

impots-equitables.ch



# Supprimer l'impôt fantôme

Éliminer une injustice.  
Renforcer la responsabilité individuelle.



Votation fédérale du 28 septembre 2025

**Supprimons enfin la  
valeur locative !**

**OUI à une fiscalité équitable !**

# Supprimer l'impôt fantôme, OUI à une fiscalité équitable !

## OUI à la suppression de l'injuste valeur locative

L'imposition actuelle de la propriété du logement est injuste. Elle pénalise les propriétaires de logement, surtout les familles, et pèse lourdement sur les personnes âgées. **Toute personne qui possède un logement, qui souhaite en acquérir un ou qui en hérite est frappée par cette injustice.** La valeur locative torpille également les rêves des locataires qui souhaiteraient acquérir leur propre logement, car tout futur propriétaire doit s'attendre à payer cet impôt.

**Cet impôt est injuste car il est prélevé dans les poches des propriétaires sur un revenu qui n'existe tout simplement pas ; il est calculé sur un revenu totalement fictif, inventé de toutes pièces par l'Etat. C'est ce que nous pouvons appeler un « impôt fantôme ».** L'une des conséquences particulièrement irritantes de la valeur locative est qu'elle encourage l'endettement et pénalise fiscalement le remboursement des dettes.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**

## OUI à un renforcement de la responsabilité individuelle

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est attendue depuis longtemps ; s'endetter ne sera plus encouragé par l'État et tout le monde en profitera. **La responsabilité individuelle sera en outre renforcée.** La réforme supprimera en effet la valeur locative pour les logements à usage personnel au domicile principal et pour les résidences secondaires. En contrepartie, la déduction des frais d'entretien pour les biens immobiliers à usage propre sera supprimée. La déduction privée des dettes sera également limitée et le remboursement des dettes ne sera plus pénalisé fiscalement. Les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement à usage personnel pourront faire valoir une déduction spéciale des intérêts passifs pendant 10 ans.

Pour les biens immobiliers loués, la déduction des frais d'entretien et une déduction proportionnelle des intérêts passifs seront maintenues. Les cantons pourront aussi continuer à autoriser des déductions pour les mesures énergétiques et environnementales. La Confédération et les cantons conserveront quant à eux la possibilité de déduire les travaux de conservation des monuments historiques.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**

## OUI à une réforme équilibrée et équitable

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est équilibrée et équitable. La valeur locative injuste sera abolie, tandis que les possibilités de déductions seront supprimées pour les logements occupés par leur propriétaire. En fin de compte, cela est juste sur toute la durée de possession d'un logement à usage personnel. L'impôt fantôme calculé sur un revenu fictif sera supprimé, encourageant notamment la première acquisition d'un logement.

Afin d'éviter les pertes fiscales dans les cantons touristiques, les cantons pourront tout de même imposer les résidences secondaires à usage personnel via un impôt foncier ; chaque canton pourra évaluer la situation selon ses propres besoins, permettant ainsi une imposition équitable des résidences secondaires à usage personnel. Délester le logement personnel principal de cet impôt fantôme tout en laissant aux cantons la possibilité d'imposer les résidences secondaires constitue un équilibre favorable à tous.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**

## La valeur locative, une absurde pénalisation de la propriété

Qu'il s'agisse des maisons ou des appartements habités par leurs propriétaires, un loyer fictif sur ces biens est aujourd'hui calculé et compté comme un revenu qui entrerait dans les poches desdits propriétaires. Ce « revenu » est soumis à impôt (la valeur locative). Mais on parle bien d'un revenu « fictif », c'est-à-dire qu'il n'existe tout simplement pas ; ce « revenu » est une invention, une sorte « d'impôt fantôme ».

L'absurdité de la valeur locative apparaît lorsqu'on la compare à d'autres éléments de la fortune personnelle. Les propriétaires paient aujourd'hui des « frais de location » qui n'existent pas ; **c'est comme si une personne qui a une voiture devait payer des impôts sur un abonnement général qu'il n'a pas. C'est un non-sens total.**

Pour atténuer quelque peu la valeur locative, les propriétaires de logements peuvent aujourd'hui déduire de leurs impôts les intérêts hypothécaires et les investissements destinés à maintenir la valeur de leur bien. Ce n'est toutefois qu'un maigre lot de consolation ; sur la durée, ce sont des sommes conséquentes d'impôts qui sont prélevées simplement parce qu'ils ont acquis leur logement grâce au fruit de leur travail.

Ceux qui remboursent leurs dettes au fil des ans sont particulièrement pénalisés puisque les déductions des intérêts débiteurs diminuent ou disparaissent au fur et à mesure des remboursements. Aujourd'hui, il est difficile pour les familles de s'offrir un logement en propriété. La valeur locative place la barre encore plus haut et à la retraite, la valeur locative constitue un coup de massue, puisqu'elle augmente massivement les impôts (toujours sur la base de revenus fictifs) et contraint nombre de personnes âgées à quitter leur logement, faute de pouvoir payer. C'est pourquoi il faut enfin abolir cette valeur locative injuste

Ce qu'il faut savoir

## Un arrêté fédéral supprime l'impôt sur la valeur locative

La réforme de l'imposition de la propriété du logement se compose de deux projets :

**Objet A :**

*Arrêté fédéral relatif à l'imposition du logement – changement de système  
(abolition de la valeur locative)*

**Objet B :**

*Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires*

**Seul l'objet B est soumis au vote et les deux projets sont liés.** Le projet A n'entrera en vigueur que si le projet B est accepté. **Si l'on veut enfin abolir l'injuste valeur locative, il faut accepter dans les urnes la possibilité d'un impôt sur les résidences secondaires à usage personnel.**

L'arrêté fédéral sur les impôts fonciers cantonaux donne aux cantons la possibilité d'introduire un impôt sur les résidences secondaires occupées par leur propriétaire. Cela est particulièrement important pour les cantons touristiques qui comptent de nombreuses résidences secondaires ; ces derniers peuvent ainsi compenser les pertes de recettes dues à la suppression de la valeur locative. La modification de la Constitution n'introduit pas de nouvel impôt, elle laisse simplement la possibilité aux cantons d'introduire un tel impôt.

Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires (suppression de la valeur locative) OUI

Le projet détaillé

# Supprimons enfin l'impôt sur la valeur locative !

Le 28 septembre, les électrices et électeurs auront la possibilité d'abolir l'injuste impôt sur la valeur locative. Il faut saisir cette chance ! La votation portera sur l'**arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires**. Cet arrêté fédéral est directement lié à l'**arrêté fédéral relatif à l'imposition du logement** (abolition de la valeur locative).

**En d'autres termes, pour abolir la valeur locative, il est nécessaire de voter OUI à l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal.**

## La valeur locative injuste est un impôt fantôme

**La valeur locative est un revenu fictif** qui est pris en compte dans le calcul des impôts des propriétaires de logement. **La valeur locative augmente les impôts et renchérit le coût du logement à usage personnel.** Selon la Constitution fédérale, l'État devrait encourager la propriété du logement. Mais dans la réalité, il fait exactement le contraire avec la valeur locative. **Cela pèse lourdement sur la propriété du logement à usage personnel, rendant l'acquisition d'un logement plus difficile et pesant particulièrement lourdement sur les familles et les retraités** ; ces derniers ont souvent fini de rembourser leurs hypothèques et ne peuvent plus faire valoir de déductions d'intérêts passifs, les délestant très lourdement via d'importantes sommes d'impôts. Il n'est tout simplement pas possible de vivre sereinement ainsi ; pour toutes ces raisons, la suppression de la valeur locative est absolument nécessaire.

## Une réforme équilibrée et équitable

La solution élaborée par le Parlement est équilibrée et équitable ; **elle supprimera la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire** et, parallèlement, limitera les possibilités de déduction des intérêts passifs. Les **personnes qui acquerront pour la première fois un bien immobilier** à usage personnel bénéficieront en outre d'une déduction spéciale des intérêts passifs :

- La première année fiscale suivant l'acquisition : 10'000 francs pour les couples mariés, 5'000 francs pour les autres contribuables.
- Pour les années fiscales suivantes, 10% de moins, chaque année.

Lorsque des biens immobiliers à usage propre et loués font partie de la fortune privée, une règle spéciale s'appliquera pour la déduction des intérêts passifs.<sup>1</sup>

De plus, les propriétaires ne pourront plus déduire les frais d'entretien pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes. Pour les biens immobiliers loués cependant, les déductions resteront possibles.<sup>2</sup> **Les cantons peuvent continuer à accorder des déductions pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement. Les déductions pour les travaux de conservation des monuments** sont également possibles, pour autant que lesdits travaux ne soient pas subventionnés.

### **Les cantons touristiques peuvent compenser les pertes si nécessaire**

L'arrêté fédéral concernant l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires fait partie de la solution politique trouvée par le Parlement pour abolir la valeur locative. Le changement de système d'imposition de la propriété du logement s'appliquera aux résidences principales et secondaires occupées par leur propriétaire. Afin de limiter les pertes fiscales pour les cantons touristiques ayant une forte proportion de résidences secondaires, l'arrêté fédéral permettra aux cantons de prélever un impôt sur les résidences secondaires à usage personnel. L'arrêté constitutionnel n'introduira pas de nouvel impôt en soi, mais les cantons disposeront de cette possibilité via une loi cantonale. **Il s'agit d'une solution équilibrée et équitable, qui va dans le sens des cantons touristiques.**

#### **Exemple :**

#### **La famille Rochat veut acheter un appartement en copropriété**

Kevin et Sara Rochat souhaitent acheter un appartement en copropriété. Les fonds propres nécessaires sont réunis, le budget pour le paiement des intérêts et l'amortissement aussi. C'est serré, mais c'est faisable. C'est alors que le conseiller fiscal attire l'attention de la jeune famille sur l'augmentation de la charge fiscale : la valeur locative entraînera une augmentation de cette dernière. Il est déjà difficile d'accéder à la propriété et voilà que l'Etat met encore davantage de bâtons dans les roues de ce couple, très déçu que la valeur locative ne soit pas encore abolie.

