

LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

D'ALEXANDRE GENET

PLANIFICATEUR FINANCIER
CHEZ BORDIER & CIE NYON



Un serpent de mer

Beaucoup de propriétaires de leur logement se demandent pourquoi ils se voient imposer un revenu considéré comme fictif. La valeur locative repose sur l'hypothèse de recettes théoriques que l'on pourrait générer si le bien était loué, mais ce n'est pas le cas. C'est donc le fait d'habiter son propre logement qui est imposé.

En contrepartie, les propriétaires peuvent aujourd'hui déduire les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de leur revenu imposable. Or, dans un contexte durable de taux d'intérêt bas, les intérêts déductibles ont tendance à diminuer alors que la valeur locative reste inchangée.

Le montant de la valeur locative est fixé différemment selon les cantons. En règle générale, elle représente au moins 60% de ce que le propriétaire obtiendrait s'il louait son bien.

Introduite au siècle dernier pour générer des recettes publiques en période difficile, la valeur locative est toujours en vigueur. Après des décennies de débat, la population suisse est une nouvelle fois appelée à voter, le mois prochain, sur l'«Arrêté fédéral concernant les impôts cantonaux sur les résidences secondaires».

Fin 2024, le Conseil national et le Conseil des États ont décidé de supprimer la valeur locative tant pour les résidences principales que secondaires. Cette mesure priverait cependant certains cantons d'une source de revenus importante. C'est pour cette raison que l'arrêté fédéral en question prévoit que les cantons puissent percevoir un impôt immobilier sur les résidences secondaires majoritairement utilisées par leur propriétaire. S'il était approuvé, ce projet entraînerait non seulement la suppression de la valeur locative, mais aussi un changement fondamental du système d'imposition du logement.

Pour les propriétaires de logements principaux, le revenu imposable baisserait, mais les frais d'entretien ou de rénovation sur des biens occupés par leur propriétaire ne pourraient plus être déduits. Cela impacterait certainement les investissements dans la rénovation et l'entretien des logements. La réforme irait donc à contre-courant des efforts pour l'environnement, dont la sauvegarde nécessite des rénovations énergétiques lourdes. Chacun le sait.

La déduction fiscale des intérêts privés sur l'hypothèque du logement principal ne serait plus possible. Une exception s'appliquerait toutefois aux primo-accédants d'une résidence principale, qui pourraient bénéficier d'une déduction limitée (et dégressive) des intérêts hypothécaires, pendant dix ans.

En somme, pour les personnes occupant leur logement principal, il pourrait devenir plus naturel d'amortir directement leur hypothèque. L'incitation à l'endettement serait limitée. Les propriétaires de longue date, fortement endettés, ne profiteraient plutôt pas de la réforme, alors que les retraités modestes et peu endettés verraient cette suppression d'un bon œil.

Concernant les logements destinés à des tiers, il y aurait peu de changements avec cette évolution législative. La plupart des déductions actuelles resteraient en vigueur.