

Chronique

Par Louis Martin,
président de l'USPI Vaud*



Valeur locative: suppression, mais pas à n'importe quel prix

Actuellement, le propriétaire d'un logement qui l'utilise pour ses propres besoins se voit attribuer une valeur de jouissance (valeur locative) qui est soumise à l'impôt sur le revenu.

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États a élaboré un projet de loi visant à supprimer la valeur locative, ainsi que toutes les déductions relatives aux frais d'acquisition (frais d'entretien, frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, primes d'assurance, frais d'administration par des tiers) et les déductions portant sur les investis-

sements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ainsi que les frais de démolition. Les cantons pourraient continuer d'autoriser les déductions relatives aux travaux d'assainissement énergétique. Les déductions pour les travaux de restauration de monuments historiques demeuraient possibles aux niveaux fédéral et cantonal. Les revenus locatifs, de même que la valeur locative des résidences secondaires continueraient d'être imposés.

Quant aux intérêts hypothécaires ainsi qu'aux intérêts passifs liés à

d'autres dettes (par exemple un leasing), ils ne pourraient plus être déduits tant au niveau fédéral que cantonal, y compris pour les propriétaires de résidences secondaires et d'immeubles de rendement, avec une exception en cas de première acquisition d'un logement à usage personnel.

La contrepartie prévue par ce projet à la suppression de la valeur locative des résidences principales, à savoir la suppression de bon nombre de déductions fiscales existantes, est trop lourde. Si nous souscrivons à la suppression de la valeur locative,

l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires devrait être maintenu. La contrepartie à la suppression de la valeur locative devrait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires, ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement, comme l'a d'ailleurs expliqué le Tribunal fédéral dans un arrêt du 11 décembre 1996 (ATF 123 II 9).

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud