

Immobilier

Droit

Lorsque le loyer proposé est trop élevé, que peut faire le locataire?
Page 18

Décoration

Couleurs, matières, détails: comment donner du charme à son intérieur.
Page 19

La suppression de la valeur locative inquiète les professionnels de l'immobilier

Fiscalité immobilière Si cette spécificité fiscale était supprimée en votation le 28 septembre, une réaction en chaîne pour toute l'économie immobilière suisse serait à craindre.

Anne Barrat

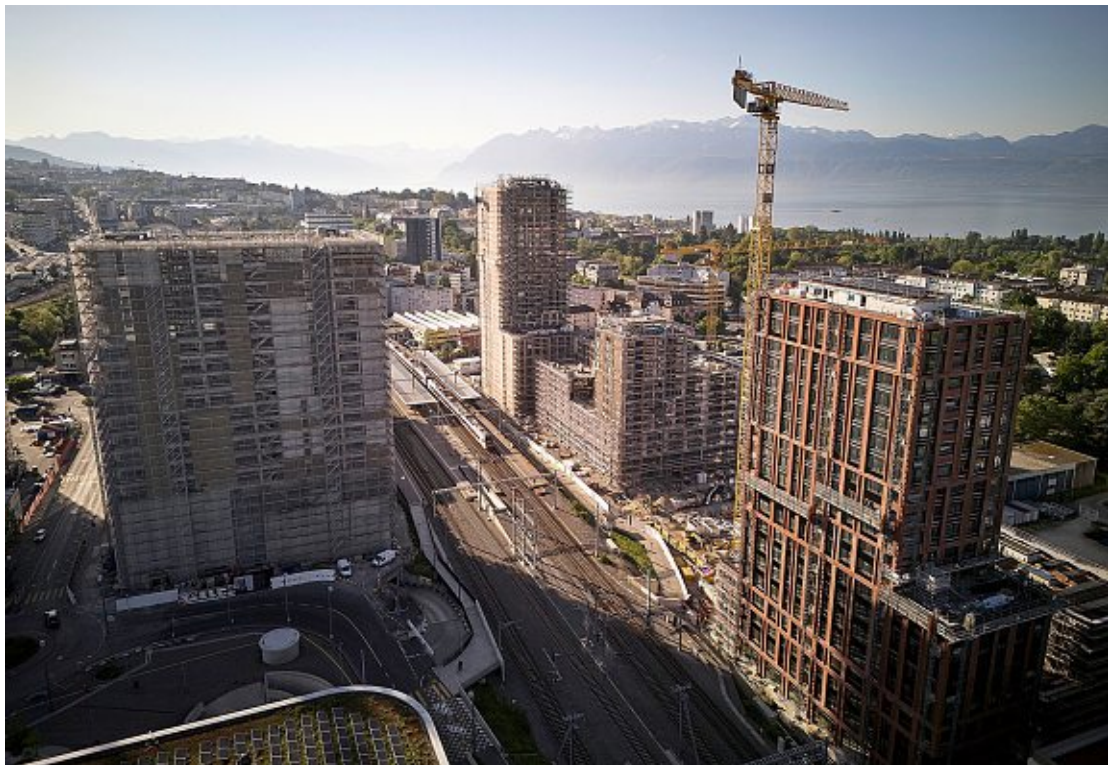
Le 20 décembre 2024, les Chambres fédérales ont voté la suppression de la valeur locative et la création en lieu et place d'un impôt foncier sur les résidences secondaires. C'est sur cette proposition de modification de la fiscalité du logement que les électeurs suisses sont appelés à voter le 28 septembre prochain.

Petit rappel, d'abord: la valeur locative correspond au loyer que pourrait théoriquement percevoir le propriétaire du bien qu'il occupe. Elle est calculée sur la base d'un pourcentage du loyer du marché pour des propriétés comparables. Il s'agit d'un revenu fictif imposable. En contrepartie, certains frais sont déductibles de la base du revenu soumis à l'impôt, notamment les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien et les rénovations énergétiques.

Plus que centenaire, ce système est typiquement helvétique. Mais cette spécificité ne cesse d'être critiquée. On lui reproche son inefficacité à garantir une équité fiscale entre locataires et propriétaires, mais aussi ses effets pervers, en favorisant le surendettement et les propriétaires, selon ses détracteurs du moins.

Opposition large à la réforme fiscale

Les organisations de défense des propriétaires et celles des locataires (l'Asloca en premier lieu), ainsi que les professionnels de l'immobilier, tous appellent à une réforme, mais pas celle-ci. Laquelle comportent deux volets, l'un portant sur l'abolition de la valeur locative, l'autre sur la mise en place d'un impôt sur les résidences secondaires pour



Ralentissement de la construction, hausse des prix, complications de financement, la réforme ne serait bénéfique que pour une petite minorité, estiment certains représentants du secteur. Yvain Genevay

compenser la perte de recettes fiscales, ce qui suppose une révision constitutionnelle. Les deux ou rien.

