

Suppression de l'impôt sur la valeur locative

Votation populaire fédérale de l'automne 2025

Gregor Rutz, conseiller national / président APF Suisse

Assemblée des délégués de l'Union démocratique du Centre

samedi, 29 mars 2025, Puidoux



Impôt sur la valeur locative - qu'est-ce que c'est?

- Celui qui vit dans sa propre maison ou son propre appartement doit payer **l'impôt dit sur la valeur locative**.
- La valeur locative est **un revenu fictif** qui pourrait être obtenu si la maison ou l'appartement était loué. Or, ce revenu **n'a jamais été réalisé**; il est déduit de la **valeur locative théoriquement réalisable** du bien immobilier.
- La valeur locative est considérée comme un **revenu en nature**. Le propriétaire ne reçoit pas de revenu réel, mais il a un «revenu d'usage» en occupant son propre bien immobilier.
- **Conclusion: on taxe quelque chose qui n'existe pas.**

Origine de l'impôt sur la valeur locative

- L'impôt sur la valeur locative a été introduit pour la première fois en **1915** pendant la Première Guerre mondiale, en tant qu'**impôt de guerre unique**. L'État compensait ainsi les recettes douanières qui s'étaient effondrées en raison de la guerre.
- La valeur locative a été réintroduite en **1934** par le **droit d'urgence** en tant que **taxe fédérale de crise** destinée à assainir le budget de la Confédération.
- En 1958, l'impôt sur la valeur locative a été introduit dans le droit ordinaire.
- Depuis lors, cet **impôt spécial pour les propriétaires de logements** est prélevé par le fisc.

Décision du Conseil national et du Conseil des États

- **pas d'imposition de la valeur locative** pour les logements à usage propre dans la résidence principale et les résidences secondaires
- **pas de déduction pour les frais d'entretien** de la résidence principale et des résidences secondaires
- La déduction pour les biens immobiliers loués ou affermés est maintenue.
- Les cantons peuvent autoriser des déductions pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement ainsi que pour les frais de démolition
- La déduction des travaux de conservation des monuments historiques est maintenue si ceux-ci doivent être effectués et ne sont pas subventionnés.
- **Déduction limitée «quotat-restrictive»** pour les intérêts passifs privés.
- Les **primo-accédants** bénéficient d'une déduction limitée et temporaire des intérêts passifs.

Deux projets liés

A) Loi fédérale: changement de système d'imposition de la propriété du logement

- nouvelle loi concrétisant l'abolition de la valeur locative
- Délai référendaire jusqu'au 19 avril 2025, aucun référendum n'a été lancé
- pas de vote populaire

B) Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires

- nouvelle compétence constitutionnelle pour les cantons d'introduire un impôt sur les biens immobiliers secondaires
- pas d'obligation, mais possibilité de prélever une telle taxe
- référendum obligatoire (modification de la Constitution: majorité du peuple et des cantons)

→ ***Le projet A n'entre en vigueur qu'en cas d'acceptation du projet B!***

De bons arguments pour la suppression

- ✓ La capacité à **supporter la charge d'un logement en propriété** est facilitée.
- ✓ La **déduction pour les primo-accédants** facilite l'acquisition d'un logement pour les jeunes familles : une charge financière moindre dans la phase initiale
- ✓ La propriété du logement est aussi une **prévoyance vieillesse**. Il doit valoir la peine de vivre de manière économe pour pouvoir vivre sans dettes et en toute sécurité à la retraite!
- ✓ Le système actuel **encourage l'endettement**. La valeur locative et les possibilités de déduction pénalisent ceux qui économisent et amortissent leurs dettes. La réduction de la dette entraîne aujourd'hui une augmentation des impôts sur le revenu - une mauvaise incitation.
- ✓ **Les arts et métiers en profitent également**, car les **baisses d'impôts** entraînent une **relance de l'économie**. En fin de compte, il en résulte également des **recettes supplémentaires** pour le fisc.

- *Soulager les familles*
- *Protéger la propriété*
- *Renforcer la responsabilité individuelle*



**OUI à la suppression
de l'impôt sur la valeur locative!**