

Abrogation de la valeur locative, la structure

Deux projets formellement et matériellement liés:

- *la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement;*
- *l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires (votation populaire le 28.9.2025).*

Abrogation de la valeur locative, les principales mesures

1. suppression de l'imposition de la **valeur locative**;
2. suppression de la déduction des **frais d'entretien** des immeubles privés, sauf pour les immeubles loués ou affermés;
3. pour l'impôt fédéral direct, suppression de la déduction des **investissements écologiques**; maintien de cette faculté pour les cantons, de manière limitée dans le temps (au maximum jusqu'en 2050);
4. suppression de la déduction des **intérêts passifs** privés, sous deux réserves:
 - les **immeubles loués** situés en Suisse (répartition proportionnelle en fonction de l'ensemble de la fortune);
 - déduction **limitée** des intérêts passifs en cas de **première acquisition** d'un immeuble à usage personnel (CHF 5'000/CHF 10'000, dégressif sur 10 ans);
5. possibilité pour les cantons d'introduire un **impôt réel sur les résidences secondaires** essentiellement à usage personnel.

Abrogation de la valeur locative : Exemples chiffrés

Cas 1 : Données (année fiscale 2024)

- Couple avec 2 enfants : Revenu **imposable** de 76 074
- Propriétaire d'un appartement acquis neuf en 2012 d'une surface PPE de 109 m²
- Dette hypothécaire 540 000 et taux 1,5%
- Données fiscales liées à l'appartement

Valeur locative	22 117
Déduction pour occupation	-8 847
Frais PPE	-6 701
Intérêts hypothécaires	-8 100
Conséquence sur le revenu imposable Revenu (+) / déduction (-)	-1 531
Impôts sur le revenu	6 066

Abrogation de la valeur locative : Exemples chiffrés

- Quid si valeur locative supprimée ?
- Quid si taux d'intérêts à 2,5% au lieu de 1,5% ?
- Quid si travaux de réfection de la cuisine pour CHF 20 000 ?
- Quid si travaux et taux d'intérêts à 2,5% ?

Abrogation de la valeur locative : Exemples chiffrés

Réponses et synthèse

	Situation avec VL	Variante avec VL et taux 2.5%	Variante avec VL, travaux et taux à 2.5%	Situation sans VL
Valeur locative	22 117	22 117	22 117	0
Déduction pour occupation	-8 847	-8 847	-8 847	0
Frais PPE	-6 701	-6 701	-6 701	0
Tavaux	0	0	-20 000	
Intérêts hypothécaires	-8 100	-13 500	-13 500	0
Conséquence sur le revenu imposable Revenu (+) / déduction (-)	-1 531	-6 931	-26 931	0
Impôts sur le revenu	6 066	4 750	775	6 110

Abrogation de la valeur locative : Exemples chiffrés

Cas 2 : Données (année fiscale 2024)

- Couple retraité : Revenu **imposable** de 108 969
- Propriétaire d'une villa acquise en 1987
- Dette hypothécaire de 750 000 et taux de 1,25%
- Données fiscales liées à l'appartement

Valeur locative	25 281
Déduction pour occupation	-10 112
Frais forfaitaires	-3 792
Intérêts hypothécaires	-9 375
Conséquence sur le revenu imposable Revenu (+) / déduction (-)	2 002
Impôts sur le revenu	19 074

Abrogation de la valeur locative : Exemples chiffrés

- Quid si valeur locative supprimée ?
- Quid si taux d'intérêts à 2,5% au lieu de 1,25% ?
- Quid si travaux pour assainissement pour faire baisser l'IDC de CHF 50 000 (prise en compte des frais effectifs {assurance bâtiment, taxe d'épuration}) ?
- Quid si travaux et taux d'intérêts à 2,5% ?

Abrogation de la valeur locative : Exemples chiffrés

Réponses et synthèse	Situation avec VL	Situation avec VL - Variante 2.5%	Situation avec VL - Variante travaux	Situation avec VL - Variante 2.5% et travaux	Situation sans VL
Valeur locative	25 282	25 282	25 282	25 282	0
Déduction pour occupation	-10 113	-10 113	-10 113	-10 113	0
Frais forfaitaires	-3 792	-3 792	0	0	0
Frais effectifs	0		-51 500	-51 500	0
Intérêts hypothécaires	-9 375	-18 750	-9 375	-18 750	0
Conséquence sur le revenu imposable Revenu (+) / déduction (-)	2 002	-7 373	-45 706	-55 081	0
Impôts sur le revenu	19 073	15 235	2 717	1 112	17 625