



STEUERINFORMATIONEN

INFORMATIONS FISCALES

INFORMAZIONI FISCALI

INFURMAZIUNS FISCALAS

herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK
Vereinigung der schweizerischen Steuerbehörden

éditées par la Conférence suisse des impôts CSI
Union des autorités fiscales suisses

edite della Conferenza svizzera delle imposte CSI
Associazione autorità fiscali svizzere

edidas da la Conferenza fiscalas svizras CFS
Associazion da las autoritads fiscalas svizras

F Problèmes fiscaux

**Imposition de la
valeur locative
Mars 2015**

L'imposition de la valeur locative

Autor:

Team Dokumentation
und Steuerinformation
Eidg. Steuerverwaltung

Auteur:

Team documentation
et information fiscale
Administration fédérale
des contributions

Autore:

Team documentazione
e informazione fiscale
Amministrazione federale
delle contribuzioni

Autur:

Team documentaziun
e informaziun fiscalas
Administraziun federala
da taglia

Eigerstrasse 65
CH-3003 Bern

Tel. ++41 (0)31 322 70 68

Fax ++41 (0)31 324 92 50

e-mail: ist@estv.admin.ch

Internet: www.estv.admin.ch

(État de la législation : 1^{er} janvier 2015)

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
2	GÉNÉRALITÉS.....	2
2.1	La valeur locative en tant que revenu imposable	2
2.2	Traitement équitable de tous les contribuables au point de vue juridique	3
2.2.1	Propriétaires fonciers et locataires.....	3
2.2.2	Propriétaires fonciers entre eux.....	4
2.2.3	Propriétaires fonciers et propriétaires de valeurs mobilières.....	4
2.3	Le montant de la valeur locative	5
2.4	Encouragement de l'accession à la propriété du logement	6
2.5	Les réglementations étrangères	7
3	L'ASSUJETTISSEMENT À L'IMPÔT	8
4	LE CALCUL DES VALEURS LOCATIVES	9
4.1	Le principe du loyer comparable	9
4.2	Méthode brute et méthode nette	9
4.3	Procédures de calcul	10
4.3.1	Détermination de la valeur locative sur la base des estimations cantonales d'immeubles	10
4.3.2	Procédure d'estimation individuelle.....	11
4.3.3	Cas spéciaux.....	11
4.4	Les diverses réglementations cantonales.....	12
4.4.1	Réduction de la valeur locative en cas de sous-utilisation	13
4.4.2	Atténuation de la valeur locative.....	13
4.4.3	La détermination des valeurs locatives dans les différents cantons (pour les immeubles non agricoles faisant partie de la fortune privée)	14
5	LES DÉDUCTIONS	22
5.1	Intérêts passifs	22
5.1.1	Intérêts hypothécaires.....	22
5.1.2	Intérêts dus sur crédits de construction.....	22
5.2	Frais immobiliers	23
5.2.1	Frais d'entretien.....	23
5.2.1.1	Les frais déductibles.....	23
5.2.1.2	Les frais non déductibles.....	23
5.2.1.3	Suppression de la pratique Dumont	24
5.2.1.4	Mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement	24
5.2.2	Frais d'exploitation	25

5.2.3	Frais d'administration.....	25
5.2.4	Fixation d'un montant forfaitaire pour les frais immobiliers	26
5.2.4.1	Possibilité de choisir entre un montant forfaitaire et la déduction des frais effectifs.....	26
5.2.4.2	Restrictions dans l'octroi de la déduction forfaitaire.....	26
5.2.4.3	Montant du forfait	27
5.3	Impôts fonciers (impôts immobiliers ou taxes foncières)	27
5.4	Valeurs locatives nettes négatives.....	28
6	OPTIONS DE RÉFORME : CHANGEMENT DU SYSTÈME D'IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE	29
6.1	Evaluation de la situation actuelle.....	29
6.2	Avantages.....	30
6.3	Inconvénients	30
7	APERÇU DE L'IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE DANS CERTAINS PAYS (ÉTAT 2015) .	31

Abréviations

AFC	=	Administration fédérale des contributions
Archives	=	Archives de droit fiscal
ATF	=	Arrêt du tribunal fédéral
CC	=	Code Civil
Cst.	=	Constitution fédérale de la Confédération suisse
IFD	=	Impôt fédéral direct
LIFD	=	Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct
LHID	=	Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes
TF	=	Tribunal fédéral
VL	=	Valeur locative

Cantons

AG	=	Argovie	NW	=	Nidwald
AI	=	Appenzell Rhodes-Intérieures	OW	=	Obwald
AR	=	Appenzell Rhodes-Extérieures	SG	=	St-Gall
BE	=	Berne	SH	=	Schaffhouse
BL	=	Bâle-Campagne	SO	=	Soleure
BS	=	Bâle-Ville	SZ	=	Schwyz
FR	=	Fribourg	TG	=	Thurgovie
GE	=	Genève	TI	=	Tessin
GL	=	Glaris	UR	=	Uri
GR	=	Grisons	VD	=	Vaud
JU	=	Jura	VS	=	Valais
LU	=	Lucerne	ZG	=	Zoug
NE	=	Neuchâtel	ZH	=	Zurich

1 INTRODUCTION

L'imposition de la valeur locative (VL) en Suisse repose sur une longue tradition. Elle est inscrite dans le droit fiscal depuis l'arrêté du Conseil fédéral du 9 décembre 1940 concernant la perception d'un impôt pour la défense nationale. Le principe fondamental de l'imposition de la VL de l'immeuble détenu et habité par le contribuable est inscrit dans la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs (LHID). La loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et toutes les lois fiscales cantonales considèrent la VL d'un logement habité par son propriétaire comme un revenu en nature imposable.

L'imposition de la VL donne lieu à un débat politique nourri. Un grand nombre d'interventions parlementaires et d'initiatives ont pour objet de donner une nouvelle base à la réglementation en vigueur ou de supprimer entièrement cette dernière. Il n'en demeure pas moins que l'imposition de l'immeuble habité par son propriétaire semble y avoir résisté. Ce fait s'est également vérifié lors de scrutins fédéraux. Depuis 1999, l'imposition de la VL a été soumise au vote trois fois sans jamais réunir la majorité nécessaire. La dernière fois était le 23 septembre 2012, lorsque l'initiative populaire « Sécurité du logement à la retraite » a été rejetée par 52,6 % des voix et par 13,5 cantons (dont cinq demi-cantons). L'initiative prévoyait d'accorder aux propriétaires ayant atteint l'âge de la retraite le droit d'opter irrévocablement contre l'imposition de la VL du logement principal qu'ils habitent durablement. En optant contre l'imposition de la VL, ils n'auraient en contrepartie plus eu le droit de déduire les intérêts passifs, les primes d'assurance et frais d'administration de la fortune par des tiers. Néanmoins, le droit à la déduction du revenu imposable des frais d'entretien à concurrence de 4000 francs et des frais liés aux mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement et des monuments historiques aurait été maintenu.

Dans le *chiffre 2*, nous nous proposons de situer la place de la VL de l'immeuble ou du logement habité par son propriétaire dans la législation fiscale suisse, en partant d'abord de la notion du revenu, et ensuite de son importance s'agissant du traitement équitable de tous les contribuables. Nous en tirons les conséquences sur le montant de la VL à imputer et sur la manière dont l'encouragement à la propriété du logement influence la conception précise de la VL. Ce chapitre s'achève par une vue d'ensemble des réglementations y relatives dans les principaux pays d'Europe occidentale. Ensuite, il sera fait mention de la réglementation appliquée en Suisse en matière d'imposition de la VL du logement ou de l'immeuble habité par son propriétaire. Le *chiffre 3* donne un aperçu du sujet de l'impôt, à savoir qui doit déclarer la VL comme revenu, alors que le *chiffre 4* fournit quant à lui des renseignements sur les différentes méthodes de calcul des valeurs locatives ainsi que sur l'application de celles-ci dans les divers cantons. Enfin, le *chiffre 5* examine des déductions qui ont un rapport direct avec la réalisation du revenu provenant de la fortune immobilière. En conclusion, le *chiffre 6* présente les conséquences des options pour remplacer l'imposition de la propriété du logement, à savoir que tous les frais en rapport avec le logement seraient alors rattachés aux frais liés au train de vie du contribuable.

2 GÉNÉRALITÉS

2.1 La valeur locative en tant que revenu imposable

L'imposition de la VL en tant que revenu imposable se conçoit en premier lieu dans la perspective de la notion pragmatique du revenu, telle qu'elle est ancrée dans la législation fiscale suisse.

La plupart du temps, les lois fiscales ne contiennent en effet pas de définition précise du revenu. Tantôt elles énumèrent – de façon non exhaustive – les différents éléments dont il se compose, tantôt elles décrivent le revenu de façon sommaire, en donnant au surplus des exemples.

En fait, toutes ces définitions peuvent être rattachées à celle du Tribunal fédéral (TF)¹ ; en effet, par « revenu », celui-ci entend « la somme de tous les biens et avantages économiques qui affluent durant une période déterminée vers un individu, et que celui-ci peut utiliser pour la satisfaction de ses besoins personnels (entretien personnel et autres dépenses) et de ses économies courantes, sans en diminuer pour autant sa fortune ».

Cela signifie que tous les afflux de biens ou avantages économiques ayant pour effet un accroissement en valeur nette du patrimoine, sans tenir compte de leur source, sont imposés comme éléments du revenu. Le fait de savoir si ces revenus sont acquis au contribuable en numéraire, en valeurs appréciables en argent ou en nature, ne joue pas de rôle. Par « valeur nette », on entend que les dépenses immédiatement nécessaires à l'acquisition du revenu (appelées frais d'acquisition du revenu) sont déductibles, car en fin de compte le contribuable ne dispose que de la valeur nette pour pourvoir à ses besoins. Si la valeur brute était retenue, la capacité économique du contribuable serait surévaluée.

Les lois fiscales suisses sont donc basées en principe entièrement sur **l'imposition du revenu global net** (impôt général sur le revenu net). Elles se fondent ainsi sur le principe de **l'imposition selon la capacité économique** du contribuable.