---

<sup>1</sup> La déduction des intérêts passifs pour les immeubles faisant partie de la fortune privée et qui sont entièrement ou partiellement loués s'effectue selon la méthode dite « quotal-restrictive ».

<sup>2</sup> Pour les biens immobiliers loués ou affermés faisant partie de la fortune privée, les frais d'entretien, les frais de remise en état des biens immobiliers nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais de gestion par des tiers peuvent continuer à être déduits.

Les principaux arguments en faveur de la réforme

# OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !

L'imposition actuelle de la propriété du logement est injuste. Elle pénalise notamment les familles et pèse lourdement sur les personnes âgées. Cette injustice touche tous ceux qui possèdent un logement, souhaitent en acquérir un ou en hériter. La valeur locative torpille également les rêves d'accès à la propriété ; toute personne qui souhaite un jour devenir propriétaire de son logement doit en effet s'attendre à une charge fiscale conséquente en raison de la valeur locative.

Avec la valeur locative, les propriétaires de leur logement paient un impôt sur un revenu qui n'existe tout simplement pas. Le revenu sur lequel l'impôt est basé est en effet fictif, inventé de toutes pièces par l'Etat. C'est ce que nous pouvons appeler un « impôt fantôme. » L'une des conséquences particulièrement irritantes de la valeur locative est qu'elle encourage l'endettement et pénalise fiscalement le remboursement des dettes.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**

## La valeur locative est un impôt fantôme nocif

La valeur locative a été créée parce que l'État avait besoin d'argent pendant les années 1930 ; il s'agit d'un véritable impôt de guerre. Ce qui avait vocation à être provisoire s'est transformé en provisoire qui dure de façon tenace et depuis des décennies, constituant une véritable injustice pour tous les propriétaires de logement. Toute personne qui possède un logement, qui souhaite en acquérir un à l'avenir ou qui en hérite éventuellement est concernée.

Un loyer fictif est ajouté au revenu des propriétaires, entraînant une augmentation des impôts et de la progression. Ce procédé est absurde et unique au monde sous cette forme. **Avec la valeur locative, un revenu qui n'existe pas, inventé de toutes pièces, est imposé par L'État. Un impôt fantôme.** L'abolition de cet impôt fantôme injuste et nocif est attendue depuis longtemps.

### **L'imposition de la propriété du logement est injuste**

Les comparaisons avec d'autres éléments de la fortune mettent en évidence **l'injustice et l'absurdité de l'imposition de la propriété du logement**. Si vous possédez une voiture pour votre usage personnel, **serait-il juste que l'on vous taxe sur l'hypothétique revenu estimé d'une mise en location par vous dudit véhicule, même si vous ne le faites pas ?** Trouveriez-vous logique qu'un impôt soit perçu sur l'hypothétique revenu estimé d'une mise en location d'une paire de skis par une propriétaire de ses propres skis personnels ? Cela n'aurait aucun sens, mais c'est pourtant ce qui est fait avec la propriété du logement en besoin propre. Il n'existe aucune raison valable pour que l'État taxe la propriété du logement différemment des voitures, des skis ou autres. L'injuste valeur locative fictive doit donc enfin être abolie.

### **L'impôt sur la valeur locative est contraire à la Constitution fédérale**

L'impôt sur la valeur locative contredit clairement l'objectif d'encouragement de l'accession à la propriété du logement. Cet objectif est ancré dans la Constitution fédérale (art. 108, al. 1, Cst.), à très juste raison. **Mais au lieu d'encourager la propriété du logement, on la pénalise par un impôt spécial.** Le changement de système sur lequel nous voterons le 28 septembre prochain abolira enfin cette inique valeur locative pour les propriétaires occupant leur logement.

### **L'impôt sur la valeur locative devient une hypothèque à la retraite**

Tout le monde parle de vivre sa vieillesse de manière aussi autonome que possible. Cela implique notamment de pouvoir vivre chez soi tant et aussi longtemps que cela est possible. La valeur locative met un coup de frein brutal à cette possibilité ; elle empêche une vie sûre et sans soucis à la retraite. **La classe moyenne inférieure est particulièrement touchée par ce phénomène**, nombre de propriétaires se retrouvant fatalement forcés de quitter leur logement, faute de pouvoir continuer de payer. C'est injuste. En cas de faible revenu à la retraite, la charge fiscale élevée due à la valeur locative pousse les ménages vers l'asphyxie. Ceux qui ont remboursé leurs hypothèques sont frappés de plein fouet par l'impôt fantôme sur la valeur locative car il n'est plus possible de déduire les intérêts de la dette. Les personnes qui ont travaillé dur et œuvré pour acheter leur logement se retrouvent désillusionnées. Ce revenu fictif constitue une charge pour toutes et tous. [L'étude sur le rêve de logement 2025](#) du service de comparaison Moneypark et d'Helvetia montre même qu'une personne sur trois devra vendre son logement à l'âge de la retraite.

