LA SUPPRESSION DE LA VALEUR LOCATIVE OU LE DESTIN D'UNE FAUSSE BONNE IDÉE

AGEFI - 17.01.2025

Au départ, l'idée paraissait plutôt séduisante ; supprimer l'imposition d'un revenu fictif à la charge des propriétaires immobiliers habitant leur propre logement. Voilà qui peut sembler légitime dans un pays de locataires qui cherche à favoriser l'accession à la propriété. Mais, de la coupe aux lèvres, le chemin est devenu long et bien trop cahoteux pour qu'on le suive jusqu'au bout…

Peut-être que le péché originel est à rechercher auprès du Conseil fédéral, car ce dernier s'est montré à plusieurs reprises ouvert à l'idée de supprimer la valeur locative « pour autant que les solutions proposées en compensation soient équilibrées, cohérentes et finançables » et c'est incontestablement là où le bât blesse. En effet, en contrepartie de l'imposition de la valeur locative, les propriétaires sont au bénéfice d'un certain nombre d'avantages fiscaux comme la déduction des intérêts de leur emprunt hypothécaire, les frais de rénovation de leurs biens-fonds ou les dépenses d'amélioration énergétique du bâtiment. Or, ces avantages fiscaux ont non seulement la vertu d'encourager les propriétaires à acquérir et à maintenir en l'état (et aux normes) leurs biens-fonds, mais elles ont également un impact majeur sur le secteur financier et sur celui de la construction qui bénéficient, indirectement, de ce coup de pouce fiscal accordé à leurs clients.

Dans ce contexte, il est malheureux que les deux chambres aient suivi l'une et l'autre le point de vue du Conseil fédéral sur la nécessité de « compensations » fiscales en cas de suppression de l'imposition de la valeur locative, car le prix de cette suppression est infiniment lourd, trop lourd. En effet, chambre haute et chambre basse se sont entendues pour supprimer la déduction fiscale des frais d'entretien, de rénovation et d'assainissement énergétique (au moins sur le plan fédéral) ainsi que des intérêts hypothécaires pour les propriétaires sur leur logement (occupé en propre par opposition aux objets loués ou affermés). Plus grave encore, cette réforme a, au final, un impact bien plus large que son objectif initial puisqu'elle supprime également la déduction fiscale des intérêts passifs encourus au titre de la fortune mobilière privée : intérêts sur des crédits à la consommation ou sur des prêts gagés sur des actifs mobiliers (avances à terme fixe, crédits lombards etc.) ; les contribuables modestes ou fortunés concernés (bien que non-propriétaires) apprécieront… A l'heure où les cantons prévoient des réglementations sur l'assainissement énergétique aussi ambitieuses qu'onéreuses pour les propriétaires, ces derniers perdront potentiellement les incitations fiscales en la matière. « Last but not least » la fin des déductions fiscales pour rénovation donneront vraisemblablement un large bol d'air…au travail au noir dans le secteur de la construction !

La suppression de la valeur locative, ou comment une réforme aux intentions louables débouche sur une solution bancale aux effets secondaires indésirés.

Jean-Blaise **Roggen**