Les rendements nets provenant de la fortune immobilière doivent dès lors également être considérés comme revenu. Ils peuvent revêtir diverses formes :

- Le bailleur, qui loue ou afferme ses immeubles, réalise par exemple un revenu pécuniaire. Il a donc l'obligation de déclarer les recettes découlant de ses baux à loyer ou à ferme.
- Cependant, le propriétaire d'un immeuble ou logement obtient aussi une plus-value s'il l'utilise pour ses propres besoins. En effet, dans la mesure où il se « loue à lui-même » – on considère ici l'aspect purement économique – sa maison ou son logement, il bénéficie d'une valeur de jouissance. Ce rendement en nature représente ainsi un revenu, guère différent de celui qu'obtiennent d'autres propriétaires d'immeubles qui encaissent des loyers en louant leurs biens-fonds à des tiers. Il est d'ailleurs en tous points semblable au « revenu » dont bénéficie un employé à qui l'employeur met à disposition un logement de service, et chez qui la jouissance de ce logement sera considérée comme étant un élément du revenu.

Aux termes des lois fiscales suisses, seuls les revenus provenant de la jouissance d'immeubles sont soumis à l'impôt sur le revenu, alors que la VL d'autres objets faisant partie de la fortune privée (par exemple autos, avions privés, yachts) n'est pas prise en compte par l'impôt.

¹ ATF 52 I 214 ; ATF 71 I 128 ; ATF 73 I 140

Remarque :

Cette solution a été retenue principalement pour des raisons relevant de la technique fiscale; que l'on songe en effet aux problèmes que poserait notamment, le cas échéant, la déduction des frais d'entretien dont il devrait être tenu compte en l'occurrence.

En outre, la doctrine fiscale suisse se fonde sur le principe selon lequel on ne doit prendre en considération la valeur de jouissance que de certains éléments du patrimoine. Il s'agit des biens généralement considérés comme indispensables, dont l'obtention, l'utilisation ou la jouissance constituent une dépense obligatoire pour tout individu qui ne les possède pas (loyer de son logement, par ex.), et qui représentent par analogie une économie substantielle pour les personnes qui en sont déjà propriétaires ou usufruitières (car seul le rendement net provenant de l'immeuble est imposé). Et il est hors de doute que le fait « d'avoir un toit » entre dans cette dernière catégorie.

L'imposition au titre de revenu de la VL s'impose donc, que l'on considère la question en partant de la notion du revenu ou dans la perspective de la théorie de l'impôt général sur le revenu net.

Ainsi, l'imposition de la VL s'impose non seulement pour les raisons exposées ci-dessus, largement fondées sur la doctrine juridique, mais elle apparaît en outre tout à fait indiquée si l'on examine le problème à la lumière du principe de l'égalité, soit du traitement équitable de tous les contribuables.

2.2 Traitement équitable de tous les contribuables au point de vue juridique

L'art. 8 de la Constitution fédérale (Cst.) pose le postulat de l'égalité devant la loi de tous les êtres humains. Ce principe-clé du système juridique suisse déploie aussi ses effets en matière de droit fiscal, par l'exigence de **l'égalité de traitement de tous les contribuables**.

Dans le contexte qui nous occupe, il s'agit du traitement équitable des propriétaires fonciers par rapport aux locataires, des propriétaires fonciers les uns par rapport aux autres, ainsi que du traitement des propriétaires fonciers par rapport aux propriétaires de biens mobiliers.

2.2.1 Propriétaires fonciers et locataires

Tant le propriétaire foncier que le locataire supportent des frais pour se loger. Le propriétaire foncier doit payer des intérêts sur ses dettes, des frais d'entretien de ses immeubles et des impôts immobiliers, tandis que le locataire doit s'acquitter du loyer de son appartement.

Du point de vue fiscal, trois solutions sont en principe concevables pour parvenir à une égalité de traitement entre le propriétaire et le locataire :

1. Tant les locataires que les propriétaires peuvent **déduire** de leur revenu soumis à l'impôt la **totalité de leurs frais** afférents au logement, c.-à-d. que le fisc admet d'une part la défalcation des loyers, et d'autre part celle des intérêts passifs (hypothécaires) et des frais d'entretien. Cette solution se heurte cependant à l'argument que le loyer fait indiscutablement partie des frais inhérents au train de vie du contribuable et n'est par conséquent pas déductible. Comme les frais de logement de la population constituent une part importante du budget de chaque ménage, une

telle déduction du loyer entamerait fortement l'assiette de l'impôt sur le revenu, ce qui se traduirait, dans l'optique du maintien des recettes fiscales, par des charges fiscales substantiellement supérieures sur les autres revenus, et par de nombreux effets pervers sur l'activité et l'épargne.

2. **Toutes les dépenses** ayant trait au logement (loyers / charges des logements occupés par leur propriétaire) sont considérées comme relevant du domaine des frais d'entretien du contribuable (défiscalisés) et ne sont dès lors **pas déductibles** du revenu imposable. Cette option et ses conséquences sont examinées plus amplement au *chiffre 6*.
3. La troisième possibilité consiste en une solution intermédiaire, un **compromis** tel qu'il est **actuellement appliqué en Suisse** :

Le locataire n'ayant en général pas le droit de déduire de son revenu le loyer payé, considéré comme faisant partie de ses frais d'entretien privés², le contribuable qui est propriétaire de son logement se voit compter à titre de revenu une VL; cela en compensation du fait qu'il peut, lui, déduire ses frais (intérêts passifs, entretien etc.) en relation avec la jouissance de son propre immeuble.

Cette dernière solution est, ainsi que l'a d'ailleurs confirmé la jurisprudence du TF, conforme au postulat de l'égalité de traitement entre les locataires et les propriétaires³. Elle est en outre propre à garantir l'équité fiscale entre les propriétaires fonciers qui louent leur immeuble à des tiers et ceux qui l'habitent, de même qu'entre les propriétaires de valeurs mobilières et les propriétaires de biens immobiliers.

2.2.2 Propriétaires fonciers entre eux

Il importe aussi de s'assurer en particulier que le propriétaire d'une maison familiale ayant loué celle-ci à un tiers, et dont le rendement effectif qu'il en retire est soumis à l'impôt sur le revenu, soit fiscalement traité de la même façon que celui qui – toutes choses égales par ailleurs – habite sa propre maison. En outre, les propriétaires fonciers disposant de parts de fonds propres et de fonds de tiers différentes doivent être traités fiscalement de la même manière (neutralité du financement).

L'égalité de traitement peut être garantie en imposant la VL à titre de revenu tout en déduisant les intérêts passifs et les frais immobiliers.

2.2.3 Propriétaires fonciers et propriétaires de valeurs mobilières

Tout contribuable qui place sa fortune en valeurs mobilières doit en principe déclarer au titre de l'impôt sur le revenu les rendements qui en découlent.

Pour des raisons de simple équité fiscale, une personne qui a placé ses capitaux en acquérant un immeuble, et qui réalise ainsi un rendement de fortune (que ce soit sous la forme de loyers encaissés, ou de loyers épargnés s'il habite sa propre maison), doit accepter par conséquent que le fisc prenne en compte ce revenu sous une forme ou sous une autre.

² Une exception est faite par les cantons de ZG et VD qui autorisent aux locataires une déduction du revenu imposable.

³ ATF 99 Ia 349 ; Revue fiscale 1984, p. 135 ss ; ainsi que Archives vol. 65, p. 117 ss.

2.3 Le montant de la valeur locative

Les considérations qui précèdent ayant permis de situer la place de la VL dans la législation fiscale suisse, il y a maintenant lieu de s'interroger sur l'ampleur de l'avantage pécuniaire que retire le propriétaire foncier de l'utilisation de son immeuble pour ses propres besoins.

Le propriétaire foncier qui occupe lui-même sa maison ou son logement économise de la sorte des frais de loyer. L'avantage pécuniaire qu'il en retire réside donc dans le loyer qu'il devrait payer pour son immeuble s'il en était le locataire, ou qu'il pourrait exiger d'un tiers en tant que bailleur. En d'autres termes, la VL correspond à la valeur de jouissance du logement ou de sa propre maison, y compris les accessoires. La valeur brute de l'usage personnel devrait normalement correspondre au **montant du loyer au prix du marché** de l'immeuble que le propriétaire utilise pour son propre usage. Cette réglementation s'applique également aux résidences secondaires.

Cette opinion est également partagée par le TF⁴. Selon la jurisprudence de ce dernier, la valeur de l'usage personnel doit en effet correspondre au loyer que devrait payer un tiers dans les mêmes circonstances pour un logement de même nature et présentant les mêmes caractéristiques (situation comparable, même âge, nombre de pièces, aménagement et surface de dégagement identiques).

Le respect du principe de l'égalité de traitement de tous les contribuables plaide lui aussi en faveur de la fixation de la VL en fonction des prix du marché :

- Pour se loger, le locataire doit payer un loyer au prix du marché. Le principe de l'égalité de traitement sur le plan fiscal exige donc que l'on procède de la même manière avec le propriétaire, d'autant plus que les déductions admises pour son immeuble se calculent également sur la base des prix du marché.
- Le propriétaire qui loue sa maison à un tiers doit déclarer entièrement le produit des loyers qu'il encaisse. Si la VL était fixée en-dessous du prix payé sur le marché des loyers, cela reviendrait à privilégier le propriétaire occupant lui-même son immeuble.
- Les rendements de la fortune des propriétaires de valeurs mobilières sont intégralement imposables. Par voie de conséquence, le produit de la fortune immobilière devrait lui aussi être imposé, sur la base d'une rémunération du capital calculée à un taux d'intérêt approprié. Par le biais des taux hypothécaires, il existe d'ailleurs une étroite relation économique entre les loyers aux prix du marché et l'intérêt sur les dépôts d'épargne.

Enfin, il convient de tenir compte du fait qu'une fixation trop « charitable » de la VL, aurait un autre inconvénient. En raison de la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu, les allègements fiscaux les plus substantiels ainsi obtenus profiteraient surtout aux contribuables ayant des revenus élevés.

Ce qui est évidemment incompatible avec le principe de l'imposition en fonction de la capacité économique du contribuable.

Malgré cela, la VL est en pratique fixée le plus souvent plus bas que le prix du marché, car à côté du principe de l'égalité de traitement, **l'encouragement de l'accès à la propriété** fixé à l'art. 108 Cst. est également pris en compte (*cf. chiffre 2.4*).