### Exemple :

#### Madame Droz (78 ans) a dû quitter son appartement

Les Droz vivaient modestement. Ils ont beaucoup travaillé dans leur vie et ont pu mettre un peu de sous de côté. Avec leurs économies, ils ont pu s'offrir un appartement en propriété. Après l'achat, ils ont dû constater qu'avec la valeur locative, leurs impôts avaient considérablement augmenté. Tant qu'ils travaillaient tous les deux, c'était certes injuste, mais encore abordable. La situation s'est toutefois aggravée après la retraite. Lorsque Henri Droz est décédé, Jocelyne Droz s'est retrouvée prise au piège ; en plus de sa modeste pension, elle recevait toujours une facture d'impôts salée. « Ce n'est pas juste que l'État punisse les gens économes », pensait Mme Droz. Mais cela ne servait à rien. Elle a dû quitter son appartement bien-aimé.

### La suppression de l'impôt sur la valeur locative renforce la prévoyance vieillesse

La propriété du logement fait aussi partie de la prévoyance vieillesse. Or, l'impôt sur la valeur locative torpille ce principe. L'impôt sur la valeur locative augmente massivement la charge fiscale. Vivre dans ses propres murs à la retraite devient plus cher. De nombreux propriétaires ont économisé toute leur vie pour pouvoir vivre sans dettes et en toute sécurité pendant leur vieillesse ; **soumettre les propriétaires de logement à un impôt sur la valeur locative fictive sape cette sécurité financière à la retraite**, puisque cette valeur fictive fait grimper conséquemment l'impôt sur le revenu. La propriété d'un logement à usage personnel devrait constituer une partie effective de la prévoyance vieillesse et non une charge supplémentaire. Les personnes âgées à faible revenu dont les économies sont investies dans leur logement sont particulièrement pénalisées. Dans le pire des cas, elles sont contraintes de vendre leur logement pour supporter la charge fiscale.

Le capital des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> piliers de la prévoyance vieillesse peut être retiré avant la retraite, afin de faciliter l'achat d'un logement à usage personnel. De nombreux propriétaires ne pourraient pas s'offrir un logement sans ce capital propre. C'est ce qu'a clairement montré une étude de la Haute école spécialisée de Lucerne, selon laquelle au moins 58% des personnes interrogées ont eu recours à des fonds de prévoyance pour financer l'achat de leur logement.<sup>3</sup> **Tous ceux qui ont investi dans un logement en propriété sont d'autant plus touchés par la valeur locative lorsqu'ils atteignent l'âge de la retraite**, pénalisés fiscalement pour avoir agi de manière responsable. C'est également une erreur du point de vue de l'État ; la responsabilité personnelle doit être récompensée, car celui qui se prémunit de manière responsable ne devra pas vivre à la charge de l'État social et de la collectivité.

### La suppression de l'impôt sur la valeur locative soulage clairement la classe moyenne

Comme toujours, les opposants affirment que ce sont surtout les riches qui profiteront de la suppression de la valeur locative, ce qui est totalement faux. Le Département fédéral des finances s'est penché sur les effets distributifs de la réforme de l'imposition

---

<sup>3</sup> [Fonds de prévoyance pour le financement de la propriété du logement : comment et par qui sont-ils sollicités ?](#) (en allemand)

de la propriété du logement et constate que « si l'on trie les ménages en fonction de leur revenu imposable avant l'imposition de la valeur locative, **la réforme entraîne une réduction absolue du revenu imposable plus importante pour les ménages à faible revenu que pour les ménages à revenu élevé** ». <sup>4</sup>

En définitive, c'est bien la grande majorité de la population qui profitera de l'abolition de l'impôt sur la valeur locative, qui concerne tous les biens immobiliers à usage propre. A l'avenir, les propriétaires immobiliers qui utilisent leur bien pour eux-mêmes ne devront plus payer d'impôt sur un revenu fictif.

### **La suppression de l'impôt sur la valeur locative profite aux familles**

En raison de la forte hausse des prix de l'immobilier, il est aujourd'hui extrêmement difficile pour les jeunes d'accéder à la propriété. **L'impôt sur la valeur locative rend encore plus difficile l'acquisition d'un logement déjà coûteux.** La déduction spéciale des intérêts passifs privés prévue pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement à usage personnel facilitera dès lors l'accession à la propriété, surtout pour les jeunes familles, en réduisant la charge financière dans la phase initiale.

