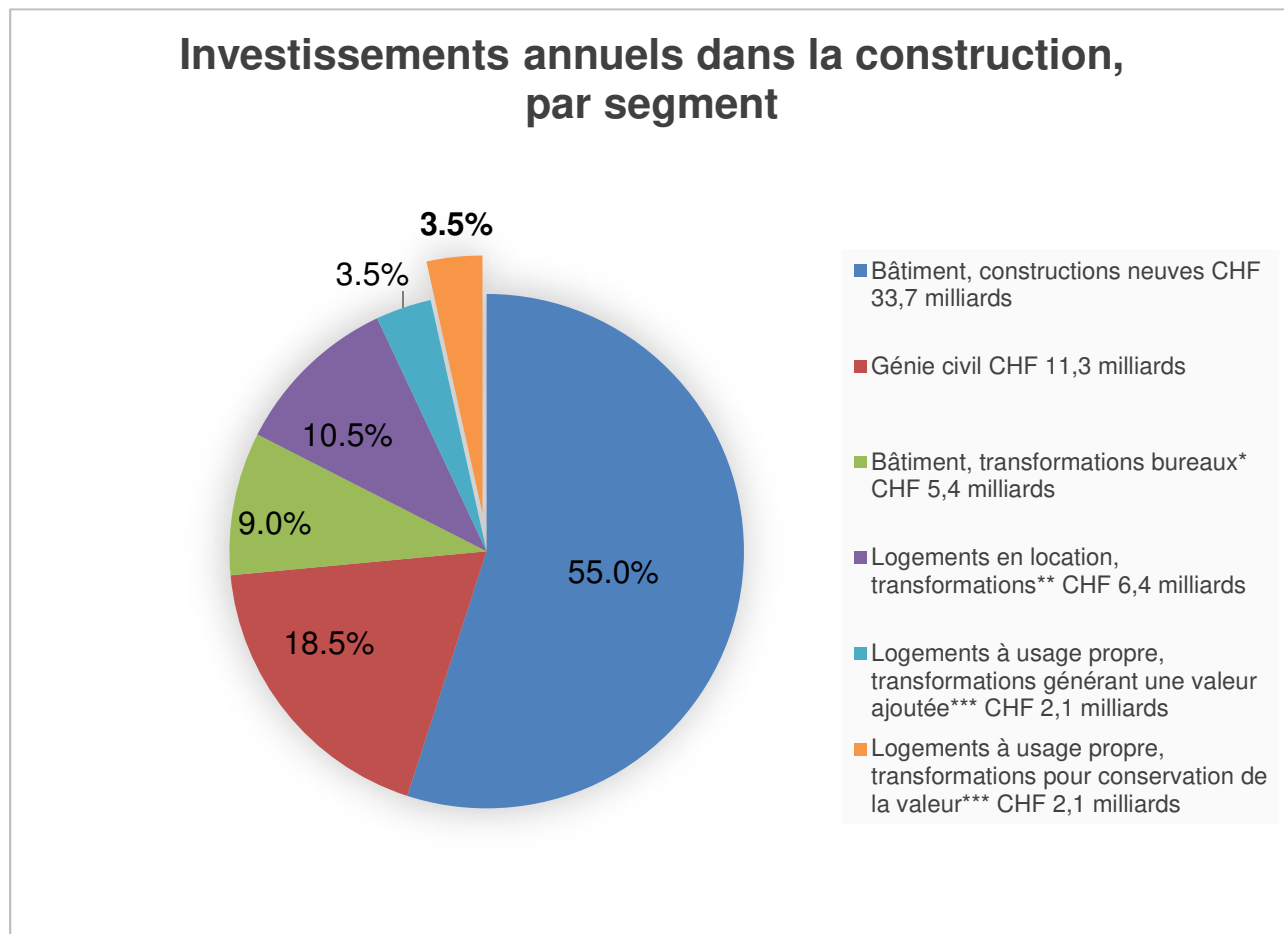
représente une forme de prévoyance vieillesse, le système actuel est particulièrement choquant.

- L'imposition de la valeur locative comporte aussi d'importants risques économiques, car elle incite les propriétaires à contracter d'importantes dettes hypothécaires.
- Cet endettement élevé est dangereux en cas de crise économique et immobilière, ainsi que de hausse des intérêts hypothécaires. En Suisse, les dettes privées s'élèvent à 840 milliards de francs, soit à 130% du PIB (USA: 75 % du PIB).
- Le système actuel entraîne un énorme surcroît de travaux administratifs du côté des contribuables et des administrations fiscales. Les estimations de l'impôt sur la VL, l'établissement de justificatifs et le contrôle des déductions effectuées et les différends judiciaires représentent une lourde charge pour les particuliers et les pouvoirs publics.
- L'imposition de la VL et les déductibilités fiscales sont indissociables. C'est ce qui ressort des résultats de votations antérieures et de plusieurs interventions. Par conséquent, le moment semble mûr pour abolir l'imposition de la valeur locative avec suppression simultanée des déductibilités fiscales.
- L'abrogation de l'imposition de la VL et de la déductibilité des frais d'entretien toucherait exclusivement le marché des logements en propriété. Les autres secteurs - tels que construction publique, surfaces commerciales, logements locatifs et résidences secondaires - ne seraient pas concernés et ne subiraient aucun changement, même après l'abolition de la VL et de la défalcation des frais d'entretien.
- Ce sont principalement la haute qualité de ses services et le rapport prix/prestation équitable qui permettent à la construction de générer la plupart de ses mandats.
- Les décisions des propriétaires pour des travaux d'entretien/d'assainissement sont dictées en priorité non pas par des considérations fiscales, mais sur la base de leurs propres liquidités financières.
- Il faut donc se tourner ailleurs pour promouvoir les travaux d'entretien, en se référant p.ex. à la Stratégie énergétique 2050. A cet égard, on visera une solution tournée vers l'avenir, si bien qu'un véritable changement de système s'impose concernant l'imposition de la VL.

Contact: secrétariat central de constructionsuisse  
 Benjamin Wittwer, directeur, T. 079 275 07 06  
 Sandra Burlet, directrice adjointe, T. 078 734 60 34

### Conséquences pour le secteur de la construction

Les avis divergent quant à l'impact de la suppression de la VL sur l'économie de la construction. Un élément incontesté est que seul un petit segment de l'ensemble des investissements dans la construction, qui représentent plus de 60 milliards de francs par an, sont touchés par la question de l'imposition de la valeur locative et des possibilités de déduction. Des sommes considérables vont dans la construction d'ouvrages neufs du bâtiment et du génie civil. Des sommes importantes vont encore dans les transformations de logements en location et de bâtiments commerciaux. Les transformations de logements à usage propre sont estimées à environ 4 milliards. Sur ce montant, seuls sont concernés les travaux d'entretien, et non les investissements générant une valeur ajoutée, lesquels sont estimés à la moitié environ de ce montant (cf. graphique ci-dessous).



\* Estimation constructionsuisse : transformations dans le bâtiment total = 10,7 milliards selon répartition du parc immobilier (2/3 logements, 1/3 autres)

\*\* Estimation constructionsuisse : propriétaires 40%, locataires 60%; 60% de 10,7 milliards

\*\*\* Estimation constructionsuisse : répartition conservation de la valeur – augmentation de la valeur (la moitié de 40% de 10,7 milliards)