⁴ ATF 66 I 81 ; ATF 69 I 24 ; ATF 71 I 130

En pratique cependant, la détermination des valeurs locatives peut poser quelques problèmes, car les objets permettant de déterminer la VL par comparaison font généralement défaut. Par conséquent, le fisc doit se rabattre sur une autre solution, à savoir les calculer lui-même. Nous y reviendrons de manière détaillée au *chiffre 4*.

2.4 Encouragement de l'accession à la propriété du logement

Le système de l'imposition de la VL est marqué par un traitement privilégié de l'immeuble habité par son propriétaire, ce qui est implicitement fondé sur le mandat constitutionnel consistant à encourager la propriété du logement, inscrit à l'art. 108 Cst. L'al. 1 prévoit notamment que la Confédération encourage l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers. Dans le cadre de l'imposition de la VL, l'encouragement de l'accession à la propriété du logement est mis en œuvre par trois mesures.

- La fixation de valeurs locatives basses : les valeurs locatives qui ont cours dans les cantons descendent en grande partie au-dessous de la valeur du marché. La jurisprudence du TF a posé les limites de l'encouragement de l'accession à la propriété du logement, afin d'une part de garantir l'égalité de traitement entre les locataires et d'autre part de ne pas trop fortement désavantager les propriétaires. Le plancher de 60 % de la valeur réelle sur le marché ne doit pas être dépassé dans le cadre des impôts cantonaux.⁵ En tant qu'autorité chargée de la surveillance, l'Administration fédérale des contributions (AFC) veille à assurer une taxation harmonisée en matière d'impôt fédéral direct (IFD). A cette fin, elle effectue des enquêtes périodiques sur la fixation de valeurs locatives par les cantons et intervient, lorsque ces derniers dépassent la marge de manœuvre admise. Selon la pratique qui a cours, la valeur moyenne des valeurs locatives fixées par un canton ne doit pas descendre au-dessous de la limite de 70 % de la valeur du marché dans le cadre de l'IFD. D'après une étude de l'AFC,⁶ en 2010, le montant estimé de l'encouragement de l'accession à la propriété du logement au moyen de la fixation de valeurs locatives basses dans le cadre de l'IFD seul était compris entre 750 et 830 millions de francs.
- Les investissements destinés à économiser l'énergie, à ménager l'environnement et à protéger les monuments : il s'agit de dépenses qui entraînent une plus-value et accroissent la valeur de l'immeuble et ne constituent pas des frais périodiques d'entretien de l'immeuble (*cf. chiffre 5.2.1.2*). L'AFC estime que la partie qui relève de l'encouragement de l'accession à la propriété du logement (sans la déduction des coûts de restauration des monuments historiques) dans le cadre de l'IFD est comprise entre 100 et 230 millions de francs par an.
- La déduction forfaitaire des frais d'entretien de l'immeuble : la Confédération et tous les cantons accordent aux contribuables la possibilité d'opter à chaque période fiscale pour la déduction forfaitaire des frais d'entretien de l'immeuble ou pour la déduction des frais effectifs d'entretien de l'immeuble (seulement pour les immeubles détenus dans la fortune privée, *cf. chiffre 5.2.4*). On parle de «forfait alternatif» dans ce contexte. Dans les cas extrêmes, le choix donné chaque année entre déduction forfaitaire et déduction des frais effectifs peut conduire à ce que les frais d'entretien de l'immeuble soient presque déduits deux fois du revenu (en particulier lorsque pendant des années aucune dépense n'est effectuée mais que le contribuable recourt à la déduction forfaitaire, puis qu'en une seule année, il déduit dans le cadre de la déduction des frais effectifs

⁵ Dans son arrêt du 20 mars 1998 (ATF 124 I 145), le TF a fixé la limite inférieure admise eu égard au droit constitutionnel de la marge de manœuvre des cantons dans la fixation de la VL.

⁶ Morger, M. (2014) : « Eigenmietwertbesteuerung – Anreizmechanismen, Verteilungseffekte und finanzielle Auswirkungen verschiedener Reformoptionen », Berne, AFC.

d'entretien de l'immeuble tous les frais d'entretien qui se sont accumulés). Par ailleurs, l'AFC estime que, du point de vue financier, le forfait alternatif ne constitue pas un aspect important de l'encouragement de l'accession à la propriété du logement.

- Après la suppression de la pratique Dumont, les frais d'entretien pouvant être déduits du revenu se sont étendus (*cf. chiffre 5.2.1.3*). Les frais que le contribuable doit engager au cours des cinq premières années pour remettre en état une propriété nouvellement acquise qui avait été mal entretenue jusque-là par le propriétaire précédent sont désormais déductibles sans attente. Cette mesure aussi a le caractère de l'encouragement de l'accession à la propriété du logement.

2.5 Les réglementations étrangères

Un coup d'oeil par-dessus nos frontières nous montre que d'autres pays également appliquent un système d'imposition de la VL comparable à celui de la Suisse. Quatre pays européens prévoient en effet une solution identique ou semblable à celle adoptée en Suisse.

Le tableau au *chiffre 7* contient des renseignements détaillés sur les réglementations appliquées à l'étranger. Ce tableau montre si la VL est imposée en tant que revenu et dans quelle mesure les intérêts passifs et les frais d'entretien peuvent être déduits. Dans la plupart des pays, d'autres impôts sont en outre prélevés sur les immeubles.

3 L'ASSUJETTISSEMENT À L'IMPÔT

En principe, la VL d'un immeuble est **ajoutée au revenu** de son propriétaire, à condition qu'il habite effectivement dans cet immeuble.

Selon la jurisprudence du TF, il y a également usage personnel de l'immeuble lorsque le propriétaire le tient à sa disposition, même sans y habiter durablement⁷. Le TF part ici de l'idée que, en pareil cas, le propriétaire retire un avantage économique de la disponibilité permanente du logement ou de la maison en question.

On renoncera par contre à imposer une VL lorsqu'il est prouvé que l'immeuble demeure inoccupé parce qu'aucun locataire n'a pu être trouvé.

La possession de résidences secondaires, d'appartements de vacances etc., que le propriétaire garde à son entière disposition, entraîne dès lors également l'assujettissement intégral de la VL. Pour les maisons de vacances ou de week-end, ainsi que pour d'autres immeubles qui ne sont pas habités toute l'année, on comptera ordinairement une VL annuelle entière, quelle que soit la durée de leur occupation effective, si le propriétaire peut en disposer en tout temps et si l'immeuble est utilisable toute l'année. Tel n'est cependant pas le cas lorsqu'une utilisation permanente est rendue impossible pour des raisons objectives (pas de chauffage, accès temporaire seulement etc.). Dans ces circonstances, la VL n'est prise en compte que pour la ou les périodes durant lesquelles il a été pratiquement possible de faire usage de l'objet.

Si un tel immeuble est loué temporairement, le rendement imposable se composera, proportionnellement et pro rata temporis, du produit du loyer et de la VL.

En règle générale, le propriétaire reste imposé sur la VL de sa maison ou de son appartement lorsqu'il en cède – gratuitement ou à un prix de faveur manifeste – l'usage à un tiers, et sans qu'un usufruit ou un droit d'habitation ne soit constitué.⁸

Il en va par contre différemment lorsqu'un usufruit ou un droit d'habitation a été constitué en faveur d'un tiers sur l'immeuble en question :

- Fiscalement, l'**usufruitier** est assimilé au propriétaire. Il a en effet la possession, l'usage et la jouissance de la chose (art. 755 CC). Il peut tirer profit de l'immeuble et bénéficier des rendements qui en découlent. Par conséquent, c'est lui qui devra déclarer comme revenu les recettes provenant du loyer (en cas de location) ou la VL (en cas d'usage personnel), ainsi que payer l'impôt qui s'y rapporte.
- Selon la législation fiscale en matière d'impôt sur le revenu, le **droit d'habitation** à titre gratuit est en principe régi par les mêmes dispositions que l'usufruit. En conséquence, le bénéficiaire sera généralement imposé sur la VL de son habitation, cela selon les règles applicables à l'usufruitier qui utilise pour lui-même le logement qui lui a été cédé en jouissance. Certains cantons prévoient toutefois à ce sujet d'autres dispositions.

⁷ ATF 99 Ia 349 ; ainsi que Décision du TF du 14.4.1972, dans Archives de droit fiscal, vol. 42, p. 478 ss.

⁸ Dans certains cas, il est dérogé à cette règle, notamment lorsque le propriétaire met son immeuble gratuitement à disposition d'une institution d'utilité publique.

4 LE CALCUL DES VALEURS LOCATIVES

4.1 Le principe du loyer comparable

Comme nous l'avons relevé sous *chiffre 2.3*, sous l'angle de la systématique fiscale, la VL doit en principe correspondre à la valeur de l'utilisation de l'immeuble, calculée au prix du marché. Le droit suisse en matière d'impôt sur le revenu s'écarte cependant parfois de ce principe, en se fondant sur l'article de la Cst. qui consacre l'encouragement de l'accession à la propriété du logement (*cf. chiffre 2.4*).

Indépendamment des prescriptions qui résultent de la jurisprudence du TF en matière d'encouragement de l'accession à la propriété du logement (fixation par les cantons de valeurs locatives basses dans la limite admise par la Cst.), il convient de déterminer un loyer comparable, ce qui soulève des difficultés techniques en matière de taxation. Les immeubles occupés par leur propriétaire n'apparaissent en effet pas sur le marché des logements à louer, de sorte que l'on ne peut pas en connaître le prix courant.

Cependant, les valeurs locatives sont généralement estimables grâce à la méthode dite comparative, à savoir par comparaison avec d'autres logements similaires qui, eux, sont loués. La valeur de l'utilisation propre correspondra alors en principe au loyer qu'un tiers devrait payer dans les mêmes circonstances pour un immeuble de même nature et présentant les mêmes caractéristiques (en ce qui concerne sa situation, son âge, le nombre de pièces, l'aménagement et la surface de dégagement).

Or, il arrive rarement que l'on trouve, dans le voisinage, des immeubles loués de même nature et de même grandeur. Ce n'est que pour les logements en propriété par étages qu'il est possible la plupart du temps de se référer à des valeurs directement comparables, de même que pour les appartements habités par leur propriétaire dans leur propre immeuble locatif. Dans le cas de l'immeuble locatif, il s'agit par exemple du produit des loyers des appartements similaires loués dans la même maison.

