

economiesuisse  
Monsieur Christian Frey  
Stv. Leiter Finanzen & Steuern  
Hegibachstrasse 47  
8032 Zürich

Lausanne, le 27 mai 2019

### ***Imposition du logement - Changement de système***

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courriel du 9 avril 2019, relatif à l'avant-projet mentionné sous rubrique, et vous remercions de nous consulter à ce propos.

#### **Contexte général**

Les organisations de défense des propriétaires, à l'instar de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), dénoncent depuis de nombreuses années le caractère inéquitable de l'impôt sur la valeur locative. Cet impôt frappe un revenu fictif, ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière concrète. Le problème est accentué dans un certain nombre de cantons, comme Vaud, où les valeurs locatives sont indexées périodiquement. Cela amène les propriétaires de leur logement à devoir payer, le cas échéant chaque année, davantage d'impôts sans que leur capacité financière réelle n'augmente forcément. Cet impôt est particulièrement délicat lorsque le propriétaire détient une maison franche de dette et qu'il ne dispose que d'un faible revenu, ne lui permettant parfois pas de payer cet impôt.

A plusieurs reprises, des actions politiques visant à supprimer ou corriger cet impôt ont échoué devant le parlement ainsi qu'en votation populaire.

Présentement, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats met en consultation un projet visant à réformer les règles d'imposition du logement. Le principal objectif consiste à abolir l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire.

#### **Contexte juridique**

Deux dispositions constitutionnelles revêtent une importance particulière dans le cadre de l'imposition du logement habité par son propriétaire : le principe de l'égalité devant la loi (art. 8 de la Constitution fédérale (Cst)) et celui de l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété (art. 108 Cst.). La première signifie que les contribuables se trouvant dans des situations économiques semblables doivent être imposés de la même manière.

Ce droit constitutionnel a son importance ici en matière d'égalité entre les locataires et les propriétaires de leur logement. La seconde disposition, qui porte sur l'encouragement de l'accession à la propriété du logement, autorise, sans pour autant la rendre obligatoire, l'application de mesures fiscales incitatives. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le législateur doit respecter ces deux dispositions constitutionnelles, même si elles peuvent sembler s'opposer.

La loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), disposent que la valeur locative du logement occupé par son propriétaire constitue un revenu en nature imposable. Cet impôt a toujours été critiqué parce qu'il concerne un revenu qui, concrètement, n'existe pas et n'est pas réellement réalisé. Sa conformité est discutable au regard du principe fondamental de la réalisation du revenu qui prévoit que seuls les revenus réalisés sont imposables.

Certes, le Tribunal fédéral a toujours considéré que la valeur locative constitue un revenu en nature qui s'ajoute aux autres revenus. Il estime qu'il s'agit du rendement d'un droit de jouissance qui a une valeur économique et qui correspond au loyer que le propriétaire aurait pu obtenir s'il avait loué son immeuble à un tiers. En occupant lui-même son immeuble, le propriétaire évite une dépense indispensable, celle d'un loyer, que tout autre contribuable doit supporter sans pouvoir le déduire.

### **Droit actuel**

La loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) disposent que la valeur locative du logement occupé par son propriétaire constitue un revenu en nature imposable.

La loi prévoit la déductibilité des frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés, des frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, des primes d'assurances qui les concernent et des frais d'administration par des tiers.

Dans le canton de Vaud, le Conseil d'Etat détermine dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien.

S'agissant des intérêts, le principe actuellement en vigueur prévoit une imposition de la valeur locative avec une limitation de la déduction des intérêts passifs à concurrence du rendement imposable de la fortune augmentée d'un montant de CHF 50'000.-.

### **Projet de modification**

Le présent avant-projet prévoit de supprimer la valeur locative et les déductions des frais d'acquisition du revenu, à savoir les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurances et les frais d'administration par des tiers –, au niveau fédéral et au niveau cantonal, pour les logements destinés à l'usage personnel des propriétaires à leur domicile.

Au niveau fédéral, les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais de restauration de monuments historiques et les frais de démolition seront également supprimées ; au niveau cantonal, ces déductions pourront être conservées dans la législation fiscale.

Les résidences secondaires à usage personnel seront exclues du changement de système. Leur valeur locative – après déduction des frais d'acquisition du revenu – restera imposable pour des raisons fiscales, aussi bien au niveau fédéral qu'au niveau cantonal. Il en ira de même pour les logements loués ou affermés. Les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais de restauration de monuments historiques et les frais de démolition par contre seront supprimées au niveau fédéral, alors que la disposition potestative permettant ces déductions à l'échelon cantonal sera maintenue.

