

Prise de position

Valeur locative

I. Exigences de l'usam

Plus grande organisation faîtière de l'économie suisse, l'Union suisse des arts et métiers usam représente plus de 230 associations et quelque 500 000 PME, soit 99,8% des entreprises de notre pays. La plus grande organisation faîtière de l'économie suisse s'engage sans répit pour l'aménagement d'un environnement économique et politique favorable au développement des petites et moyennes entreprises.

À ce titre, l'usam exige :

- **la suppression de l'imposition de la valeur locative ;**
- **le respect de l'encouragement de l'accession à la propriété prévu par la Constitution ;**
- **le maintien d'un encouragement à l'entretien et l'assainissement énergétique des immeubles ;**
- **le maintien de la déductibilité générale des intérêts passifs privés.**

II. Remarques liminaires

La valeur locative correspond au loyer que les propriétaires pourraient exiger s'ils n'occupaient pas eux-mêmes leur logement. Ainsi, les propriétaires qui vivent dans leur logement doivent pour l'instant en déclarer la valeur locative comme revenu. En échange, ils peuvent déduire du revenu imposable les frais liés à l'acquisition de ce bien. Cet impôt est inéquitable dans la mesure où il frappe un revenu fictif, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière réelle. Résultat : l'assiette fiscale du propriétaire devient plus importante et il doit payer davantage d'impôts. Il est dès lors opportun de supprimer cette singularité helvétique.

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États a élaboré une initiative visant à supprimer la valeur locative. Cet avant-projet prévoit que la valeur locative ne sera abolie que pour les résidences principales ; les propriétaires ne pourront plus défalquer les frais d'entretien de biens immobiliers. En pratique, elle souhaite donc que la valeur locative et les déductions accordées pour les frais d'acquisition du revenu soient supprimées. Dans la foulée, la déduction des investissements servant à économiser l'énergie et à protéger l'environnement ainsi que des frais occasionnés par les travaux de restauration de monuments historiques ou encore les frais de démolition au niveau fédéral ne seront plus permis. Or les cantons resteront libres de continuer à prévoir ces déductions. Parallèlement, la possibilité de déduire les intérêts passifs serait limitée. Pour ce qui est de la possibilité de déduire de son revenu les intérêts de la dette que le propriétaire a contracté pour acheter son logement, la commission présente cinq variantes, toutes plus strictes que le droit en vigueur. Aujourd'hui, les intérêts passifs sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune, majoré de 50 000 francs.

III. Appréciation générale du projet

Possibilités de déductions : si l'impôt sur la valeur locative est supprimé, il est cohérent et pragmatique d'abolir simultanément les possibilités de déductions. L'usam salue le fait que les cantons gardent la possibilité de maintenir les déductions. Or l'entretien et l'assainissement énergétique des immeubles doivent être favorisés et les possibilités de déduction fiscale maintenues, car elles incitent les propriétaires à conserver leurs biens dans un bon état et sont en accord avec la politique climatique suisse.

Dans le but de présenter un projet équilibré qui puisse trouver une majorité politique, l'usam ne se positionne pas pour un maintien des possibilités de déductions sur le plan fédéral, tant que cette possibilité est maintenue sur le plan cantonal et permet aux cantons de mettre en place des solutions selon leurs spécificités régionales.

Résidences secondaires : l'impôt sur la valeur locative représente une source de recettes non négligeable pour les régions touristiques qui doivent déjà faire face à de nombreux défis. De plus, l'expérience des précédentes propositions de modification du système d'imposition du logement résidentiel a montré qu'il n'existe aucune possibilité politique de supprimer l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires – il est dès lors opportun de la maintenir afin d'optimiser les chances que ce projet obtienne une majorité au Parlement.

Déductions des intérêts passifs privés : l'usam se prononce pour la variante 1 qui propose que les intérêts passifs soient déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune. Cette proposition s'avère la plus proche du modèle actuel. Elle est compréhensible pour les contribuables, simple à mettre en œuvre, limite l'optimisation fiscale et son impact financier est faible. L'usam accepte cette restriction des déductions des propriétaires à la seule condition qu'une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement soit introduite. De plus, le principe fondamental selon lequel seule la fortune nette est imposable, soit la totalité des actifs diminués du total des dettes établies, est à maintenir.

En pratique, la dette hypothécaire est l'instrument le plus utilisé pour le financement des PME. Plus de 95% des PME de notre pays reçoivent un crédit hypothécaire qu'ils réinvestissent dans leur entreprise de manière à maintenir une activité concurrentielle et novatrice. Le maintien des possibilités de déductions de l'intérêt de la dette hypothécaire est donc primordial.

Introduction d'une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement : la déduction pour l'acquisition d'un premier logement est une mesure qui s'inscrit dans le cadre de l'encouragement de l'accession à la propriété prévu par la Constitution. Elle entraîne une augmentation de la déduction générale des intérêts passifs, ce que l'usam salue. L'acquisition d'un premier logement donnera droit à une déduction plafonnée et limitée dans le temps.

V. Conclusion

L'usam se prononce pour la suppression de l'impôt sur la valeur locative. Dans le but de présenter un projet équilibré qui puisse trouver une majorité politique, l'usam ne se positionne donc pas pour un maintien des possibilités de déductions sur le plan fédéral, tant que cette possibilité est maintenue sur le plan cantonal et permet aux cantons de mettre en place des solutions selon leurs spécificités régionales. Il faut s'assurer que les mesures énergétiques restent déductibles, afin de rester en accord avec la politique climatique suisse.

L'usam se positionne pour une déductibilité des intérêts passifs privés à 100% sachant que cela revêt une importance majeure pour le financement des PME. L'usam se positionne également pour une possibilité de déduire les intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement. Cela s'inscrit dans le cadre de l'encouragement de l'accession à la propriété prévu par la Constitution.

Berne, le 9 octobre 2019

Responsable du dossier

Hélène Noirjean, responsable aménagement du territoire, agriculture et commerce
Tél. 031 380 14 34, mél. h.noirjean@sgv-usam.ch