En revanche, il n'est guère possible d'établir des valeurs directement comparables pour les maisons familiales (villas), lesquelles sont le plus souvent utilisées par le propriétaire lui-même. Par conséquent, pour ce type de logement, les valeurs locatives doivent être déterminées selon des critères de calcul objectifs.

On distingue en principe deux méthodes pour le calcul des valeurs locatives, à savoir la méthode brute et la méthode nette.

4.2 Méthode brute et méthode nette

Dans tous les cas, seuls les accroissements nets de patrimoine sont soumis à l'impôt sur le revenu. Ils peuvent être déterminés de deux manières différentes :

- **Méthode brute** : la VL est calculée en tant que paramètre brut, sur la base des recettes brutes découlant de l'utilisation de l'immeuble. De celles-ci sont ensuite déduits les intérêts passifs et les frais d'immeubles (frais d'entretien, d'exploitation et d'administration) pour aboutir au revenu net imposable provenant de l'utilisation de l'immeuble.
- **Méthode nette** : celle-ci consiste à établir directement le revenu imposable, c.-à-d. que l'on renonce à déduire les intérêts passifs et les frais d'immeubles. C'est le capital propre investi qui

constitue ici la base pour le calcul des recettes nettes. La VL doit ainsi correspondre à une rémunération adéquate du capital propre.

La méthode brute prédomine en Suisse, car elle répond davantage au principe de l'impôt général sur le revenu net. Tant la législation fédérale que presque toutes les lois fiscales cantonales fixent la VL d'après la méthode brute. Seul le canton de GE connaît quelques dérogations à ce système (*cf. chiffre 4.4*).

Dans ses « Directives pour déterminer la valeur locative des maisons d'habitation occupées par leur propriétaire » du 25 mars 1969⁹, l'AFC a développé plusieurs systèmes de calcul relatifs à l'estimation de la VL selon la méthode brute, qui sont utilisables en principe aussi bien pour l'IFD que pour les impôts cantonaux et communaux. Ces diverses méthodes de calcul sont brièvement décrites au *chiffre 4.3*.

Pour taxer l'IFD, on renonce, si possible, à déterminer une « valeur locative IFD » particulière, au profit de la VL établie par le canton. L'AFC a d'ailleurs émis à l'intention des cantons les « Directives » susmentionnées pour le calcul des valeurs locatives. Cela afin d'obtenir des valeurs plus ou moins similaires et comparables entre les cantons, et d'assurer ainsi une égalité de traitement de tous les contribuables.

Une « valeur locative IFD » particulière est cependant établie lorsque les cantons ne tiennent pas suffisamment compte de ces directives et que la VL cantonale est inférieure à 70 % de la valeur du marché, en ce sens qu'un certain supplément exprimé en pour cent est alors ajouté à la VL établie par le canton. C'est actuellement le cas pour 16 d'entre eux (selon la période fiscale 2007 figurant dans la circulaire du 21 février 2008 transmise aux administrations cantonales relative à l'IFD, *cf. le tableau au chiffre 4.4.3*).

4.3 Procédures de calcul

La méthode de calcul la plus fréquemment utilisée est celle de la méthode comparative décrite au *chiffre 4.1*, à savoir la comparaison avec les loyers exigés pour des logements similaires.

En outre, les « Directives » de l'AFC distinguent en principe trois autres méthodes pour déterminer les valeurs locatives, à savoir l'évaluation sur la base d'estimations cantonales, la procédure d'estimation individuelle et l'estimation lors de cas spéciaux.

Egalement utilisées sur le plan cantonal, ces trois méthodes visent à déterminer, pour les immeubles à évaluer, un loyer conforme à la situation du marché en se fondant sur des critères objectifs.

Brièvement décrites, voici quelles sont ces trois autres méthodes.

4.3.1 Détermination de la valeur locative sur la base des estimations cantonales d'immeubles

Ce mode de calcul n'est applicable que s'il existe dans le canton des estimations d'immeubles fondées sur des principes uniformes. Les valeurs prises en considération comme base de calcul varient

⁹ Publiées dans les Archives de droit fiscal suisse, vol. 38, p. 121 ss.

d'un canton à l'autre (valeur fiscale, valeur cadastrale, valeur d'estimation des biens, valeur au moment de la construction, valeur d'assurance du bâtiment, coût d'investissement etc.). Elles ont cependant ceci en commun qu'elles sont fixées selon des critères objectifs et sont directement liées aux particularités de l'immeuble en question.

Dans tous ces cas, la VL cantonale est définie en pour cent de la valeur fiscale de l'immeuble. A ce propos, l'AFC prévoit en effet dans ses « Directives » une fixation des pourcentages de manière telle qu'après déduction des frais d'immeubles et des intérêts hypothécaires, on obtienne en principe – pour les maisons familiales et les logements en propriété par étage de construction et d'aménagement moyens – une VL nette qui corresponde à une rémunération appropriée du capital propre investi dans l'immeuble, soit de l'ordre de 3 à 4 %.

4.3.2 Procédure d'estimation individuelle

Par ce procédé, la VL de chaque immeuble est évaluée séparément, en fonction de certains critères se rapportant à l'immeuble. Les « Directives » précitées indiquent notamment les facteurs suivants :

- niveau des loyers payés dans la localité ;
- situation de l'immeuble, âge du bâtiment ainsi que sa grandeur, son aménagement et son état ;
- installations supplémentaires telles que garage, emplacement couvert dans le jardin, piscine, court de tennis etc. ;

ainsi qu'en plus, pour les maisons familiales :

- investissements supplémentaires qu'exige une maison par rapport à un logement de même superficie situé dans un immeuble locatif (pour le terrain, les installations, etc.) ;
- avantages d'habiter dans sa propre maison.

On distingue trois méthodes d'estimation individuelle, à savoir l'estimation à l'aide de normes par unité de local, l'estimation sur la base de normes par chambre et l'estimation d'après certains immeubles-types.

Ces méthodes se fondent toutes sur le même principe :

- Lors d'une enquête représentative sur les loyers, les logements loués sont recensés selon les critères indiqués ci-dessus.
- Les loyers ainsi relevés permettent de déterminer les valeurs locatives moyennes s'appliquant aux différentes catégories de logements.
- Les valeurs locatives moyennes ainsi définies permettent ensuite de calculer la VL de l'immeuble occupé par son propriétaire.

4.3.3 Cas spéciaux

Les maisons de maître occupées par leur propriétaire, les villas luxueuses, les maisons de vacances ou de week-end ainsi que d'autres immeubles similaires présentent par rapport au type moyen de maison familiale de telles différences quant au genre de construction, à l'aménagement du bâtiment et du jardin, ou encore aux possibilités d'utilisation, que les modes de calcul décrits précédemment ne donnent pas des résultats satisfaisants. En règle générale, on ne pourra donc déterminer la VL

imposable de ces immeubles qu'en recourant à une procédure d'estimation individuelle, à l'aide de normes par unité de local.

On ne tiendra par ailleurs compte d'aménagements extraordinaires que dans la mesure où un tiers se trouvant dans la même situation économique que le propriétaire serait prêt à y consacrer un loyer correspondant. Les fantaisies personnelles et autres équipements luxueux n'entrent donc pas en ligne de compte. C'est pourquoi on ne déduira du rendement brut que les frais d'entretien et d'exploitation afférents aux parties de l'immeuble qui ont été prises en considération dans le calcul de la VL (cf. *chiffre 5.2*).

4.4 Les diverses réglementations cantonales

Tous les cantons¹⁰ calculent la VL selon la méthode dite brute. Les valeurs ainsi obtenues représentent par conséquent des revenus bruts dont peuvent être déduits aussi bien les intérêts passifs que les frais d'immeubles.

La détermination des valeurs locatives s'effectue ensuite comme suit :

- La plupart des cantons recourent au même mode de calcul pour tous les types d'immeubles utilisés par leur propriétaire.
 - Quelques cantons établissent leurs valeurs locatives par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des conditions équivalentes.
 - D'autres cantons emploient uniformément le procédé dit de l'évaluation individuelle (essentiellement à l'aide de normes par unités de local).
 - Certains cantons enfin se fondent sur les estimations de la valeur de l'immeuble décrites sous *chiffre 4.3.1*.
- Les autres cantons utilisent des méthodes d'évaluation qui peuvent différer selon les types d'immeubles.
 - Dans la plupart des cas, si la méthode généralement utilisée consiste en une estimation basée sur la valeur de l'immeuble, les valeurs locatives des logements occupés par leur propriétaire dans son immeuble locatif sont établies séparément et déterminées sur la base d'une comparaison directe avec les loyers des autres appartements loués dans la même maison.
 - Certains cantons prévoient également des méthodes particulières pour déterminer les valeurs locatives des logements en propriété par étage.

La plupart des cantons appliquent ensuite des **réductions des valeurs locatives**, tout en les assujettissant le plus souvent à certaines conditions. Les *chiffres 4.4.1 et 4.4.2* ci-après contiennent des informations plus détaillées à ce sujet.

Le *tableau du chiffre 4.4.3* ci-après donne un aperçu des différentes réglementations cantonales, les éventuels allègements accordés par les lois cantonales ainsi que les valeurs déterminantes pour l'IFD.

¹⁰ Lorsque c'est possible, la VL cantonale complète est valable pour l'établissement de l'IFD. Dans quelques cantons une VL augmentée est déterminante au lieu de la valeur cantonale, car dans ces cantons les VL se situent en dessous de 70 % de la valeur du marché.

4.4.1 Réduction de la valeur locative en cas de sous-utilisation

Il convient de relever que la LIFD prévoit que la détermination de la VL doit prendre en compte les conditions locales, ce qui est inhérent au principe de la valeur marchande, mais doit également prendre en considération l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (art. 21 al. 2 LIFD). Il y a donc là une déduction pour sous-utilisation, qui ne s'entend pas du point de vue temporel mais par rapport aux locaux, comme c'est par ailleurs le cas lorsque les enfants ont quitté le domicile parental. Les conditions régissant l'octroi de cette déduction sont toutefois très restrictives. Par exemple, la partie non-utilisée du bâtiment doit être effectivement et définitivement vide, c.-à-d. sans aucun meuble, ni servir de débarras. La charge de la preuve pour cette déduction revient entièrement au contribuable.