### **La suppression de l'impôt sur la valeur locative allège la charge des familles pour les nouvelles constructions**

Selon [une étude de la Banque Raiffeisen](#), tous les ménages propriétaires paieraient nettement moins d'impôts sur le revenu en cas de suppression de la valeur locative, pour un taux d'intérêt moyen supposé de 1.75%. Mais **ce sont les couples mariés et les familles qui acquièrent leur premier logement qui en profiteraient le plus**, car ils pourraient faire valoir une déduction limitée des intérêts passifs au cours des 10 premières années suivant l'achat (un avantage dont les propriétaires de longue date ne pourront pas profiter). S'il s'agit en outre d'une nouvelle construction, ces primo-accédants en profitent doublement, car les frais d'entretien seront particulièrement bas au cours des premières années. Un effet similaire, bien que plus faible, se manifestera également pour les propriétaires célibataires de logements neufs.

### **La suppression de l'impôt sur la valeur locative récompense la réduction de l'endettement**

**La valeur locative combinée à la déduction des intérêts passifs est contraire aux principes helvétiques, car elle encourage l'endettement.** Celui ou celle qui a des dettes hypothécaires aussi élevées que possible peut réduire sa charge fiscale, alors que celui ou celle qui économise et rembourse augmente sa facture fiscale. Il est donc possible de déduire fiscalement moins d'intérêts débiteurs du « loyer propre » fictif induit par la valeur locative. La personne propriétaire de son logement est pénalisée

---

<sup>4</sup> [Effets distributifs d'une réforme de l'imposition de la propriété du logement, page 3](#)

La réforme a des effets distributifs complexes qui dépendent fortement du niveau des taux d'intérêt. Lorsque le taux d'intérêt moyen de l'endettement est inférieur à 3,5 %, la majorité est mieux lotie. Les ménages à faible revenu et les personnes âgées profitent toutefois encore un peu plus du changement de système d'imposition de la propriété du logement.

par une augmentation de l'impôt sur le revenu, simplement pour avoir réduit sa dette. Le projet de suppression de la valeur locative et la limitation de la déduction des intérêts passifs qui en découlera incitera clairement à rembourser les hypothèques et renforcera donc la stabilité financière de tout un chacun.

Le système actuel de déductibilité fiscale des intérêts hypothécaires créé en contrepartie une mauvaise incitation, à savoir le maintien d'un niveau d'endettement élevé. De ce fait, la Suisse présente le taux d'endettement privé par habitant le plus élevé au monde. En moyenne, les Suisses sont endettés à hauteur de 120'000 francs par personne. Selon l'OCDE, les dettes des ménages suisses dépassent le double de leur revenu annuel disponible et s'élèvent à 224.5% du revenu net. Un endettement élevé constitue un risque pour les ménages, l'économie nationale et le secteur financier, rendant la population et le marché immobilier plus vulnérables aux crises économiques. **La réduction de la dette a un effet stabilisateur sur les marchés immobiliers et contribue à la stabilité des marchés financiers** ; cela profite à l'ensemble de la population et de l'économie et renforce la Suisse.

### La suppression de la valeur locative réduit la bureaucratie

Pour les autorités fiscales, la fixation de la valeur locative entraîne un **travail administratif d'estimation considérable** et des coûts liés au calcul et à la fixation des valeurs locatives du marché. L'imposition de la valeur locative et les déductions qui y sont liées exigent des contribuables qu'ils fournissent des indications fastidieuses dans leurs déclarations d'impôt. En effet, le contrôle des déclarations de valeur locative et des dépenses immobilières implique un **travail de vérification important de la part des autorités fiscales**.

En de nombreux endroits, la fixation des valeurs locatives se fait de manière quelque peu schématique et est liée à un certain arbitraire. Il en résulte des inégalités de traitement entre les propriétaires entre les différents cantons. **L'imposition de la valeur locative est donc très sujette à des litiges** et donne régulièrement lieu à des procédures juridiques longues et coûteuses.

### Valeur locative = davantage d'impôts

Le seul but de l'impôt sur la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire est de faire rentrer de l'argent dans les caisses de l'Etat. En réévaluant les biens immobiliers, les cantons peuvent d'un seul coup augmenter massivement leurs recettes fiscales. Cela signifie que la valeur locative est suspendue comme **une épée de Damoclès au-dessus de la tête des propriétaires de leur logement familial**. **Lorsque l'Etat a besoin d'argent, les valeurs fiscales des biens immobiliers sont augmentées et, dans le même temps, les valeurs locatives sont également relevées.**

Quelques exemples récents démontrent ce mécanisme : dans le **canton d'Argovie**, la révision de la loi visant à redéfinir les valeurs locatives fictives des immeubles occupés par leur propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier 2025 entraînera, selon l'administration fiscale, une augmentation des recettes d'environ 30 millions de francs pour le canton et de 24 millions de francs pour les communes. Les propriétaires occupants devront donc

verser au fisc environ **50 millions de francs supplémentaires** au titre de « l'impôt sur la valeur locative ». La mise en œuvre des augmentations des « valeurs locatives » est également en cours dans le canton de Zurich, tandis que le canton de Bâle-Campagne a suspendu la mise en œuvre jusqu'à ce que la votation populaire ait eu lieu. D'autres cantons suivront avec des augmentations.

