

La suppression de la taxe sur la valeur locative vise à soulager les petit·es propriétaires, mais les locataires pourraient en pâtir, soutient l'Asloca.

# Abolition injuste pour les locataires?



SOPHIE DUPONT

**Valeur locative** ► Le sort de la votation sur la valeur locative est encore très incertain. La complexité du sujet et la division des milieux économiques n'aident pas à avoir une vision claire de ce qui sortira des urnes le 28 septembre prochain. Or, si cet impôt concerne directement les propriétaires occupant leur logement, les locataires, majoritaires en Suisse, doivent-ils et elles se sentir concerné·es? Pour l'Association de défense des locataires (Asloca), la réponse est oui. Les partisan·es de l'abolition de la taxe, pour leur part, nuancent.

Pour rappel, la valeur locative d'un logement est considérée comme un «revenu en nature» et doit être déclarée au fisc par son propriétaire. Les partisan·es de son abolition dénoncent un impôt sur un revenu fictif, injustifié dès lors que le logement n'est pas mis en location. A l'inverse, du côté du non, on estime que cette imposition permet une égalité de traitement entre propriétaires et locataires, qui paient un loyer. En contrepartie, les propriétaires bénéficient en outre de déductions, notamment pour les intérêts hypothécaires ou les frais d'entretien. Si la taxe est supprimée, celles-ci ne seront plus possibles.

L'Asloca voit donc d'un mauvais œil l'abolition de la valeur locative. «Cette suppression est un cadeau aux propriétaires, au moment où on assiste à une explosion des loyers pour les locataires. C'est une injustice énorme», défend Carlo Sommaruga, président de l'association et sénateur socialiste. En cas d'abolition, les impôts des propriétaires baisseront. Ils resteraient stables avec un taux hypothécaire moyen supérieur à 3%. Pour Carlo Sommaruga, cela n'arrivera pas avant dix ou vingt ans. La semaine dernière, le taux hypothécaire de référence a encore été abaissé à 1,37%, en veut-il pour preuve.

## Egalité fiscale non garantie

Carlo Sommaruga relève une autre injustice fiscale entre locataires et propriétaires: «Les locataires qui ont mis de l'argent de côté sur leur compte bancaire doivent payer un impôt sur le revenu de leur fortune, tandis qu'une personne qui a mis la même somme dans l'achat d'une maison ne sera pas taxée en cas de suppression de la valeur



Pour l'Asloca, les locataires, par leur nombre, seront particulièrement touché·es par les conséquences des baisses de rentrées fiscales. KEYSTONE

## UN INTITULÉ NÉBULEUX

Sur le bulletin de vote du 28 septembre, aucune mention de la valeur locative. Cette absence suscite l'incompréhension, alors que le sujet est déjà complexe. Pour exprimer leur voix sur la valeur locative, les votant·es devront répondre à la question «Acceptez-vous l'arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires?». Un oui à cette question signifie l'abolition de la valeur locative. Pourquoi celle-ci ne figure donc pas sur le bulletin? Les causes sont à trouver dans le processus législatif. La suppression de la valeur locative a été acceptée au parlement sans référendum. Elle pourrait

donc entrer en vigueur sans votation populaire.

Mais, pour compenser d'éventuelles pertes fiscales dans les régions touristiques, le parlement a introduit la possibilité pour les cantons de créer un impôt sur les résidences secondaires. Comme cette mesure implique une révision constitutionnelle, elle doit obligatoirement être soumise au vote populaire. Résultat: les deux objets ont été liés. La suppression de la valeur locative entrera en vigueur seulement si l'arrêté sur les résidences secondaires est accepté. «L'imposition de la valeur locative ne fait partie de la votation que parce que la loi est juridique

ment liée à l'arrêté fédéral», explique la Chancellerie fédérale. Il n'était donc pas possible de mentionner la valeur locative sur le bulletin de vote. De quoi semer la confusion? Selon la Chancellerie, la brochure d'explication qui accompagne le bulletin lève toute ambiguïté. «Les explications de vote du Conseil fédéral indiquent plusieurs fois clairement que le vote porte formellement sur l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires, mais que son issue sera aussi décisive pour l'abolition de la valeur locative», relève Beat Furrer, chargé d'information à la Chancellerie fédérale. **SDT**

locative», argue-t-il. Le changement de loi aura également une incidence sur les locataires qui ont contracté des dettes de toutes sortes. «Il ne sera plus possible de déduire les intérêts de dettes comme un crédit à la consommation», souligne l'avocat. Les locataires endetté·es pourraient subir des hausses d'impôts, car ces déductions disparaîtraient en même temps que celles pour les crédits hypothécaires. Des artisans et petits entrepreneurs pourraient aussi être concernés s'ils contractent des dettes pour acquérir une entreprise des parts dans leur société.

Pour l'Asloca, les locataires, par leur nombre, seront particulièrement touché·es par les conséquences des baisses de rentrées fiscales. Celles-ci sont évaluées par l'administration fédérale à 1,8 milliard de francs pour un taux hypothécaire à 1,5%. «Il y aura soit des augmentations d'impôts, soit des baisses de prestations», avertit Carlo Sommaruga. Il relève que l'initiative déposée par la commission de l'économie du Conseil des Etats pour la suppression de la valeur locative prévoyait la garantie d'une égalité fiscale entre locataires et propriétaires. «L'égalité ne sera pas atteinte avant la Saint-Glinglin. Cette attente est irréaliste», assène le sénateur.

## Des risques financiers

Du côté des partisan·es de la réforme, la prise de position de l'Asloca agace. «Il ne faut pas comparer des pommes et des poires, les locataires ne sont pas affecté·es par la réforme, qui touche uniquement les propriétaires. Il est populiste d'amener ce débat sur l'inégalité de traitement», estime Pauline Blanc, vice-présidente des Jeunes libéraux-radicaux. Elle reconnaît toutefois que les personnes ayant contracté un prêt à la consommation ne pourront plus déduire les intérêts de leur dette. Pas de quoi renoncer à l'abolition de la valeur locative: cela représente selon elle une part minime de la population. «Et cela ne me choque pas qu'on abolisse une incitation à l'endettement», appuie-t-elle. Pour l'élu lausannoise, l'imposition de la valeur locative telle qu'elle est pratiquée actuellement est profondément injuste: «Les propriétaires prennent des risques financiers considérables, retirent souvent une partie de leur deuxième pilier pour acheter leur bien, ont des charges importantes et parfois imprévisibles», insiste la libérale-radical.

Quant aux pertes fiscales dues à l'abolition de la valeur locative, elle estime que leur ampleur est très difficile à estimer. «Cela ne signifie pas forcément qu'il y aura des baisses de prestations. Et cela peut être une occasion pour l'Etat d'être plus efficient», plaide-t-elle. Verdict le 28 septembre prochain. **I**