Cette réduction n'est toutefois pas accordée pour les résidences secondaires.

Près de la moitié des cantons possèdent également des dispositions semblables quant à la prise en considération de l'utilisation effective (*cf. tableau au chiffre 4.4.3*).

4.4.2 Atténuation de la valeur locative

Une bonne partie des cantons possèdent des dispositions ayant pour effet une atténuation de la VL par rapport aux loyers effectifs du marché ou au montant calculé selon la méthode définie par la loi fiscale. Ces réductions ne s'appliquent cependant pas à l'IFD.

- Octroi d'un abattement pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal (le rabais n'est pas accordé pour les résidences secondaires ou de vacances) : UR, NW, GL, ZG, AR, AI, SG, GR et TG ;
- octroi d'un abattement pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal (incl. pour les résidences secondaires ou de vacances) : SZ ;
- octroi d'un abattement en fonction de la durée de l'usage ininterrompu du logement : GE ;
- octroi d'un abattement par rapport au prix du marché sur les valeurs établies par comparaison : ZH, OW, BL et VD ;
- octroi d'un abattement fondé sur la relation existant entre le montant de la VL et le niveau du revenu (« déduction sociale pour le logement », également accordée aux locataires) : VD.

4.4.3 La détermination des valeurs locatives dans les différents cantons (pour les immeubles non agricoles faisant partie de la fortune privée)

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
ZH	<p>1/2 En pour cent de la valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la somme de la valeur du terrain et de la valeur de construction, cette dernière correspondant à la valeur à neuf de reconstruction (1'000 % de la valeur de base fixée par l'assurance des bâtiments), moins une déduction de dépréciation pour raison d'âge (1 % par année, au maximum 30 %).</p> <p>Si la surface du terrain excède une certaine limite, la valeur du terrain devra être prise en considération de manière prépondérante dans le calcul de la valeur vénale.</p> <p>1 La VL se monte à 3,5 % de la valeur vénale 2 La VL se monte à 4,25 % de la valeur vénale</p> <p>Les bien-fonds excédentaires seront pris en considération à raison de fr. 1/m² pour le calcul de la VL.</p> <p>3 Par comparaison avec des locaux à louer semblables. Il est toutefois alors accordé un abattement de 30 %.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>La date de la réestimation générale des valeurs vénales est fixée par le Conseil d'Etat.</p> <p>La dernière estimation remonte au 1^{er} janvier 2009.</p> <p>Exception : la VL des logements occupés par leur propriétaire dans un immeuble locatif est fixée à nouveau lors de chaque période fiscale.</p>
BE	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Au moyen d'une procédure d'estimation individuelle, basée sur la valeur fiscale de l'immeuble déterminante pour l'impôt sur la fortune.</p> <p>Lors de la fixation de cette VL, il est notamment tenu compte des particularités de l'immeuble en question.</p> <p>La situation du marché est ensuite prise en compte au moyen d'un coefficient qui vient multiplier la VL de base ainsi déterminée. A partir de la période fiscale 2015 et pour l'impôt cantonal et communal, les coefficients VL varient entre 0,76 et 0,96 selon la commune.</p> <p>IFD : suivant la commune, le coefficient VL varie entre 0,89 et 1,12 à partir de la période fiscale 2015.</p>	<p>La périodicité est fonction de l'évolution du marché.</p> <p>Adaptation sur la base d'enquêtes représentatives sur les loyers.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1^{er} janvier 1999.</p>
LU	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL se monte à 70 % du « loyer du marché ». Le « loyer du marché » correspond à la moyenne des loyers qui devraient être payés pour un objet à louer semblable, situé dans un lieu comparable (méthode comparative).</p> <p>Réduction pour l'habitation durablement occupée lorsque la VL conduit sur la durée à une charge excessive en proportion des moyens de subsistance à disposition.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à l'évolution du marché du logement par le Conseil d'Etat au début de chaque période fiscale. Cette procédure tient compte de l'évolution différenciée des loyers en fonction de l'âge de l'objet considéré et selon sa région de situation.</p>

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
UR	<p>1/2 La VL est déterminée en fonction des conditions locales et de l'utilisation effective de l'immeuble.</p> <p>3 Par comparaison avec les locaux à louer semblables ou avec les logements loués dans le même immeuble.</p> <p>Pour encourager le logement habité par le propriétaire comme logement principal et pour favoriser la prévoyance individuelle, la VL est réduite de 25 % (7'500 francs au maximum). La valeur obtenue ainsi correspond à la VL imposable.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation d'un immeuble durablement occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : VL cantonale, pour autant que celle-ci atteigne 70 % de la valeur du marché.</p>	<p>La VL est adaptée tous les 4 ans en fonction de la variation en pourcentage du niveau des loyers dans le canton.</p> <p>La dernière adaptation de la VL remonte au 1^{er} janvier 2011 dans le cadre de la dernière réestimation générale. La dernière enquête des loyers a eu lieu pour le 1^{er} janvier 2015. Vu le changement mineur, le Conseil d'Etat a renoncé d'adapter la VL.</p>
SZ	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Les VL seront fixés dans le but d'atteindre le 65 % de la valeur du marché, sous réserve de conditions coutumières. Une sous-utilisation durable sera prise en compte sur demande.</p> <p>IFD : surtaxe de 5 %.</p>	<p>Une adaptation est déterminée par le Grand Conseil.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1^{er} janvier 2007.</p>
OW	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En pour cent de la valeur fiscale. Celle-ci est déterminée à partir des valeurs intrinsèques et de rendement. La VL s'élève à 4 % de la valeur fiscale.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : 4,3 % de la valeur fiscale.</p>	<p>La VL est fixée par le Grand Conseil. De nouvelles valeurs fiscales sont fixées environ tous les 15 ans.</p>
NW	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Dans le cadre de la fixation de la valeur fiscale de la fortune, estimation par l'office (« amtliche Güterschatzung »), une VL est également fixée. Elle sert de base pour l'établissement de la valeur de rendement. La VL est celle que pourrait percevoir le contribuable pour la location de son immeuble.</p> <p>Au début de la période fiscale, le Conseil d'Etat fixe un pourcentage avec lequel la VL estimée doit être convertie.</p> <p>La VL ainsi établie sera diminuée de 30 % pour l'habitation occupée par le contribuable. Cela correspond à la VL imposable. Si les pièces à disposition dépassent le propre usage, la VL mesurée ci-dessus doit être réduite (déduction de sous-utilisation). Si l'immeuble ou partie de celui-ci est loué à un prix préférentiel à une personne proche, le bail est imposable pour la même valeur que pour l'utilisation propre.</p> <p>IFD : la VL cantonale sert de base. La déduction ne se monte cependant pas à 30 % mais seulement à 25 %.</p>	<p>Fixation du pourcentage par le Conseil d'Etat au début de la période fiscale.</p>

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
GL	<p>1 Sur la base d'une comparaison avec des immeubles loués. Lorsque cela n'est pas possible, on tient compte de l'âge, de l'aménagement, de l'état et de la situation du bâtiment.</p> <p>2/3 Par comparaison avec des locaux à louer semblables (2) ou avec des logements loués dans le même immeuble (3).</p> <p>Pour tous les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL se monte à 60 % du « loyer du marché ».</p> <p>IFD : la VL est fixée à 70 % du « loyer du marché ».</p>	<p>Adaptation aux loyers du marché en cas de forte hausse de l'indice des loyers.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1^{er} janvier 1997.</p>
ZG	<p>1/2 La VL est basée sur la directive « Etablissement de valeurs imposables et locatives » (« Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte ») et calculée sur la base du prix d'achat, resp. de la valeur du marché.</p> <p>3 Par comparaison avec des logements loués dans le même immeuble.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à intervalles irréguliers.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1^{er} janvier 2002.</p>
FR	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Procédé d'estimation individuelle à l'aide de normes, par unité de local, selon les directives de l'AFC du 25 mars 1969, complété par un système de points.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à intervalles irréguliers des VL au renchérissement.</p> <p>La dernière révision remonte au 1^{er} janvier 2014 : augmentation de la VL de 10 %.</p>
SO	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Dépend du montant de la valeur cadastrale (VC), laquelle est composée de la valeur de la construction, de la valeur vénale du terrain et de la valeur de rendement de l'immeuble. La VC se situe entre 25 et 45 % de la valeur vénale de l'immeuble, les villas se situant plutôt vers le bas, et les immeubles locatifs et les logements en PPE plutôt vers le haut de cette fourchette. La VL varie entre 8,80 et 10,63 % de la VC lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 240'000 francs. Pour les immeubles dont la VC excède 240'000 francs, la VL est déterminée à l'aide d'un procédé d'estimation individuelle.</p> <p>IFD : 125 % de la VL cantonale en cas de VC inférieure à 240'000 francs ; pas de supplément pour les immeubles dont la VC excède 240'000 francs.</p>	<p>Adaptation périodique des VL d'après les enquêtes sur les logements faites par l'OFDE et par l'AFC.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1^{er} janvier 1999.</p>

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
BS	<p>1/2 Sur la base de la valeur fiscale, qui s'élève aux 1/1 de la valeur réelle. Cette dernière se composant de la valeur d'assurance actuelle, moins la dépréciation (due à la vétusté) du bâtiment, à laquelle s'ajoute la valeur relative du terrain. La VL s'élève en principe à 4 % de la valeur fiscale.</p> <p>3 Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble. IFD : la VL cantonale augmentée à 4,6 %.</p>	<p>Les maisons familiales et les logements en PPE sont soumis à une réestimation générale, lorsque, sur la base d'une enquête statistique périodique, il apparaît que dans un nombre substantiel de cas, les valeurs du patrimoine diffèrent en moyenne dans une grande mesure de la valeur effective du marché.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 31 décembre 2001.</p>
BL	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL dérive de la valeur d'inventaire simple d'un immeuble laquelle est multipliée par un facteur de correction communal, un facteur en fonction de l'âge de l'immeuble, un facteur de correction pour les propriétés par étage, donnant ainsi une valeur imposable.</p> <p>La VL déterminée se monte en tous les cas au moins à 60 % de la VL du marché. S'il est démontré que la VL se monte dans des cas particuliers à moins de 60 %, elle sera haussée à 60 % par l'office. Si le contribuable peut démontrer que la VL de l'immeuble utilisé par lui-même se monte à plus de 60 % de la valeur du marché, la VL sera fixée à 60 % de la valeur du marché. Une sous-utilisation importante du volume du logement utilisé pour soi-même sera prise en compte sur demande par les autorités. Le Conseil d'Etat règle les détails.</p> <p>IFD : la VL cantonale sera multipliée par un facteur de 1,2.</p>	Adaptation périodique des VL.
SH	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Pour tous les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL se monte au maximum à 70 % du « loyer du marché ». Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des situations équivalentes. Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : 108 % de la VL cantonale.</p>	Adaptation périodique sur la base de l'enquête sur les loyers effectuée par l'Office cantonal d'estimation des immeubles.

