

Paudex, le 13 mars 2025

USPI INFO n° 3/2025

Politique : NON à la suppression de la valeur locative

Les Chambres fédérales ont décidé de supprimer la valeur locative des résidences principales et secondaires. En contrepartie, quasiment toutes les déductions fiscales ont été supprimées et un nouvel impôt sur les résidences secondaires a été introduit. L'USPI Suisse s'oppose à cette réforme qui pénalisera un grand nombre de propriétaires, favorisera le travail au noir et découragera les propriétaires d'assainir énergétiquement leurs immeubles.

Les Chambres fédérales ont décidé de supprimer **la valeur locative des résidences principales et secondaires. En contrepartie, quasiment toutes les déductions sont supprimées.** En effet, les déductions pour les frais d'entretien ne seraient plus permises, alors qu'ils contribuent au maintien de logements sûrs et salubres, et constituent une part non négligeable du travail des entreprises de la construction. Par ailleurs, ces déductions sont de nature à combattre le travail au noir.

Les déductions relatives aux travaux d'assainissement énergétique (au niveau fédéral) seraient également supprimées, alors que les réglementations fédérale et cantonale incitent le propriétaire à assainir ses bâtiments. Les cantons pourraient continuer d'octroyer des déductions pour les impôts cantonaux et communaux. Les propriétaires d'immeubles de rendement ne pourront également plus déduire les travaux d'assainissement énergétique au niveau fédéral.

Quant aux **intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs**, ils ne pourraient être déductibles que proportionnellement à l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse (à l'exception des immeubles ou parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit) et l'ensemble de sa fortune. Autrement dit, si le contribuable n'a comme fortune que la valeur de sa résidence principale ou secondaire et/ou aucun immeuble de rendement, il ne pourra plus rien déduire, y compris les intérêts de ses prêts commerciaux.

En cas de première acquisition d'un immeuble à usage personnel, les contribuables pourront déduire les intérêts privés passifs imputables audit immeuble durant l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle ils l'ont acquis, à concurrence de CHF 10'000.- pour les couples et de CHF 5'000.- pour les personnes seules, le montant maximal de la déduction diminuant de 10% par an, ce qui est largement insuffisant et ne favorisera pas l'accession à la propriété.

En outre, les Chambres ont décidé d'introduire la possibilité pour les cantons de prélever un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Ce nouvel impôt pénaliserait lourdement les propriétaires de telles résidences dans la mesure où, non seulement, ils seraient amenés à s'acquitter d'un nouvel impôt, mais ils ne pourraient plus procéder aux déductions fiscales actuelles. La réforme de la suppression de la valeur locative

n'entrerait en vigueur qu'avec l'introduction de ce nouvel impôt qui nécessitera une votation à la double majorité du peuple et des cantons.

L'USPI Suisse est d'avis que les inconvénients l'emportent largement sur les avantages. Elle s'est d'ailleurs toujours opposée à cette réforme durant les débats parlementaires. En effet, nous avons toujours relevé que si nous souscrivons à la suppression de la valeur locative, l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires devait être maintenu. La contrepartie à la suppression de la valeur locative devait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires, ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement, comme expliqué par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 décembre 1996 (ATF 123 II 9).

Aussi, l'USPI Suisse invite ses membres à rejeter cette réforme en rejetant l'introduction d'un nouvel sur les résidences secondaires lors d'une prochaine votation.

Un communiqué de presse a été adressé ce jour aux médias romands.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Dovat