En ce qui concerne la déductibilité des intérêts passifs privés, la commission soumet plusieurs propositions :

- les propositions 1 et 2 prévoient que les intérêts seront déductibles à concurrence de respectivement 100% et 80% du rendement imposable de la fortune;
- selon la proposition 3, des déductions seront autorisées jusqu'à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière, auquel s'ajoutent CHF 50'000 en cas de détention de participations d'au moins 10% au capital capital-actions ou au capital social d'une société de capitaux ou d'une société coopérative;
- la proposition 4 prévoit seulement l'application de déductions à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière;
- la proposition 5 exclut la déduction des intérêts passifs privés.

Toutes les propositions sont sensiblement plus strictes que le droit en vigueur, où les intérêts passifs sont déductibles à concurrence du rendement de la fortune mobilière et immobilière, auxquels s'ajoutent CHF 50'000.-.

## Appréciation

La suppression de l'impôt sur la valeur locative est aujourd'hui souhaitable pour plusieurs raisons :

- Elle met fin à l'imposition d'un revenu qui n'existe pas concrètement et qui de fait n'est pas réalisé. Conformément au principe fondamental de la réalisation du revenu applicable en droit fiscal, le contribuable ne devrait pas payer un impôt sur un revenu qu'il ne touche pas de manière effective. L'imposition sur la valeur locative qui précisément viole ce principe conduit au paiement de l'impôt par des revenus autres que celui pour lequel il est imposé. Il n'existe de fait aucune liquidité liée au revenu totalement fictif soumis à l'impôt.
- La suppression de cet impôt remédie à la situation délicate des propriétaires qui ne possèdent que leur maison franche de dette avec un revenu ne leur permettant pas de verser l'impôt sur la valeur locative.
- Elle favorise l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété consacré par la Constitution fédérale (art. 108 Cst.).

La suppression de la déduction des frais d'entretien englobée dans le projet n'est en revanche pas soutenable. Elle peut en effet avoir des effets financièrement plus lourds et plus désavantageux que le maintien de la valeur locative, si des frais importants doivent être engagés notamment sur des maisons anciennes. Des propriétaires d'immeubles anciens ont déjà réagi contre cette mesure. Elle aura par ailleurs des conséquences négatives sur la rénovation des immeubles anciens que l'on souhaite précisément encourager dans une perspective écologique.

Cette proposition doit donc être combattue alors que la nécessité d'agir en faveur du climat est devenue une préoccupation majeure d'une bonne partie de la population. Il serait pour le moins incohérent d'abolir maintenant les déductions fiscales incitant les propriétaires à rénover leurs biens sur le plan énergétique alors que ces déductions ont été renforcées dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050 plébiscitée par le peuple lors du scrutin du 21 mai 2017.

La déduction des intérêts doit elle aussi être maintenue. Sa suppression, dans une période où les intérêts remontent conduiraient à imposer plus lourdement les propriétaires endettés. Elle aurait pour effet d'imposer les contribuables sur un revenu supérieur à celui dont ils disposent réellement. Tout au plus serait-il acceptable, par rapport à la situation actuelle de supprimer l'adjonction de CHF 50'000.- à la limite en vigueur de la déduction, au rendement imposable de la fortune augmenté d'un montant de CHF 50'000.

En conclusion, il serait parfaitement insoutenable de supprimer l'imposition de la valeur locative, si l'on joint comme prévu la suppression des frais d'entretien et que l'on introduit une importante limite de la déduction des intérêts.

Tel que proposé, le projet pourrait péjorer la situation des propriétaires qui habitent leur propre logement, notamment si le taux d'intérêt est élevé. C'est parfaitement contraire à la volonté initiale de tous les mouvements de propriétaires qui se sont érigés contre l'imposition de la valeur locative. Une suppression de l'impôt sur la valeur locative assortie des mesures proposées doit donc être rejetée.

### **Conclusion**

**La CVCI soutient donc la suppression de l'impôt sur la valeur locative, avec comme seule mesure liée de limiter la déduction des intérêts privés à concurrence du rendement imposable de la fortune, comme actuellement mais sans le montant supplémentaire de CHF 50'000.-. La déduction des frais d'entretien doit être maintenue.**

Tout en vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

### **Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie**



Guy-Philippe Bolay  
Directeur adjoint



Lydia Masméjan  
Responsable fiscalité