Par conséquent, **si la valeur locative n'est pas supprimée, les impôts augmenteront**. En cas de non au projet, une augmentation massive des valeurs locatives risque de se produire à plus ou moins long terme dans tous les cantons. **Seul un OUI dans les urnes permettra de mettre un terme à cette situation.**

### **Exemple :**

#### **Philippe Grandjean hérite de la maison de sa maman**

La mère de Philippe Grandjean est décédée récemment des suites d'une longue maladie. Fils unique, ce mécanicien sur machines agricoles hérite de la modeste maison mitoyenne de sa maman à Vuadens. Il décide de quitter l'appartement qu'il loue à ce jour à Bulle et d'emménager dans cette maison. Il se réjouit particulièrement du petit jardin attenant. Mais lorsqu'il reçoit sa prochaine facture d'impôts, c'est la douche froide ; la valeur locative de la maison a catapulté sa facture fiscale à de nouveaux sommets. Il est également choqué par le fait qu'il n'a aucun revenu supplémentaire et que cette augmentation n'est due qu'à un revenu totalement fictif, inventé de toutes pièces par l'Etat pour obtenir plus d'argent. Philippe Grandjean ne comprend pas pourquoi le fisc le punit par une forte augmentation d'impôt. En réalité, il n'a pas plus de revenus à disposition qu'auparavant. Bien qu'il soit propriétaire de sa maison, son budget se retrouve alors plus serré qu'avant, non sans lui laisser un goût très amer.

## Abolir l'impôt sur la valeur locative renforce la responsabilité individuelle

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est attendue depuis longtemps. S'endetter ne doit plus être encouragé par l'État. La réforme renforcera ainsi la responsabilité individuelle et permettra surtout d'habiter chez soi en toute sécurité à la retraite.

La responsabilité individuelle sera clairement renforcée et tout le monde en profitera. La réforme supprimera la valeur locative pour les logements occupés par leur propriétaire dans leur résidence principale ; en contrepartie, la déduction des frais d'entretien sera supprimée et la déduction des dettes privées sera également limitée. S'endetter ne sera alors plus rentable à long terme.

Les primo-accédants pourront en outre faire valoir une déduction limitée et dégressive des intérêts passifs, limitée à dix ans. Une déduction proportionnelle des intérêts passifs pour les biens immobiliers loués sera toutefois maintenue, de même que les déductions des frais d'entretien. Les cantons pourront par ailleurs continuer à autoriser des déductions pour les mesures énergétiques et environnementales. La déduction des travaux de conservation des monuments historiques restera également possible.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain, OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**

## L'abolition de la valeur locative réduit la charge fiscale multiple

**L'abolition de la valeur locative injuste réduira la charge fiscale multiple des propriétaires de logement.** Celui ou celle qui possède un bien immobilier paie des impôts sur la fortune sur le bien immobilier, des impôts sur le revenu sur un « loyer propre » fictif (valeur locative) et, dans de nombreux cantons, également des impôts fonciers. De plus, lors de la vente du logement, la plus-value est imposée par l'impôt sur les gains immobiliers. Cela signifie que même avec l'impôt sur les gains immobiliers, les biens immobiliers sont traités différemment des autres éléments de la fortune, car normalement les gains en capital privés sont exonérés d'impôt en Suisse. Ce n'est pas le cas pour la propriété du logement. De plus, lors de la vente, de nombreux cantons prélèvent en plus des droits de mutation (ou impôts sur les « lods ») et exigent des frais d'authentification et de registre foncier.

Les impôts sur le revenu prélevés sur la valeur locative rendent l'acquisition d'un logement à usage personnel peu attrayante et souvent inabordable. La valeur locative est un obstacle inutile à la réalisation du souhait largement répandu de posséder son propre logement. **L'impôt sur le revenu prélevé sur la valeur locative renchérit et complique considérablement l'acquisition d'un logement en propriété.**

## Une solution équilibrée pour les propriétaires

L'acquisition d'un logement à usage personnel est un investissement à long terme. Celui ou celle qui achète un logement doit faire des calculs. Il est donc évident que les propriétaires immobiliers réfléchissent eux aussi à ce que signifie pour eux l'abolition de la valeur locative combinée à une réduction de la déduction des intérêts passifs et à la suppression de la déduction des frais d'entretien.

