



PRISE DE POSITION DE MARKUS MEIER

## Il est temps changer de système

La valeur locative crée de fausses incitations et doit être abolie. L'Association suisse des propriétaires fonciers soutient la réforme à trois conditions.

La valeur locative est une curiosité plus que centenaire du système fiscal suisse: tout propriétaire occupant son propre logement doit déclarer une valeur locative théorique comme revenu imposable. En même temps, il peut déduire les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien et les charges liées aux assainissements énergétiques ou à la protection des monuments.

Une proposition de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-E) a été envoyée en consultation. Elle vise à changer le système d'imposition du logement lorsque celui-ci est utilisé comme résidence principale en supprimant l'imposition de la valeur locative. Dans le même temps, les déductions pour frais d'entretien, primes d'assurance et frais d'administration par des tiers seraient abolies. Au niveau fédéral, les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ou liés à la restauration de monuments historiques disparaîtraient. Les cantons pourraient maintenir ces déductions. Pour promouvoir le logement en propriété, une déduction des intérêts hypothécaires limitée dans le temps est prévue pour une première acquisition, avec une dégression linéaire durant dix ans. Pour la déductibilité des intérêts passifs privés, la CER-E propose cinq variantes, allant d'une déduction à concurrence de 100 % du rendement imposable de la fortune (variante 1) à la suppression de la déduction des intérêts passifs privés (variante 5).

### La valeur locative encourage l'endettement

L'imposition actuelle du logement a une influence notable sur l'endettement croissant des ménages suisses: l'imposition de la valeur locative et la déductibilité des intérêts passifs privés incitent à s'endetter et pénalisent l'amortissement d'hypothèques. Cela

constitue non seulement un risque pour le propriétaire, mais aussi pour l'économie suisse et l'ensemble de la place financière helvétique.

L'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) réclame depuis longtemps l'abolition de la valeur locative et approuve en principe un changement radical de système. Il est temps d'empoigner cette problématique et de trouver une

solution. Aux yeux de la HEV, il y a trois exigences fondamentales:

premièrement, la valeur locative du logement occupé par son propriétaire à titre de résidence principale doit être abolie – en conséquence, les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien ne pourraient plus être déduits comme « coût de revient »; deuxièmement, les dispositions constitutionnelles encourageant la propriété du logement peuvent être prises en compte moyennant une déduction limitée dans le temps des intérêts hypothécaires en cas de première acquisition; en outre, la déduction des intérêts passifs privés en lien avec les rendements toujours imposables de la fortune (provenant par exemple de résidences secondaires ou d'immeubles de placement) doit être maintenue – car si un rendement est imposable, les charges liées à son obtention doivent être déductibles. C'est logique et conforme au système. Comme la variante 5 du projet mis en consultation ne prévoit plus la déduction des intérêts passifs privés et ne remplit pas cette exigence, la HEV la rejette. La HEV approfondira sa position sur le projet de révision et la communiquera dans le cadre de la procédure de consultation.

---

**Si un rendement est imposable, les charges liées à son obtention doivent être déductibles.**

Markus Meier est directeur de l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV-APF), à Zurich.