

Suppression de la valeur locative : faits et enjeux de la votation du 28 sept. 2025

Alexandre FALTIN

Avocat associé en l'Etude Oberson Abels SA
Président de la commission fiscale de la CGI

Gregory BORIA

Economiste-fiscaliste à CGI Conseils

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 : Conséquences pour Genève

- Rentrées fiscales supplémentaires par année en cas d'acceptation du projet de l'ordre de 81 millions (61 millions pour le canton et 20 millions pour les communes).
- Le projet conduirait à un manque à gagner de 1,7 à 1,8 milliards pour les collectivités suisses en l'état actuel des taux d'intérêts.

{Source : Département des finances et Madame la conseillère d'Etat Nathalie Fontanet dans un article de la TDG du lundi 1^{er} septembre 2025}

- Avec un gain fiscal pour le canton de Genève et une perte pour une très grande majorité des autres cantons, cette situation pourrait engendrer une augmentation de la péréquation financière due par Genève, ce qui conduirait à un alourdissement de la charge fiscale pour les contribuables du canton.

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 la villa

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

Abrogation de la valeur locative : Exemples chiffrés

Sans travaux et avec les taux d'intérêts initiaux à 1,25%, le gain annuel est de 1 448 (17 625 ./ 19 073) par année en cas de suppression de la valeur locative

Toutefois, si des travaux sont réalisés et déductibles, le gain en faveur du propriétaire, en cas de maintien de la valeur locative, est de 14 908 (2 717 ./ 17 908)

Dans le cas présent, la réduction liée aux travaux déductibles en une année équivaut à 10 années de déduction en cas de suppression de la valeur locative...

Abrogation de la valeur locative : Conclusion

L'abolition de la valeur locative arrive dans certains cas particuliers à une diminution de l'impôt, mais majoritairement et sur le long terme, les propriétaires genevois seraient perdants.

De plus, cette loi serait un obstacle à la transition énergétique, à l'incitation constitutionnelle à la propriété du logement, ainsi qu'au maintien en bon état d'entretien du parc immobilier.

Pour toutes ses raisons, il convient de refuser ce projet de loi lors des votations du 28 septembre prochain.