

Une suppression qui ne profiterait ni aux propriétaires ni aux locataires

VALEUR LOCATIVE. Selon l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, la réforme du Parlement sur le logement risque de pénaliser le secteur de la construction.

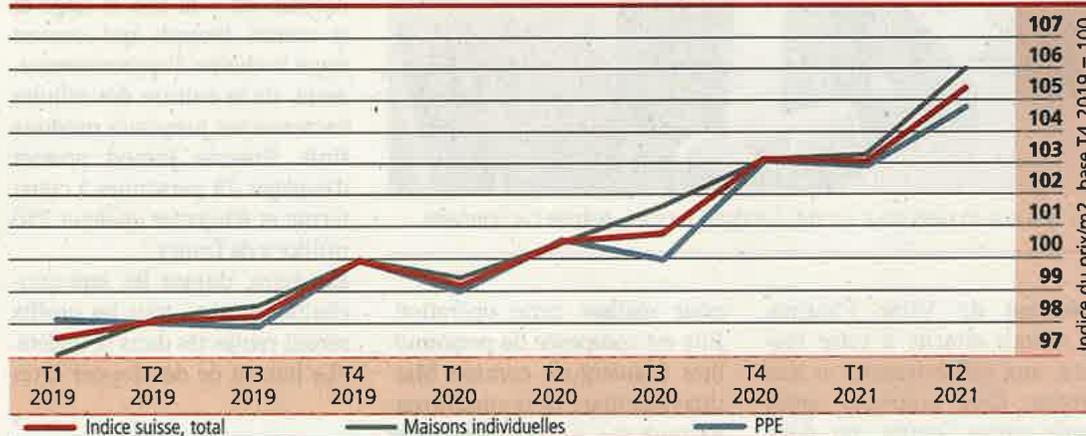
Maude Bonvin

Abolir la valeur locative pour encourager l'accès à la propriété. C'est l'un des buts d'une initiative parlementaire acceptée mardi par le Conseil des Etats. S'il se dit favorable à cette suppression, Frédéric Dovat doute que le projet atteigne véritablement son objectif. Pour le secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (Uspi Suisse), le prix à payer pour cette abolition s'avère trop élevé. Il fait référence à la fin de certaines déductions fiscales, ce qui n'encouragera pas la classe moyenne à acquérir son logement. Cela, d'autant plus dans un contexte de raréfaction de l'offre. Au 2^e trimestre, le prix des appartements et des maisons a augmenté de 2,2% par rapport au trimestre précédent, selon l'OFS.

Se focaliser sur l'amortissement

Le directeur de la régie Braun et également membre de l'Uspi Vaud, Claude Chessex, rappelle que l'impôt sur la valeur locative, un prélèvement sur un revenu fictif, n'est pas pratiqué dans les autres pays européens. Reste que le projet du Parlement ne le convainc pas. «Il s'agit d'une véritable

LES PRIX DE L'IMMOBILIER ONT GRIMPÉ DE 2,2% AU DEUXIÈME TRIMESTRE



OFS

usine à gaz qui provoque davantage de problèmes qu'elle n'en résout. Je ne vois vraiment pas à qui ce changement profitera. En tous cas pas aux jeunes propriétaires ni aux locataires.»

«Ceux qui font de l'amortissement indirect avec une grande dette seront dans l'embarras. Quid en cas de remontée des taux hypothécaires?», s'interroge Frédéric Dovat. Pour réduire l'endettement des ménages, il faut agir sur l'amortissement. «Et que diront les banques? Elles ont intérêt à ce que les propriétaires puissent déduire leurs intérêts hypothécaires», poursuit le secrétaire général de l'Uspi.

«Le grand bouleversement de cette réforme ne réside pas dans la suppression de la valeur locative mais dans celle de la déduction des intérêts», abonde Claude Chessex. Cette charge fiscale plus élevée se répercutera sur le prix des loyers. Il en est persuadé.

Les sénateurs ont toutefois mis de l'eau dans leur vin mardi à propos de la fiscalité. Ainsi, ils ont décidé, contre l'avis de leur commission, de permettre de déduire fiscalement les intérêts hypothécaires des propriétaires à hauteur de 70%. Aux yeux de Frédéric Dovat, il s'agit d'un premier pas qui ne va toutefois pas assez loin. Idem pour

le maintien jusqu'en 2050 de la déduction concernant la rénovation énergétique des bâtiments.

Cette exception vise à atteindre les objectifs climatiques de la Confédération. Quant aux frais d'entretien, ils ne pourront plus faire l'objet de déductions fiscales. Frédéric Dovat y voit une conséquence négative pour le milieu de la construction. Claude Chessex n'entrevoit pas non plus de conséquences positives pour son activité professionnelle. Active dans le canton de Vaud, la régie Braun emploie 41 collaborateurs.

Selon Frédéric Dovat, ce projet reste clairement insuffisant. Il

n'incite pas à l'investissement dans la pierre. Il favorise surtout les propriétaires anciens, soit ceux qui ont déjà amorti leur dette. Et de pointer du doigt une autre discrimination puisque les propriétaires de résidence secondaire et les personnes actives dans l'immobilier de rendement continueront à se voir imposer sur respectivement la valeur locative et l'état locatif, tout en voyant leurs possibilités de réductions fiscales diminuer.

Déduction fiscale pour les locataires

«En l'état, cette réforme n'a que peu de chance devant le peuple. Elle doit être radicalement modifiée par les Chambres fédérales», estime le secrétaire général de l'Uspi Suisse. Et de plaider pour le maintien des déductions actuelles avec l'introduction d'une déduction fiscale portant sur les loyers. «Cette solution assure une égalité de traitement entre locataires et propriétaires. Elle ne semble néanmoins pas intéresser le Conseil des Etats», déplore-t-il. Le dossier passe au Conseil national qui en discutera en décembre ou en mars prochain. Un vote sur ce sujet n'interviendra pas avant 2023. ■