

POINT FORT

La suppression de la valeur locative, principal enjeu d'une votation qui divise

IMMOBILIER. L'application des déductions sur les prêts hypothécaires et les frais d'entretien peut aboutir à une réduction du revenu imposable. C'est le cas notamment en Suisse romande.

Christian Affolter

Le texte sur l'imposition des résidences secondaires soumis au vote populaire le 28 septembre tient en un seul paragraphe. Mais l'acceptation ou le rejet de cette modification de la Constitution donnant la possibilité aux cantons de taxer ce type de logements décidera aussi du sort de la suppression de la valeur locative. Cette réforme, dont les dispositions légales ne sont pas dévoilées dans le fascicule d'information officiel, est pourtant nettement plus vaste et représente le véritable enjeu du scrutin.

Autant de méthodes de calcul que de cantons

Premier élément du régime actuellement en vigueur, la valeur locative est calculée dans chacun des 26 cantons selon une méthode différente. Le principe reste toutefois partout le même, à savoir, refléter le loyer que le propriétaire pourrait obtenir s'il louait son bien.

«Il y a des propriétaires qui s'en sortent mieux avec le système actuel.»

Lukas Vogt
CEO de Moneypark



Cette valeur est ensuite ajoutée au revenu imposable, moins un rabais si le logement est à usage propre. Comme le Tribunal fédéral l'a rappelé à plusieurs reprises, la valeur locative ne doit pas descendre en dessous de 60% du loyer de marché. Certains cantons la déterminent régulièrement, en fonction des loyers recensés pour un objet comparable (dans le canton de Vaud par exemple, la valeur de l'objet n'entre pas directement en ligne de compte), alors que d'autres la calculent en se basant plutôt sur un pourcentage de la valeur vénale, de la valeur du terrain ou de la valeur cadastrale (comme c'est le cas, entre autres, de Neuchâtel et de Berne).

Possibilités de déductions fortement restreintes

De son côté, le propriétaire a la possibilité de contrebalancer ce revenu – souvent



Votation. Principal enjeu du texte qui sera soumis au vote populaire le 28 septembre, la valeur locative – qui sert de base à la taxation de l'immobilier résidentiel en propriété – est calculée dans chaque canton selon une méthode différente.

décrié comme fictif – par des déductions. Les intérêts hypothécaires représentent la principale charge récurrente susceptible d'être intégralement soustraite du revenu. A cela s'ajoutent les frais d'entretien, forfaitaires (jusqu'à 30% de la valeur locative) ou effectifs (en cas de rénovations importantes), qui allègent eux aussi la charge fiscale, tout comme les dépenses engagées pour améliorer l'efficience énergétique.

La réforme soumise au vote prévoit non seulement d'abolir la valeur locative, mais restreint aussi fortement les possibilités de déductions. Pour les prêts hypothécaires, celles-ci ne seront plus autorisées, sauf pour les objets loués ou affermés. Les nouveaux propriétaires d'un bien destiné à leur usage personnel y auront encore droit, mais la déduction forfaitaire sera plafonnée à 10.000 francs pour les couples mariés et 5000 francs pour une personne seule, et sera ramenée à zéro de manière linéaire sur dix ans. Les frais d'entretien ne pourront plus être soustraits, et

les éventuels allégements accordés pour des rénovations énergétiques seront laissés au bon vouloir des cantons et des communes. Le projet du Parlement touche aussi les preneurs de crédits qui ne sont pas liés à l'immobilier, via la suppression des déductions de tous les «intérêts passifs» (perçus sur des dettes).

Distinction difficile entre gagnants et perdants

D'après les prévisions de l'Administration fédérale des contributions (AFC), au niveau actuel du taux hypothécaire (1,5%), l'abolition de la valeur locative conduirait à une diminution des recettes fiscales pour la Confédération, les cantons et les communes de l'ordre de 1,8 milliard de francs. Quant aux projections cantonales, elles divergent fortement, notamment entre les deux côtés de la Sarine. Les cantons de Genève et de Vaud estiment qu'ils sortiraient gagnants de la réforme en termes de recettes fiscales. Face à eux, tant Berne que Zurich anticipent des diminutions en

centaines de millions (voir graphique). Les cantons alpins, qui accueillent beaucoup de résidences secondaires, sont opposés au projet malgré la compensation possible soumise au vote. Avec des pertes de recettes fiscales cumulées estimées à 277 millions de francs – dont 153 millions pour les résidences secondaires –, le Valais (70 millions), les Grisons et le Tessin (et dans une moindre mesure Uri, Obwald, Nidwald, Glaris et Appenzell Rhodes-Intérieures), se considèrent comme touchés de manière disproportionnée.