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché												
AR	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL de l'immeuble utilisé pour soi-même se monte en principe à la valeur des loyers payés pour des objets comparables dans des situations comparables. Cette VL est également intégralement imposable lorsque l'immeuble est affermé ou loué à une personne proche.</p> <p>Pour les propriétés résidentielles pour lesquelles il n'existe pas d'objet comparable, la VL sera fixée en pourcentage de la valeur fiscale.</p> <table border="0" data-bbox="316 790 1034 992"> <tr> <td>Valeur fiscale jusqu'à</td> <td>250'000 fr.</td> <td>5,0 %</td> </tr> <tr> <td>Valeur fiscale de</td> <td>250'001 fr. à 500'000 fr.</td> <td>4,5 %</td> </tr> <tr> <td>Valeur fiscale de</td> <td>500'001 fr. à 750'000 fr.</td> <td>4,0 %</td> </tr> <tr> <td>Valeur fiscale excédant</td> <td>750'000 fr.</td> <td>3,5 %</td> </tr> </table> <p>A partir d'une valeur vénale de 1'200'000 fr. la VL est calculée d'après la méthode du supplément. En partant d'un montant de base de 42'000 fr. (3.5 % de 1'200'000 fr.) un supplément de 1 % de la plus-value (valeur vénale officielle ./ 1'200'000 fr.) y est ajouté.</p> <p>Pour les immeubles pour lesquels l'estimation a été faite après le 01.01.2011, la VL brute est réduite de 10 %.</p> <p>En outre, la VL moyenne de l'habitation occupée par le contribuable lui-même (habitation principale) sera réduite de 10 %.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	Valeur fiscale jusqu'à	250'000 fr.	5,0 %	Valeur fiscale de	250'001 fr. à 500'000 fr.	4,5 %	Valeur fiscale de	500'001 fr. à 750'000 fr.	4,0 %	Valeur fiscale excédant	750'000 fr.	3,5 %	<p>Adaptation en principe tous les 10 ans à l'évolution du marché, par la voie d'une réestimation des valeurs fiscales.</p> <p>Une réestimation aura lieu lors d'une restructuration majeure ou sur demande de l'administration fiscale.</p>
Valeur fiscale jusqu'à	250'000 fr.	5,0 %												
Valeur fiscale de	250'001 fr. à 500'000 fr.	4,5 %												
Valeur fiscale de	500'001 fr. à 750'000 fr.	4,0 %												
Valeur fiscale excédant	750'000 fr.	3,5 %												
AI	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL de l'immeuble utilisé personnellement se calcule en principe d'après le montant que le contribuable pourrait percevoir de la location de son immeuble. Il est également totalement imposable lorsque l'immeuble est loué ou affermé à un prix inférieur à une personne proche.</p> <p>La VL est alors de 6 % de la valeur fiscale. La VL pour l'habitation durablement habitée par le contribuable est affectée à son domicile principal et baissée de 30 %.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à l'évolution des loyers du marché, en principe tous les 10 ans, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, immeuble après immeuble.</p> <p>Une nouvelle estimation intervient également en cas d'extension ou de transformation de l'immeuble, ainsi que sur demande des autorités fiscales.</p>												

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
SG	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL du logement principal correspond au montant que le propriétaire habitant dans son propre logement devrait payer comme loyer pour un objet semblable dans une situation analogue (au prix du marché). Cette VL est également intégralement imposable lorsque le logement ou la maison en question est affermé ou loué à un prix préférentiel à un proche.</p> <p>Pour tous les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL est réduite de 30 %.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à l'évolution des loyers du marché, en principe tous les 10 ans, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, immeuble après immeuble.</p> <p>Tant le propriétaire, l'institution d'assurance des bâtiments que les autorités de taxation peuvent en tout temps exiger une nouvelle estimation officielle du bien-fonds.</p>
GR	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En fonction du montant que le propriétaire ou usufruitier pourrait obtenir en louant l'objet à un tiers.</p> <p>Pour les logements habités durablement par leur propriétaire (et qui constituent donc leur domicile principal), on ne prend en considération que le 70 % de la VL (réduction de 30 %).</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>Réduction de la VL pour le domicile principal dans certains cas de rigueur.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation périodique de la VL à l'évolution du marché, en règle générale tous les 10 ans sur la base d'une révision de l'estimation.</p>
AG	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Procédure d'estimation individuelle à l'aide de normes par unité de local, selon l'ordonnance cantonale d'évaluation.</p> <p>IFD : 120 % de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à intervalles relativement espacés à l'évolution du marché du logement.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1^{er} janvier 1999.</p>
TG	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En principe en fonction de la valeur vénale, sur la base de la VL calculée pour chaque immeuble par la commission d'estimation officielle.</p> <p>Pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, les VL sont réduites de 40 %.</p> <p>Le contribuable ne peut pas faire valoir la déduction pour sous-utilisation en plus de la réduction de 40 %.</p> <p>IFD : La réduction de la VL est limitée à 20 %.</p>	<p>Adaptation à l'évolution des loyers du marché, en principe tous les 15 ans, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, immeuble après immeuble.</p> <p>Les valeurs locatives sont adaptées chaque année à l'évolution du marché du logement au moyen d'une indexation.</p>

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
TI	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des conditions équivalentes. La VL du logement habité par son propriétaire doit correspondre, généralement, au 60-70 % de la valeur de marché des loyers dans la même région.</p> <p>Un tel résultat est normalement atteint, en absence d'autres éléments et sur la base du décret-loi, grâce à une évaluation individuelle qui est égale au 90 % de la valeur de revenu établie par le bureau cantonal d'estimation foncière (Ufficio di stima della Divisione economia).</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à l'évolution du marché du logement, lorsque des modifications ont été apportées aux bâtiments, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, groupe de communes après groupe de communes ou lors de la révision générale des valeurs fiscales.</p>
VD	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL de base (celle qui correspond à un loyer moyen fixé sur la base d'une statistique des loyers mise à jour périodiquement en fonction des recensements fédéraux des bâtiments et logements vaudois) est calculée en fonction de la surface du logement.</p> <p>La VL imposable est ensuite établie en pondérant la VL de base par un coefficient lié à l'âge du bâtiment, l'affectation de l'immeuble au logement, le lieu de situation de l'immeuble, le type d'habitation, l'environnement et le confort du logement.</p> <p>En outre, la partie de la VL nette du logement affecté au domicile principal du contribuable qui excède le 20 % de son revenu net, peut être déduite jusqu'à concurrence de 6'400 francs au maximum (cette déduction est aussi accordée aux locataires).</p> <p>IFD : Un abattement est accordé sur la VL. Il est de 35 % pour l'impôt cantonal et de 10 % pour l'IFD.</p>	<p>La VL est indexée chaque année d'après la variation du coût de la vie, des loges et du coût de la construction.</p>
VS	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En principe par comparaison avec les loyers payés pour des logements analogues.</p> <p>Pour encourager l'accession à la propriété, les VL sont estimées de manière raisonnable, c.-à-d. qu'elles représenteront globalement le 70 % du montant des loyers payés pour un logement analogue.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale.</p>	<p>Adaptation à l'évolution du marché du logement au plus tôt toutes les deux périodes de taxation.</p>
NE	<p>1/2 En pour cent de la valeur d'estimation cadastrale, laquelle est calculée à partir de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque.</p> <p>Pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal depuis 1975, la VL s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,5 % pour les 500'000 premiers francs ; - 3,6 % sur la part de l'estimation cadastrale comprise entre 500'001 francs et 1'000'000 de francs ; - 2,7 % sur la part comprise entre 1,0 et 1,5 millions de francs ; - 1,8 % sur la part comprise entre 1,5 et 2,0 millions de francs ; - 0,8 % sur la part supérieure à 2,0 millions de francs. 	<p>Les valeurs fiscales doivent être adaptées tous les 10 ans.</p> <p>La dernière réestimation générale des valeurs cadastrales remonte au 1^{er} janvier 2001.</p> <p>Adaptation régulière des VL à l'évolution du marché du logement.</p>

Canton	Calcul de la VL 1 Maison familiale 2 Propriété par étage (PPE) 3 Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
	3 Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble. IFD : reprise de la VL cantonale.	
GE	Pour tous les immeubles (1/2/3) : La VL brute se détermine sur la base d'un questionnaire dont les critères objectifs sont la surface habitable, le type d'habitation, l'aménagement, la vétusté, les nuisances éventuelles ainsi que la situation générale du logement. Cette VL brute est adaptée à l'indice genevois des loyers. De cette VL brute peuvent être déduits les frais immobiliers. Le contribuable a le choix pour chaque immeuble – par période fiscale – entre la déduction des frais effectifs ou une déduction forfaitaire (cf. <i>chiffre 5.2.4.3</i>). IFD : reprise de la VL cantonale.	Adaptation en principe tous les 4 ans à l'évolution du marché du logement, par le biais d'une révision des valeurs fiscales.
JU	Pour tous les immeubles (1/2/3) : Procédé d'estimation individuelle par unité de local, selon les directives de l'AFC du 25 mars 1969, en tenant compte de la commune de situation de l'immeuble, de la qualité et de la grandeur du logement, de la nature du bâtiment et de son aménagement, ainsi que de l'âge de l'immeuble. IFD : reprise de la VL cantonale.	Reconsidération des VL en principe tous les 10 ans en fonction de l'évolution du marché du logement, par le biais de la révision des valeurs fiscales. La dernière révision des valeurs fiscales remonte au 31 décembre 2003.

