

Fiscalité immobilière: abolition de la valeur locative

La fiscalité suisse a connu, ce dimanche 28 septembre, une évolution majeure avec l'approbation à une nette majorité, de l'initiative parlementaire sur l'abolition de la valeur locative.

Ce mécanisme, propre au système fiscal suisse, prévoit l'imposition d'un montant fictif correspondant au loyer qu'un propriétaire occupant lui-même son bien immobilier (détenu dans la fortune privée) pourrait percevoir s'il mettait celui-ci en location.

En contrepartie, dans le système actuel, les propriétaires peuvent déduire de leurs revenus, dans une certaine limite, les intérêts passifs (y compris les intérêts hypothécaires). Ils bénéficient également de la possibilité de déduire certains frais immobiliers, tels que les frais d'entretien ainsi que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Avec la réforme, la valeur locative sera abolie, tant pour les résidences principales que pour les résidences secondaires. En contrepartie, la déductibilité de certains frais liés aux biens immobiliers sera supprimée ou fortement restreinte. Sont notamment visés les frais d'entretien des immeubles dont le propriétaire se réserve l'usage et les intérêts passifs privés.

En revanche, les propriétaires d'un bien (détenu dans la fortune privée) destiné à la location (immeuble de rendement) conserveront la possibilité de déduire ces frais ainsi que, dans une certaine mesure, les intérêts passifs.

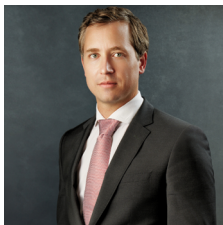
La réforme confère également aux cantons la faculté (mais non l'obligation) d'introduire un nouvel impôt sur les résidences secondaires principalement réservées à l'usage personnel.

Une large marge d'appréciation est laissée aux cantons quant à son éventuelle mise en œuvre, de sorte qu'il est actuellement difficile d'en évaluer les effets ou d'en préciser les modalités pratiques.

Par ailleurs, la réforme pourrait également affecter les personnes imposées d'après la dépense (« forfait fiscal ») qui sont propriétaires de leur logement principal. Jusqu'à présent, leur assiette fiscale était calculée sur la base de leurs dépenses annuelles, mais devait au minimum correspondre – parmi d'autres critères – au septuple de la valeur locative. Pour ces contribuables, la réforme remplace la notion de valeur locative jusque-là appliquée par celle de « valeur locative déterminée compte tenu des conditions locales ». La méthode de détermination de cette « valeur locative locale » demeure incertaine et pourrait différer de l'actuelle notion de valeur locative, avec de possibles impacts sur la base d'imposition des contribuables forfaitaires.

Pour l'heure, la date d'entrée en vigueur de la réforme n'est pas connue, le Conseil fédéral ne s'étant pas encore prononcé à ce sujet. Compte tenu des nombreuses questions toujours en suspens et des importantes adaptations législatives que devront mettre en œuvre les cantons, il est toutefois peu probable que la réforme entre en vigueur avant 2028.

Pour de plus amples informations sur ce sujet, nous vous invitons à prendre contact avec les auteurs ou avec votre interlocuteur habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.



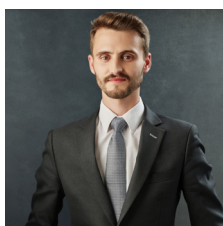
Vincent Berger
Associé

vincent.berger@borel-barbey.ch



Jérôme Piguet
Conseil

jerome.piguet@borel-barbey.ch



Enguerrand Collignon
Collaborateur

enguerrand.collignon@borel-barbey.ch