En ce qui concerne les propriétaires d'un logement à usage personnel, la brochure explicative de la Confédération souligne que «si les taux sont bas, les impôts baissent pour une majorité» d'entre eux. S'appuyant sur plusieurs exemples de calcul, la Chambre genevoise immobilière (CGI) affirme pourtant le contraire pour ses membres: «Majoritairement et sur le long terme, les propriétaires genevois sont perdants.» Son homologue

du revenu imposable pour les propriétaires après déductions: ces derniers peuvent donc surcompenser la valeur locative. Le CEO de Moneypark, Lukas Vogt, en convient: «Il y a des propriétaires qui s'en sortent mieux avec le système actuel.»

Mystère autour des valeurs locatives

Concrètement, «la question est notamment où se situe le montant de la valeur locative», insiste Lukas Vogt. Les recherches de L'Agefi d'un recensement des montants appliqués par les cantons pour un bien d'une valeur et à un taux hypothécaire identiques sont restées sans résultat. «Même l'AFC ne s'appuie que sur des estimations», déplore le CEO de Moneypark.

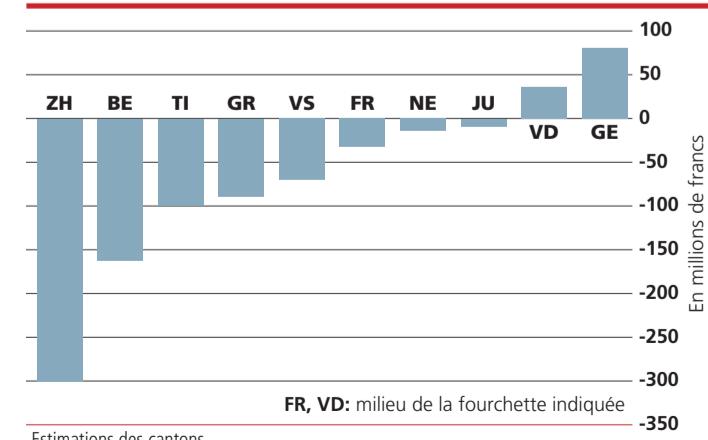
«Les Romands sont généralement plus favorables aux locataires, et c'est ce qui se reflète dans les sondages.»

Fredy Hasenmaier
Economiste en chef de Raiffeisen



Directeur de VZ Vermögenszentrum pour la Suisse romande, Roland Bron signale qu'il y a de grandes disparités cantonales. «Du côté romand, la valeur locative tend à être un peu plus basse qu'en Suisse alémanique.» De surcroît, le canton d'Argovie a procédé à un relèvement au début de cette année, Zurich devrait suivre en 2026, tandis que Bâle-Campagne a suspendu sa décision jusqu'au

EFFECTS DIVERS SUR LES FINANCES CANTONALES



vote. De ce côté de la Sarine, si Vaud et Genève ajustent les valeurs locatives chaque année, Fribourg, Neuchâtel et le Valais ne l'ont pas fait «depuis au moins dix ans», à en croire la RTS.

Moins de soutien en Suisse romande

Ces divergences auront-elles une incidence sur le résultat du scrutin? Un premier sondage de la SSR sur la votation révèle un taux d'approbation de 48% en Suisse romande, contre 61% du côté alémanique. Selon l'économiste en chef de Raiffeisen Fredy Hasenmaile, d'autres éléments entrent en ligne de compte: «Les Romands sont généralement plus favorables aux locataires, et c'est ce qui se reflète ici.» Un lien que semble confirmer une enquête menée par YouGov parue le 2 sep-

tembre: le soutien à la réforme est plus faible dans les cantons avec les parts de propriétaires les plus basses.

«*Chacun fait ses calculs pour lui-même. Je pense que les propriétaires vont voter avec leur porte-monnaie.*»

Roland Bron
Directeur de VZ
Vermögenszentrum
pour la Suisse romande



L'économiste de Raiffeisen déplore aussi le manque de

transparence concernant la situation actuelle et le flou entourant les conséquences financières de la réforme. «Le citoyen aimerait bien savoir quel est le coût exact», résume-t-il. L'expert de VZ considère que «chacun fait ses calculs pour lui-même. Je pense que les propriétaires vont voter avec leur porte-monnaie.»

Moneypark constate toutefois un changement important par rapport à un sondage mené en 2021, sur un projet d'abolition de la valeur locative qui avait maintenu en grande partie les déductions des intérêts sur la dette hypothécaire. «L'acceptation globale était de 10 points de pourcentage plus forte, et elle était un peu plus élevée en Suisse romande qu'outre-Sarine», signale un porte-parole du comparateur en ligne. ■

Une réforme susceptible d'inverser la dynamique du marché hypothécaire

L'abolition de la valeur locative, et avec elle, la suppression des déductions, conduit à un changement radical des incitations pour le propriétaire. Actuellement, du point de vue fiscal, celui-ci a intérêt à limiter les amortissements de son prêt hypothécaire au strict nécessaire, afin de déduire de sa déclaration d'impôts le montant le plus important possible.

