

«Ce changement va faire grimper les impôts des locataires ayant des dettes»

Abolition de la valeur locative en Suisse Le vote fédéral du 28 septembre sur la valeur locative ne concerne pas que les propriétaires. Avec cette réforme, l'ensemble des citoyens ne pourront plus déduire les intérêts sur leurs dettes.

Nicolas Pinguely

Attention locataires, vous êtes peut-être aussi concernés. La Suisse vote à la fin du mois sur la suppression de la valeur locative. Un impôt que paient les propriétaires sur leur bien immobilier, sur la base d'un loyer fictif. En contrepartie, ces derniers peuvent déduire sur leur feuille d'impôts les intérêts de leur hypothèque et de leurs dettes éventuelles, appelés intérêts passifs. Tout cela disparaîtrait.

Ce changement de loi aura aussi un impact sur les locataires et les entrepreneurs. Le point avec Alexandre Faltin, avocat chez Oberson Abels et chargé d'enseignement en droit fiscal à l'Université de Genève.

Aujourd'hui les personnes établies comme indépendantes (médecin, dentiste, avocat, notaire, etc.) et possédant leur logement peuvent déduire les intérêts des dettes liées à leur activité professionnelle. Certains s'inquiètent que ce droit disparaîtrait. Est-ce le cas?

Non, ces intérêts resteront déductibles en cas d'abrogation de la valeur locative. Aujourd'hui, un radiologue ou un dentiste peuvent déduire les intérêts qu'ils paient sur un scanner ou un appareil d'imagerie acheté à crédit. Cela ne va pas changer. Ce sont uniquement les intérêts passifs versés à titre privé que les propriétaires ne pourront plus retrancher de leur revenu, soit ceux versés sur leurs dettes personnelles.

Les médecins ou avocats n'auront-ils pas alors intérêt à habiter et à travailler au même endroit, ce qui leur permettrait de déduire les intérêts de leur maison qui deviendrait utilisée à des fins commerciales?

Je ne pense pas que les indépendants seront guidés par cela,



Steve Luerck Gome

Alexandre Faltin, avocat chez Oberson Abels, explique que plus aucun intérêt passif ne sera déductible des feuilles d'impôts avec l'abolition de la valeur locative, que la personne soit propriétaire ou non.

ou alors à la marge. Dans ce cas de figure, le logement passerait dans la fortune commerciale. Et cela coûterait assez cher si la maison ou l'appartement était un jour vendu, avec une plus-value. Car la plus-value serait nettement plus taxée que pour un bien privé. La suppression de la valeur locative entraîne cependant d'autres problèmes.

Ah bon, lesquels voyez-vous? En supprimant la valeur locative, on crée de nouvelles injustices

et incohérences. Prenez un locataire qui a des dettes. La nouvelle loi ne permet plus de déduire les intérêts versés sur ces dettes. Cela n'a plus rien à voir avec le thème de la valeur locative. Cela va mener à des hausses d'impôts et concerne directement les non-propriétaires.

De quel type de dettes parlez-vous? Les crédits à la consommation ou ceux contractés pour financer les études des enfants, par exemple?

Oui, tout à fait. Les situations peuvent être très variées. Le monde est rempli de locataires avec des dettes contractées pour 1000 raisons. Cela peut être un particulier qui a des dettes vis-à-vis du fisc, des assurances ou qui paie avec retard sa carte de crédit. Plus aucun intérêt passif ne sera déductible de sa feuille d'impôts à l'avenir (*ndlr: un ménage de la classe moyenne – taxé à hauteur de 20% en moyenne en Suisse –, avec un crédit de 30'000 fr. à 10%, paiera 600 fr. d'impôts de plus par an.*)

Ça peut aussi concerner un papa qui se retrouve endetté dans le cadre d'un divorce, pour verser ce qu'il doit à son ex-épouse. Mais ce n'est pas tout.

Que voyez-vous d'autre comme problème?

Un autre cas vraiment problématique serait, par exemple, dans une succession où un héritier doit s'endetter pour racheter la part de ses frères et sœurs, typiquement dans l'entreprise familiale.

Le Canton de Genève estime que l'abolition de la valeur locative va lui rapporter 60 millions. Vaud va également engranger des recettes fiscales. Ça signifie que les propriétaires, plutôt aisés, vont payer davantage d'impôts?

J'ai entendu ce chiffre. Cela montre surtout que l'abolition de la valeur locative ne représente pas qu'une hausse d'impôts pour les propriétaires, mais aussi pour les locataires ayant des dettes. De plus, les entrepreneurs possédant une petite Sàrl peuvent aussi être touchés.

Comment cela, le plombier ou la fleuriste?

Oui, si vous avez contracté des dettes personnelles pour acquérir des parts de votre société, pour la lancer ou financer son développement, par exemple, vous ne pourrez plus déduire de votre revenu les intérêts versés sur cette dette. C'est grave et injuste. Et cela va aussi affecter les employés qui achèteraient des parts de leur entreprise, qu'elle soit active dans le bâtiment, le trading, la finance ou encore la microtechnique. Toutes les PME du pays sont potentiellement concernées.

Vraiment?

Oui. Si votre employeur vous octroie des actions de la société,

vous devrez souvent vous endetter pour les acheter. Mais vous ne pourrez plus déduire de votre revenu les intérêts sur cette dette, alors que votre salaire, avec lequel vous allez payer ces intérêts, restera, lui, imposable. C'est totalement injuste.

Certains s'inquiètent aussi de l'impact que la nouvelle loi pourrait avoir sur le travail au noir. À l'avenir, les frais liés aux travaux d'entretien ne seront plus déductibles pour les propriétaires d'un logement. Êtes-vous aussi préoccupé?

Effectivement, cela risque d'encourager le travail au noir, c'est une regrettable évidence. Aujourd'hui, vous payez un plâtrier, un peintre ou une entreprise pour réaliser des travaux, cette dernière paie alors des impôts sur ce montant. De votre côté, vous pouvez déduire cet argent de votre revenu, ce qui diminue vos impôts. Comme ce ne serait plus le cas à l'avenir, certaines personnes pourraient avoir tendance à payer au noir pour économiser.

Cette loi ne permettra-t-elle pas de réduire le risque de krach immobilier en Suisse, où les prix des villas et appartements atteignent des sommets, en limitant l'endettement hypothécaire des propriétaires?

Je ne pense pas que ce soit un choix des gens que de s'endetter, c'est plutôt une obligation au vu des prix atteints. Je peux entendre le fait que l'on veuille encourager les propriétaires à rembourser leur crédit hypothécaire pour réduire le risque immobilier dans le pays. Mais il y a un problème. En parallèle, le Conseil fédéral a déposé un projet pour taxer plus lourdement les avoirs du deuxième pilier lors d'un retrait utilisé pour rembourser une hypothèque. C'est totalement absurde et incohérent.