

Vaud et Genève recevraient plus d'impôts sans la valeur locative

Votation du 28 septembre Si la faîtière des cantons est contre son abolition, les effets de la réforme ne seraient pas les mêmes partout. Des cantons pourraient y gagner.

Florent Quiquerez Berne

Un manque à gagner de 1,7 à 1,8 milliard pour les collectivités publiques: ce chiffre fait partie des arguments avancés par les opposants à l'abolition de la valeur locative. Estimant que cette réforme fiscale «comporte des risques» que l'introduction d'une taxe sur les résidences secondaires ne saurait combler, la Conférence des gouvernements cantonaux appelle, elle aussi, à voter non. «Il n'est absolument pas certain que le projet constitutionnel proposé permette de compenser les pertes financières des cantons touristiques et de montagne.»

Mais quel serait vraiment les répercussions financières de la suppression de la valeur locative en Suisse romande? Faudrait-il augmenter les impôts? Pour le savoir, nous nous sommes intéressés à la situation des six cantons romands. Et les résultats détonnent. Si Valais, Fribourg, Neuchâtel et le Jura devraient se serrer la ceinture avec moins de rentrées, Vaud et Genève engrangeraient plus d'argent qu'aujourd'hui.

«L'effet d'une suppression de la valeur locative, avec suppression totale de toutes déductions (travaux d'entretien, travaux destinés à économiser l'énergie, intérêts passifs, etc.), correspondrait non pas à une perte fiscale mais à un gain fiscal (impôt cantonal sur le revenu) de l'ordre de 61 millions par an», confirme ainsi le Département des finances du canton de Genève. Et les services de Nathalie Fontanet de préciser «qu'il faut ajouter à ce gain l'impact également positif concernant l'impôt communal sur le revenu pour les 45 communes genevoises, estimé à environ 20 millions de francs». Genève empocherait donc plus de 80 millions de recettes fiscales supplémentaires.

Du côté vaudois, le Département des finances dit ne pas pouvoir répondre à nos questions, étant donné qu'elles correspondent à une interpellation pendante au Grand Conseil vaudois. Or, «le gouvernement se doit de donner la primeur de ses réponses, qui sont en préparation, au parlement».

Toutefois, selon nos informations, le Conseil d'État a distribué une note à la députation vaudoise à Berne. Datée de mai 2025, elle confirme là aussi un gain fiscal pour le Canton. À court terme, l'abolition de la valeur locative devrait entraîner entre 20 et 50 millions de recettes supplémentaires pour le Canton. Une évaluation à interpréter avec prudence, estime encore le gouvernement.

L'effet actuel et futur de la valeur locative

Que Vaud et Genève sortent gagnant de la réforme, voilà qui fait réagir tant le camp du non que celui du oui. «Cela montre bien que l'argument des opposants, qui mettent en avant le manque à gagner fiscal, ne tient pas», réagit le conseiller natio-



À la différence des autres cantons romands, Vaud et Genève (ici la rade) gagneraient davantage d'impôts si la valeur locative était abolie. Lucien Fortunati



«Cette situation doit nous inquiéter, car elle aura un impact négatif sur la rénovation et l'entretien du parc immobilier.»

Pascal Broulis
Conseiller aux États (PLR/VD)

nal Michaël Buffat (UDC/VD), un des rares élus romands à mouiller la chemise pour abolir la valeur locative.

Le Vaudois ne souhaite toutefois pas s'attarder trop longtemps sur ces chiffres. «Ils correspondent à une réalité à un moment précis. Mais cela ne préfigure en rien ce qui pourrait se passer ces prochaines années. En fonction des déductions que les cantons pourraient mettre sur pied pour les rénovations énergétiques, de la hausse ou non des taux hypothécaires et de la création d'un éventuel impôt sur les résidences secondaires, il est impossible de faire des scénarios réalistes de la fiscalité. Pour moi, il faut donc revenir à l'essentiel de cette votation: l'abolition de la valeur locative. Il faut en finir avec ce revenu fictif. Ce sera bon pour les propriétaires, notamment les retraités et les primo-accédants.»

Pour le sénateur Pascal Broulis (PLR/VD) qui fait campagne pour le non, l'analyse est tout autre. «Oui, certains cantons vont engranger plus d'impôts si l'abolition de la valeur locative est actée. Mais cette situation doit nous inquiéter, car elle aura un impact négatif sur la rénovation et l'entretien du parc immobilier.»

Et de faire cette démonstration: «Aujourd'hui, quand vous achetez une maison, vous vous endettez. Souvent vous faites aussi des travaux. Et comme vous pouvez déduire tant les intérêts de la dette que le montant des rénovations, vous payez moins d'impôts, voire pas du tout, si les travaux sont conséquents. Si demain ces déductions disparaissent, le Canton sera plus riche, car il récupérera cet impôt. Mais en face, les propriétaires réfléchiront à deux fois avant d'investir dans leur bien. Ce sera autant d'argent qui ne sera plus mis en circulation dans l'économie locale, celle des maçons, des menuisiers, des sanitaires, etc. Autant d'artisans et d'ouvriers qui aujourd'hui ne sont pas au chômage et qui paient donc des impôts.» Ce qui, selon lui, pourrait ne plus être le cas demain.

Les autres cantons romands vont perdre de l'argent

Reste que cette réalité valdo-genevoise est une exception en Suisse romande. À Fribourg, le Conseil d'État envisage un manque à gagner fiscal, pour le Canton et les communes, allant de 25 à 40 millions. Le taux d'imposition cantonal pourrait donc augmenter de 1,7 à 2,4 points, selon une réponse donnée par le Conseil d'État au parlement cantonal.

En Valais, la suppression de la valeur locative grèverait les caisses publiques de quelque 70 millions de francs, dont la moitié concerne les communes. Pour combler le trou dans les



«Cela montre bien que l'argument des opposants, qui mettent en avant le manque à gagner fiscal, ne tient pas.»

Michaël Buffat
Conseiller national (UDC/VD)

caisses cantonales, il faudrait augmenter les impôts de 4,5%. L'instauration d'une taxe sur les résidences secondaires pourrait évidemment limiter le manque à gagner. Mais en Valais, on rappelle que les citoyens ont déjà sèchement rejeté une idée similaire en 2009.

À Neuchâtel, la suppression de la valeur locative a été estimée à une perte fiscale de 9,3 millions de francs pour le Canton et à 5,1 millions pour les communes. Mais les autorités nous indiquent ne pas avoir fait de projections à ce stade concernant d'éventuelles hausses d'impôts.

Dans le Jura enfin, le manque à gagner de l'impôt sur la valeur locative est évalué à 9 millions. Pour compenser la part cantonale, qui s'élève à 5 millions, la quotité devrait passer de 2,85 à 2,90. Cela concernerait les impôts sur le revenu, la fortune, le bénéfice, le capital, les prestations en capital, les gains immobiliers et l'impôt à la source.