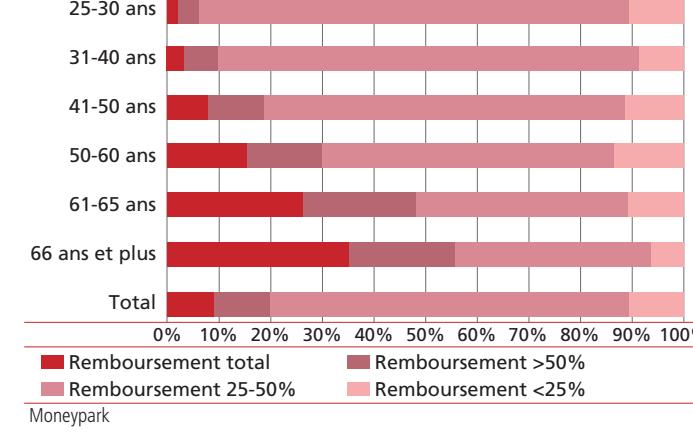
Le nouveau régime, s'il est accepté dans les urnes, favorisera ceux qui sont pleinement frappés par la valeur locative, parce qu'ils ont totalement remboursé les fonds empruntés pour acquérir leur bien. Selon l'étude IFZ Retail Banking 2024, cela ne correspond qu'à 18% des propriétaires. Pour les néoacquéreurs, la réduction progressive de l'abattement fiscal sur dix ans vise à encourager un amortissement rapide.

Record mondial de l'endettement

Comme les partisans de la réforme se plaisent à le rappeler, selon la statistique de la Banque des règlements internationaux (BRI), les ménages suisses détiennent depuis des années le record mondial de l'endettement par rapport au PIB. Fin 2024, cet indicateur s'établissait à 125%. Il convient toutefois aussi de signaler que le montant de leurs actifs est près de six fois supérieur à celui de leurs dettes. Les hypothèques représentent plus de 90% du passif des ménages, alors que côté actifs, l'immobilier compte pour près de la moitié.

La réforme sera-t-elle pour la Suisse l'occasion de perdre son statut de championne mondiale de la dette privée? Selon une estimation du spécialiste des prêts hypothécaires Moneypark, le volume des remboursements encouragés par le futur cadre légal devrait osciller entre 50 et 150 milliards de francs au cours des cinq années suivant l'abo-

LES SENIORS PEUVENT REMBOURSER LE MIEUX LEUR HYPOTHÈQUE



Moneypark

lition de la valeur locative. La valeur supérieure de cette fourchette, qui correspond à environ un dixième du volume actuel, se traduirait par une croissance zéro de ce marché.

L'aspect fiscal n'est toutefois pas le seul élément dont il faut tenir compte, rappelle le directeur romand de VZ Vermögenszentrum Roland Bron: «C'est plutôt la liquidité de la fortune qui est déterminante. Les gens ont besoin de liquidités pour financer leurs besoins à la retraite, ou pour apporter des fonds propres si leurs enfants souhaitent acquérir un bien immobilier.» Et à cet égard, un taux hypothécaire à 1,5% constitue une incitation au placement. «Ils cherchent à obtenir un rendement supérieur au coût de l'hypothèque, sans forcément penser à l'effet fiscal», insiste Roland Bron.

Défaut des liquidités de remboursement

Une étude de Moneypark a d'ailleurs montré que seuls 10% des propriétaires disposeraient des liquidités nécessaires au remboursement intégral de leur emprunt (voir graphique). En ce qui concerne la Suisse romande, son CEO, Lukas Vogt, complète: «La situation financière des propriétaires y est moins confortable. A peine 20% d'entre eux seraient en

mesure de rembourser la moitié de leur hypothèque, contre 30% en Suisse allemande et au Tessin.» Il admet cependant que l'acquisition d'un bien y est plus onéreuse, en raison notamment des frais accessoires (honoraires de notaire, émoluments, droits de mutation, registre foncier). «Pour un bien d'une valeur d'un million de francs, ceux-ci représentent 4% à 5%, contre moins de 1% outre-Sarine», constate-t-il.

Par ailleurs, la flexibilité est de nature à inciter les propriétaires d'un certain âge à conserver leur hypothèque. Comme le relève Roland Bron, les banques sont réticentes à accorder une extension de prêt après amortissement: «Une fois que c'est amorti, c'est clos.»

Cela limite les effets décrits dans la *Weltwoche* au début de l'année par l'expert financier zurichois Hans Kaufmann. «Les banques doivent s'attendre à une diminution de leurs recettes, puisqu'elles perdraient non seulement des revenus d'intérêts, mais aussi des avoirs sous gestion», a noté l'ex-conseiller national UDC. Sollicités, nos trois experts n'ont pas souhaité prendre position par rapport à la possibilité d'une hausse des taux hypothécaires en réaction à une éventuelle diminution des volumes. CA