5 LES DÉDUCTIONS

Conformément au principe de l'impôt général sur le revenu net, seules les plus-values nettes sont soumises à l'impôt en tant que revenu imposable.

Sont par conséquent déductibles du rendement brut des biens immobiliers (c.-à-d., des loyers encaissés ou de la VL brute) toutes les **dépenses directement liées à l'obtention d'un revenu découlant de la fortune immobilière**, à savoir les frais d'immeubles ainsi que, dans certains cantons, les impôts fonciers (taxes immobilières).

Depuis le 1^{er} janvier 2001, les intérêts passifs privés ne sont déductibles qu'à concurrence du rendement de fortune imposable majoré de 50'000 francs dans le cadre de l'impôt fédéral et cantonal. C'est donc le **montant net de la VL** qui est en règle générale déterminant pour l'IFD ainsi que pour les impôts cantonal et communal.

5.1 Intérêts passifs

Sous la dénomination intérêts passifs, on comprend les obligations de servir des intérêts à des tiers en raison d'une dette que l'on a contractée. Dans le domaine immobilier, il peut donc s'agir par exemple des situations suivantes :

- intérêts à verser en raison d'un emprunt garanti au moyen d'un gage immobilier, d'une hypothèque (intérêts hypothécaires) ;
- intérêts à verser en raison d'un emprunt contracté auprès d'une banque ou d'un institut financier pour une période limitée dans le temps (crédit de construction, par exemple).

5.1.1 Intérêts hypothécaires

Toutes les lois suisses concernant l'impôt sur le revenu admettent la déduction intégrale des intérêts sur les dettes immobilières (intérêts hypothécaires). Le moment déterminant pour cette déduction est en principe celui de leur échéance, et non de leur paiement effectif.

5.1.2 Intérêts dus sur crédits de construction

En ce qui concerne cependant les intérêts dus sur les crédits de construction, la jurisprudence du TF¹¹ les considère comme des frais d'investissement en raison de leur lien étroit du point de vue technique, économique et temporel avec la construction de l'immeuble. Ils ne sont dès lors **pas déductibles en matière d'IFD**.

C'est ainsi qu'on rencontre trois systèmes différents au niveau cantonal :

- Les intérêts dus sur les crédits de construction sont considérés comme étant des **frais d'investissement** et ne sont donc **pas déductibles** (comme IFD) : LU, UR, NW, GL, FR, BS, GR, VD, NE, GE et JU ;
dito, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune commerciale : ZH et SZ ;
dito, mais seulement jusqu'à l'habitabilité de l'immeuble : OW, SO, SH, AI, SG, TG et TI ;

¹¹ Cf. Archives vol. 57, p. 654 ss ainsi que Archives vol. 60, p. 192 ss.

- Ces mêmes intérêts sont considérés en revanche comme des **intérêts passifs** entièrement **déductibles** : AR, AG et VS ;
dito, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune privée : ZH et ZG ;
- Le contribuable peut **choisir** s'il veut déduire ces intérêts de son revenu imposable en tant qu'intérêts passifs ou alors les déduire du bénéfice réalisé pour l'impôt sur les gains immobiliers lors de la vente ou revente de l'immeuble en question : BE et BL ;
dito, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune privée : SZ.

5.2 Frais immobiliers

Aussi bien la Confédération que tous les cantons qui calculent la VL selon la méthode brute admettent la déduction des frais immobiliers.

Les frais immobiliers se subdivisent entre les frais d'entretien, d'exploitation et d'administration. Ils ne sont exposés ci-après que dans leurs principes et non de manière détaillée.

La réglementation concernant la déductibilité des frais immobiliers varie d'un canton à l'autre. Une énumération exhaustive des particularités cantonales dépasserait de loin le cadre du présent article. Il existe d'autre part une certaine corrélation avec l'impôt sur les gains immobiliers.

5.2.1 Frais d'entretien

5.2.1.1 Les frais déductibles

Sont réputés frais d'entretien déductibles les dépenses faites par le propriétaire foncier en vue de mesures propres à **maintenir la valeur de l'immeuble**, c'est-à-dire qui sont destinées à lui conserver l'état initial qui était le sien lors de son acquisition par le contribuable. Sont notamment considérés comme tels les frais résultant de la **réparation** et de la **rénovation** d'équipements (c.-à-d. maintien en bon état et remise en état) ainsi que du remplacement d'éléments usés (fenêtres, chauffage, machines à laver, etc.) par de nouvelles installations équivalentes (achat de remplacement). La démolition et la reconstruction de la maison ne sont pas considérées comme des mesures propres à maintenir la valeur de l'immeuble.

5.2.1.2 Les frais non déductibles

A côté de ces frais d'entretien déductibles, car contribuant au maintien de la valeur de l'immeuble, il convient de distinguer les **dépenses qui entraînent une plus-value**, qui accroissent la valeur du bâtiment. On entend par là les dépenses qui rehaussent durablement la valeur du bien-fonds, soit en augmentant la valeur intrinsèque de l'immeuble soit en réduisant les frais d'exploitation usuels. Ces dépenses ne servant pas à la conservation de l'immeuble en tant que tel, elles ne peuvent donc pas être déduites du revenu.

Parmi les dépenses entraînant une plus-value, on compte notamment les nouvelles constructions, les agrandissements, les transformations ainsi que l'aménagement de terrains. On leur assimile en général les contributions à la construction ou la correction de routes, de trottoirs, de cours d'eau, de

raccordements de canalisations, etc., de même que les travaux entraînant un accroissement de la valeur des immeubles effectués par le contribuable lui-même.

Ne sont pas non plus déductibles les dépenses du propriétaire pour certains aménagements personnalisés ou luxueux, lesquels n'entrent d'ailleurs généralement pas dans le calcul des valeurs locatives (*cf. chiffre 4.3.3*).

Il n'est cependant pas toujours facile d'établir une distinction entre les dépenses destinées au maintien de la valeur de l'immeuble de celles qui occasionnent un accroissement de celle-ci. Si, au cours d'une rénovation, on remplace par exemple un poêle démodé par un chauffage central automatique de dernière génération, le remplacement de l'installation entraîne en même temps une nette amélioration du confort, autrement dit une plus-value. Dans de tels cas, ces frais doivent être subdivisés et répartis entre une partie déductible en tant que dépenses d'entretien et une partie non déductible (création de plus-values).

5.2.1.3 Suppression de la pratique Dumont

La suppression de la pratique Dumont adoptée par le Parlement et inscrite dans la loi fédérale sur le traitement fiscal des frais de remise en état des immeubles est entrée en vigueur au début de 2010. Le législateur fédéral a précisé dans la LHID que les cantons doivent adapter leur législation dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi fédérale. Les déductions des frais d'entretien des immeubles ont donc été encore étendues. Dorénavant, les frais que le contribuable doit engager pour remettre en état un bien immobilier nouvellement acquis qui avait été mal entretenu jusque-là par le propriétaire précédent, c'est-à-dire les frais d'entretien engagés pour préserver la valeur de l'investissement, sont désormais déductibles dès l'acquisition. L'ancienne clause d'après laquelle les frais de rénovation d'un immeuble négligé n'étaient pas déductibles pendant les cinq ans suivant son acquisition («dépenses liées à l'acquisition») est supprimée.

5.2.1.4 Mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

En matière d'IFD, dès l'acquisition d'un immeuble détenu dans la fortune privée, la suppression de la pratique Dumont entraîne généralement la déduction complète des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. La disposition correspondante (art. 32 al. 2 première phrase LIFD) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010. La LIFD permet au Département fédéral des finances (DFF) d'assimiler les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement à des frais d'entretien (art. 32 al. 2 deuxième phrase LIFD).

Dans l'ordonnance sur les mesures de rationalisation¹², le DFF répond à ce mandat législatif en énumérant dans une liste non exhaustive les investissements qui peuvent être déduits. Ainsi, outre les investissements dans des pompes à chaleur (géothermie ou air chaud), dans des chauffages aux pellets ou d'autres installations similaires, peuvent par exemple aussi être déduits du revenu imposable les installations solaires pour la production d'eau chaude, les installations solaires pour le chauffage d'appoint et les installations photovoltaïques (principe).¹³

¹² RS 642.116.1

¹³ Cf. Analyse du comité de la CSI du 15 février 2011 sur la qualification juridique fiscale des investissements dans les technologies respectueuses de l'environnement telles les installations photovoltaïques, p. 4 (disponible sur www.csi-ssk.ch > Documents > Analyses).

La loi sur l'harmonisation fiscale (art. 9 al. 3 let. a LHID) contient une disposition potestative qui laisse les cantons libres de promouvoir l'économie de l'énergie et la protection de l'environnement au moyen de mesures fiscales analogues. Dès lors, les cantons n'ont pas l'obligation de promouvoir aussi par le biais de la fiscalité les mesures énergétiques. Si toutefois le droit cantonal prévoit des déductions pour la protection de l'environnement, les économies d'énergie et la conservation du patrimoine, alors les dispositions du droit fédéral s'appliquent dans leur intégralité au plan cantonal (harmonisation verticale).

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les cantons :

- Déduction **intégrale** (comme IFD) : ZH, BE, UR, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, BL, SH (en règle générale), AR, AI, SG, GR¹⁴, AG, TG, VD, NE, GE et JU ;
idem, mais à l'exception des mesures visant à économiser de l'énergie dans les nouvelles constructions entreprises dans les 5 ans qui suivent la construction du bâtiment. Elles font entièrement partie des frais d'investissement : SZ et VS.
- Déduction en principe intégrale, mais **limitée à 50 %** durant les **deux premières années** (après 100 %) : TI¹⁵
- Les mesures visant à économiser l'énergie et à protéger l'environnement ne sont **pas déductibles** : LU.

5.2.2 Frais d'exploitation

Sont en principe considérés comme tels les primes d'assurance de choses pour l'immeuble (assurances contre l'incendie, les dégâts d'eau, le bris des glaces, l'assurance RC etc., à l'exception de l'assurance mobilière), les contributions périodiques pour la protection des eaux, pour l'éclairage des routes, pour la voirie ainsi que d'autres frais analogues. En cas de propriété par étage, ces frais peuvent être déduits par les divers propriétaires, chacun pour leur part respective.