Pour la grande majorité des propriétaires de logements, la suppression de la valeur locative injuste pour les immeubles à usage propre est positive. Concrètement, l'appréciation dépend fortement de l'intérêt moyen payé pour les hypothèques. **Les propriétaires immobiliers ont tendance à profiter davantage de la suppression de la valeur locative lorsque les taux d'intérêt sont bas**, car lorsque les taux d'intérêt sont bas, les déductions fiscales pour les intérêts hypothécaires sont faibles et les impôts sont par conséquent plus élevés. En revanche, lorsque les taux d'intérêt sont élevés, les déductions sont plus importantes, ce qui rend la valeur locative moins pertinente.

## Renoncer à la déduction des frais d'entretiens est avantageux à long terme

Il faut toutefois tenir compte de la suppression de la déduction fiscale pour les frais d'entretien. C'est surtout l'observation sur une longue période qui est déterminante. **Le fait est que la suppression de l'imposition d'un « loyer propre » fictif en tant que revenu est, à long terme, avantageuse pour les propriétaires occupants et les propriétaires par étage.**

Certes, le système actuel d'imposition de la valeur locative et les déductions pour frais d'entretien permettent de réaliser des économies d'impôt certaines années. **Mais à plus long terme, le changement de système d'imposition de la propriété du logement et donc la suppression de l'imposition de la valeur locative en tant que revenu, associée à la suppression des déductions pour frais d'entretien, est un avantage pour la grande majorité des propriétaires de logement.** En effet, en règle générale, les dépenses d'entretien importantes et les déductions fiscales correspondantes n'interviennent qu'à des intervalles de temps assez longs.

En revanche, le « loyer propre » fictif doit être imposé chaque année comme un revenu. Il est donc nettement plus coûteux d'être imposé chaque année sur la valeur locative et de ne pouvoir faire une déduction que tous les deux ans, que d'avoir un impôt sur le revenu plus bas chaque année. Il faut également tenir compte du fait que lorsque des rénovations coûteuses sont effectuées, elles comprennent généralement des éléments qui augmentent la valeur. Aujourd'hui déjà, ces dépenses ne peuvent pas être déduites du revenu imposable en tant qu'entretien, mais seulement lors de l'impôt sur les gains immobiliers.<sup>5</sup> Rien ne changera à cet égard.

---

<sup>5</sup> Les dépenses entraînant une plus-value ne peuvent être revendiquées qu'au moment de la vente du logement pour réduire l'impôt sur les gains immobiliers. Cette possibilité sera maintenue même en cas d'abolition de l'imposition de la valeur locative.

## **Les déductions cantonales pour l'énergie et l'environnement restent possibles**

Les lois cantonales sur l'énergie exigent des propriétaires de maisons et d'étages des efforts conséquents. Les rénovations importantes des propriétaires incluent généralement des mesures d'amélioration énergétique de leur propre logement. **Les cantons pourront continuer à autoriser des déductions fiscales pour les dépenses liées à l'amélioration énergétique et aux mesures de protection de l'environnement pour les logements occupés par leur propriétaire.** La déduction des travaux d'entretien des monuments historiques restera aussi possible, tant sur le plan fédéral que cantonal.

## OUI à une fiscalité équitable

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est équilibrée et équitable. La valeur locative injuste sera supprimée, tandis que les possibilités de déductions seront également supprimées pour les logements en besoin propre. In fine, cette mesure est équitable sur toute la durée de possession d'un logement à usage personnel et encourage l'acquisition de ce dernier. Pour éviter les pertes fiscales dans les cantons touristiques, les cantons pourront en outre imposer les résidences secondaires occupées par leur propriétaire, via des lois cantonales propres à chaque canton, selon ses besoins. La réforme permettra ainsi une imposition équitable des résidences secondaires à usage personnel, qui seront également exonérées de l'impôt sur la valeur locative.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain, OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**

## La majorité profitera de l'abolition de la valeur locative

Selon les calculs de l'administration fédérale des contributions, la majorité des propriétaires de logements devraient profiter d'un taux d'intérêt moyen inférieur à 3.5 % pour les hypothèques.<sup>6</sup> Il existe des différences entre les « jeunes » et les « vieux » propriétaires ; les propriétaires âgés profiteront majoritairement de l'abolition de la valeur locative avec des taux d'intérêt hypothécaires moyens inférieurs à 5%. Pour les propriétaires plus jeunes, la valeur est légèrement supérieure à 3%. Ces différences s'expliquent par le fait que les jeunes propriétaires sont en général plus endettés que leurs aînés.