Tous aussi, au-delà de leurs différences de vues, s'accordent pour dire que «la réforme proposée serait encore pire que le système existant». Une courte majorité des Suisses (53%) serait en faveur de l'abolition de la valeur locative, selon une enquête de MoneyPark publiée en avril dernier.

«En tant que développeur, je crains que cette réforme ne freine les projets de construction ou de transformation, estime Emanuel von Graffenried, directeur et associé de Bernard

Nicod Conseils. L'incertitude fiscale risque de refroidir les investisseurs et de compliquer la planification financière. Dans un contexte flou, promoteurs et propriétaires préfèrent souvent attendre, ce qui peut entraîner un ralentissement temporaire du marché.»

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), prévient: si cette réforme est adoptée, elle «touchera l'ensemble des acteurs économiques; les propriétaires de résidence principale ou secondaire, mais aussi les entrepreneurs qui sont au bénéfice de crédits et qui ne pourront plus déduire les in-

terêts passifs s'ils ne sont pas propriétaires d'un immeuble de rendement, ainsi que les caisses de pension et les investisseurs institutionnels qui ne pourront plus déduire les travaux d'assainissement énergétique au niveau fédéral.»

«Ménages modestes touchés»

L'attentisme, voire le retrait de ces forces motrices du secteur «freinerait la dynamique du marché immobilier et renforcerait le déficit de logements», s'inquiète Emanuel von Graffenried, avec des répercussions évidentes sur les prix, rareté oblige. Résultat: «Dans l'état actuel du texte, la ré-

forme toucherait en priorité les ménages modestes et les revenus moyens», affirme-t-il.

L'ensemble du secteur serait touché, prédit Frédéric Dovat: «Peu encouragés à engager des frais d'entretien ou des travaux d'assainissement énergétique, les propriétaires solliciteront moins les entreprises de la construction qui devront supporter une baisse d'activités, ce qui pourrait favoriser le recours à des travailleurs qui ne seront pas déclarés. In fine, c'est tout l'écosystème des artisans du bâtiment (parquetistes, cuisinistes, peintres, etc.) qui seront pénalisés par un jeu perdant-perdant.»

«Le travail au noir favorisé»

Le responsable ajoute: «La fin des déductions fiscales ne va pas favoriser l'accession à la propriété, mais favorisera nécessairement le travail au noir en réduisant le travail pour les entreprises de la construction.»

Ralentissement de la construction, hausse des prix, complications de financement, la réforme ne serait bénéfique que pour une petite minorité, souligne Frédéric Dovat: «Seuls les propriétaires qui ont financé leur logement en espèces ou amorti toute leur dette hypothécaire, dont l'immeuble est neuf et répond aux normes Minergie ou est efficient énergétiquement, trouveraient leur compte dans cette réforme bancaire. Ce qui ne serait pas le cas des retraités qui, même s'ils ont amorti leur dette, ne pourront plus déduire les frais d'entretien et d'assainissement énergétique de leur bien, souvent noté F ou G au niveau du CECB; par conséquent, ils peineront à trouver des acquéreurs. Sauf à sacrifier le prix...»

Selon Patrice Choffat, directeur général du cabinet de courtage immobilier zurichois Bestag, une majorité de propriétaires seront poussés «à rembourser leur hypothèque et à renoncer à des travaux de rénovation qui ne seront plus déductibles des impôts. Avec un impact majeur pour la masse d'hypothèques en Suisse, mais aussi sur l'état de nombreux biens et, enfin, sur tous les petits métiers du bâtiment.»

Lukas Vogt, CEO du spécialiste du financement hypothécaires MoneyPark, prévoit que «le marché hypothécaire suisse perdrait environ 50 à 150 milliards de francs de volume au cours des cinq prochaines années».

Une réforme à contre-courant

De plus, déplore Frédéric Dovat, «la suppression des déductions relatives aux travaux d'assainissement énergétique au niveau fédéral serait en totale contradiction avec les incitations/obligations d'assainir imposées aux propriétaires en lien avec les objectifs de la neutralité carbone. Cette réforme va à contre-courant de la lutte contre le réchauffement climatique.»

«La suppression pure et simple de la valeur locative, sans mesures compensatoires suffisantes, risque de bouleverser l'équilibre fiscal du logement. C'est un tournant aux répercussions majeures pour les développeurs et l'ensemble du secteur immobilier», conclut Emanuel von Graffenried. Celui-ci plaide pour «une approche pragmatique, avec des mesures transitoires claires, des compensations fiscales justes et une vision à long terme pour le marché immobilier suisse».

PUBLICITÉ

Faites briller votre marque
entre nos lignes!

021 349 50 50 | annonces.journaux@tamedia.ch | advertising.tamedia.ch/fr