## L'abolition de l'impôt injuste sur la valeur locative est juste pour tous

L'abolition de l'impôt injuste sur la valeur locative permettra enfin le respect du mandat constitutionnel d'encouragement à la propriété du logement. Grâce à cette abolition, c'est un **obstacle important à l'acquisition d'un logement en besoin propre qui sera enfin éliminé.**

Le changement de système est également supportable pour la Confédération et les cantons. En vue des débats parlementaires, l'Administration fédérale des contributions (AFC) a procédé à une estimation qui a été récemment actualisée. Selon le niveau moyen des taux d'intérêt, il en résulte pour l'État des recettes supplémentaires ou une diminution des recettes.<sup>7</sup> **Si le taux d'intérêt moyen est de 3% ou plus, la Confédération s'attend à des recettes supplémentaires. Si le taux d'intérêt est inférieur à 3%, la Confédération s'attend à une baisse des recettes. Cela signifie que les propriétaires de logement auront des frais de logement moins élevés grâce à la réforme.** Les taux d'intérêt sont ceux que les propriétaires de logements en propriété paient effectivement pour leurs hypothèques.

---

<sup>6</sup> [Effets de répartition d'une réforme de l'imposition du logement : page 6](#)

<sup>7</sup> [Estimation actualisée des effets sur les recettes de la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement – Administration fédérale des contributions](#)

## Les opposants de gauche exagèrent énormément

Sur la base de cette estimation, les opposants de gauche au projet peignent le Diable sur la muraille et parlent de pertes fiscales de 2.4 milliards de francs pour la Confédération et les cantons. Ce scénario se base sur un taux d'intérêt moyen de 1% de toutes les hypothèques. Or, ce scénario est totalement irréaliste. **La grande majorité des propriétaires ne s'endettent pas au taux d'intérêt absolument le plus bas.** Beaucoup se sont endettés avec des hypothèques fixes à long terme. C'est pourquoi, même en période de taux d'intérêt négatifs, le taux d'intérêt moyen des hypothèques était supérieur à 1%. Répéter sans cesse une absurdité ne la rendra pas plus pertinente.

Dans le canton de Berne, par exemple, l'administration fiscale s'attend à une baisse des recettes fiscales de 18 millions de francs au total pour le canton et les communes. Seule la suppression de la valeur locative des résidences secondaires, que le canton pourrait compenser par un impôt sur les résidences secondaires, y contribue. Sur un budget cantonal de 13 milliards de francs, la perte est, pour ainsi dire, infime. Pour les propriétaires bernois concernés, il représente en revanche un allègement financier conséquent. Les locataires profiteront également de la baisse du taux d'intérêt de référence !

## Un compromis aussi favorable aux cantons touristiques

L'arrêté fédéral concernant l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires fait partie de la solution politique trouvée par le Parlement pour abolir la valeur locative. Le changement de système d'imposition de la propriété du logement s'applique aux résidences principales et secondaires occupées par leur propriétaire. **Les propriétaires de résidences principales et de résidences secondaires seront donc exonérés de l'impôt sur la valeur locative.** Afin de limiter les pertes fiscales pour les cantons touristiques ayant une forte proportion de résidences secondaires, l'arrêté fédéral permettra aux cantons de prélever un impôt foncier sur les résidences secondaires occupées par leur propriétaire. L'arrêté constitutionnel n'introduira pas de nouvel impôt en soi, mais les cantons disposeront de la possibilité d'introduire un tel impôt s'ils l'estiment nécessaire. **Il s'agit d'une solution équilibrée et équitable, qui va dans le sens des cantons touristiques.**

# Conclusion

## Supprimons enfin l'impôt sur la valeur locative ! OUI à l'arrêté fédéral sur les résidences secondaires

Le 28 septembre, la votation sera cruciale. **L'imposition de la valeur locative est un « impôt fantôme » injuste, permettant de taxer un revenu fictif** dont les propriétaires de logement ne disposent tout simplement pas. Les familles et les personnes âgées sont particulièrement impactées par cette injustice. En outre, ce système encourage les gens à s'endetter.

La réforme proposée prévoit la suppression de l'imposition de cette valeur locative fictive pour les logements occupés par leur propriétaire, mais comprend également des adaptations des déductions fiscales pour les intérêts passifs et l'entretien des bâtiments. L'acquisition d'un logement à usage personnel doit être encouragée : les primo-accédants bénéficieront d'une déduction spéciale des intérêts passifs pendant 10 ans. **La Confédération prouve en outre que la suppression de la valeur locative profitera davantage aux revenus modestes. Ce projet est un vrai plus pour la classe moyenne.**

Seul « l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires » sera soumis au vote. Celui-ci permet aux cantons d'imposer les résidences secondaires à usage personnel afin de compenser les pertes fiscales dues à la suppression de l'impôt sur la valeur locative des résidences secondaires à usage personnel, en particulier dans les cantons touristiques. Cet arrêté est couplé à un second, qui prévoit la suppression de la valeur locative, l'un n'ira pas sans l'autre. **Par conséquent, qui veut supprimer la valeur locative doit OUI à l'arrêté fédéral sur les résidences secondaires.**

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**