5.2.3 Frais d'administration

Cette dernière catégorie faisant partie des frais d'immeubles déductibles englobe tous les frais d'administration. Représentant un montant relativement faible, ceux-ci revêtent toutefois peu d'importance pour les immeubles occupés par le propriétaire lui-même. Ne font notamment pas partie de ces frais le travail personnel fourni par le propriétaire pour l'administration de son immeuble, ainsi que les autres frais éventuels tels que les droits de mutation et les droits de gage, les frais de notaire et autres dépenses liées à l'acquisition ou la vente de l'immeuble.

¹⁴ Canton des GR : déduction dans le cadre des frais pour l'entretien des bâtiments, mais pas en cas de dépenses augmentant la valeur.

¹⁵ Canton du TI : en outre, le contribuable qui demande la déduction de ces investissements ne pourra pas choisir le système forfaitaire pour la déduction des frais d'entretien.

5.2.4 Fixation d'un montant forfaitaire pour les frais immobiliers

Pour la taxation de l'IFD, le contribuable a le droit de choisir – pour chaque immeuble et pour chaque période fiscale – entre la déduction des frais immobiliers effectifs ou la déduction d'un montant forfaitaire (art. 32 al. 4 LIFD). Cette déduction forfaitaire ne peut en principe être requise que pour des immeubles faisant partie de la fortune privée.

Toutes les lois fiscales cantonales laissent en principe au contribuable également le choix entre la déduction des frais effectifs ou celle d'un montant forfaitaire.

La déduction forfaitaire comprend, outre les frais d'entretien, les frais de remise en état d'immeubles nouvellement acquis, les primes d'assurance, les frais d'exploitation et d'administration, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement assimilés à des frais d'entretien (art. 2 al. 1 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur les frais relatifs aux immeubles).

Ainsi que nous le démontrons ci-après sous les *chiffres* 5.2.4.1 à 5.2.4.3, les réglementations à ce sujet varient toute de même assez largement d'un canton à l'autre.

5.2.4.1 Possibilité de choisir entre un montant forfaitaire et la déduction des frais effectifs

En matière d'IFD, nous avons vu que le contribuable a le droit de choisir – pour chaque immeuble et pour chaque période fiscale – entre la déduction des frais immobiliers effectifs ou la déduction d'un montant forfaitaire (art. 3 de l'ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles).

Tous les cantons appliquent également le libre choix pour chaque nouvelle période fiscale et pour chaque immeuble.

5.2.4.2 Restrictions dans l'octroi de la déduction forfaitaire

En matière d'IFD, aucune déduction forfaitaire n'est en principe accordée pour des immeubles faisant partie de la fortune commerciale. Selon l'art. 4 de l'ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles, il en va de même pour des immeubles privés qui seraient utilisés par des tiers principalement à des fins commerciales.

Dans tous les cantons, la déduction forfaitaire n'entre pas non plus en ligne de compte pour les immeubles utilisés essentiellement par des tiers, principalement à des fins commerciales, qui ne peuvent dès lors que faire l'objet de la déduction pour frais effectifs.

La majorité des cantons possèdent en outre des restrictions particulières pour certains immeubles. C'est ainsi que sont notamment aussi exclus de l'octroi d'une déduction forfaitaire :

- les immeubles non bâtis (par ex. entrepôts et places de parc) : BE, SZ, OW, NW, GL, FR, GR, TG, TI et VS ;
- les immeubles grevés d'un droit de superficie : BE, SZ, NW, GL, FR, TG et TI ;
- les immeubles dont le rendement brut excède – pour chaque immeuble – un certain montant : GR (145'000 francs), AR (100'000 francs), SH (90'000 francs) et TG (50'000 francs) ;
- les immeubles appartenant à des contribuables astreints à tenir une comptabilité : SH et NE ;
- tous les immeubles, qui ne servent pas principalement à l'usage résidentiel : AI et SG ;

- les immeubles de la fortune commerciale : SZ et FR ;
- les immeubles pour l'entretien desquels une déduction forfaitaire serait manifestement trop élevée : TI.

Remarque :

Dans le canton de GE, une déduction forfaitaire n'est admise que pour les immeubles occupés par le propriétaire à titre privé.

5.2.4.3 Montant du forfait

Pour l'IFD ce forfait se monte à :

- 10 % du rendement brut des loyers ou de la VL, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans ;
- 20 % du rendement brut des loyers ou de la VL, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.

Au niveau cantonal, la situation varie assez largement d'un canton à l'autre, et les pourcentages déductibles à titre de forfait se présentent comme suit.

- Dans la plupart des cantons, les déductions forfaitaires varient selon que les immeubles sont âgés de moins de dix ans ou de plus de dix ans. Elles s'élèvent en effet à :
 - 10 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et 20 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens (comme IFD) : BE, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, AR, GR, AG, TG, TI, VS, GE et JU ;
 - 10 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, mais au maximum 7'200 francs ; 20 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens, mais au maximum 12'000 francs : NE ;
 - 15 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et 25 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens : SH ;
 - 25 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et 30 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens : BL ;
- Quatre cantons appliquent la même déduction forfaitaire à tous les immeubles, à savoir :
 - uniformément 20 % de la VL déterminante : SG et VD ;
 - uniformément 20 % du rendement brut : ZH et AI.

5.3 Impôts fonciers (impôts immobiliers ou taxes foncières)

Outre les intérêts passifs et les frais d'immeubles, les propriétaires fonciers des cantons de BE, VD et JU, ainsi que FR, SG, TG, VS et GE en cas de choix de la déduction des frais effectifs, peuvent également déduire les impôts fonciers lors du calcul du revenu provenant de la fortune immobilière.

5.4 Valeurs locatives nettes négatives

Le rendement net découlant de l'utilisation de la fortune immobilière peut également être négatif (valeurs locatives brutes moins les intérêts hypothécaires moins les frais d'entretien). Dans ces cas, l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire peut dès lors entraîner une diminution du revenu imposable.

Tant sur le plan fédéral que dans tous les cantons, les valeurs locatives négatives sont admises.

6 OPTIONS DE RÉFORME : CHANGEMENT DU SYSTÈME D'IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE

6.1 Evaluation de la situation actuelle

Depuis longtemps, les critiques concernant le système de l'imposition de la VL se multiplient, c'est pourquoi de nombreuses tentatives pour changer l'imposition de la VL ont été faites par le passé (*cf. chiffre 1*). Sous l'angle de la systématique fiscale, l'imposition de la VL est en particulier remise en question en raison des problèmes suivants :

1. Déterminer correctement la VL, c'est-à-dire d'une manière qui corresponde à la valeur du marché, est à la fois coûteux et difficile à appliquer dans la pratique (*cf. chiffre 4.3.1*). Les prix des immeubles et les loyers étant très changeants, l'adaptation périodique de la VL est en outre nécessaire, ce à quoi les propriétaires peuvent opposer une résistance politique, surtout en cas de hausse des prix. S'il existe un décalage croissant entre la VL et la valeur de marché, l'équité est mise à mal.
2. La déduction pour frais d'entretien permet de déduire les frais effectifs d'entretien de l'immeuble. La difficile délimitation à cet effet entre les dépenses d'entretien et celles qui entraînent une plus-value est nécessaire, étant donné que le système ne permet la déduction que des premières (*cf. chiffre 5.2.1 et suivants*).
3. Aujourd'hui, les intérêts passifs sont entièrement déductibles dans pratiquement tous les cas, étant donné que les limites ont été fixées généreusement. Ainsi, il est possible d'utiliser la dette pour faire valoir la déduction des intérêts passifs et financer des avoirs qui produisent un rendement de la fortune (en particulier sous forme de gains en capital exonérés de l'impôt). Il est également possible de recourir aux crédits à la consommation. Cependant, la possibilité de déduire les intérêts passifs à d'autres fins que celles prévues non seulement s'oppose au principe de l'imposition d'après la capacité économique mais elle incite aussi les ménages au surendettement.

Pour toutes ces raisons, du point de vue de la systématique fiscale, un autre système serait possible dans lequel la VL du logement habité par son propriétaire ne serait plus imposée, et dans lequel les intérêts passifs et les frais immobiliers ne seraient plus déductibles non plus. Cela correspond à la défiscalisation mentionnée au *chiffre 2.2.1*, c'est-à-dire que tous ces frais en rapport avec le logement habité par son propriétaire relèveraient du domaine des frais d'entretien du contribuable. De cette manière, ce domaine serait traité de manière strictement neutre sur le plan fiscal. Le TF n'a pas exclu non plus d'autres approches que l'imposition de la VL mise en œuvre dans le droit en vigueur. Il a seulement déclaré que la suppression de la VL sans mesures de compensation parallèles était contraire à la Cst.

Un tel changement de système ne s'appliquerait pas aux immeubles loués ou affermés. Dans ce domaine, la situation fiscale actuelle se maintiendrait (imposition des revenus de la location ou du fermage déduction faite des intérêts passifs et des frais immobiliers).

6.2 Avantages

Une telle réforme de l'imposition de la VL simplifierait le système fiscal et diminuerait les frais de perception des administrations fiscales ainsi que la charge administrative des propriétaires. Elle diminuerait également, en supprimant la déduction des intérêts passifs sur le logement habité par son propriétaire, l'incitation à s'endetter, ce qui aurait des effets favorables sur la stabilité du marché financier.

6.3 Inconvénients

D'une part, l'autofinancement serait traité de manière privilégiée (plus la part de fonds propres exonérés investis dans le logement serait élevée, plus il serait avantageux), ce qui améliorerait la position des ménages disposant de fonds propres élevés au détriment des ménages disposant de peu de fonds propres (caractéristique des ménages qui acquièrent leur premier logement) sur le marché de l'immobilier. D'autre part, pour les contribuables qui détiennent, outre leur logement, d'autres immeubles loués ou affermés, il conviendrait de délimiter les intérêts passifs déductibles et non déductibles sur les différents immeubles. Selon le mode de la mise en œuvre, cela entraînerait une complication plus ou moins importante du système fiscal. C'est particulièrement vrai pour les immeubles d'utilisation mixte (immeuble composé de plusieurs logements, dont un habité par son propriétaire), pour lesquels les frais d'entretien ne seraient plus déductibles si le logement est habité par son propriétaire. Si des déductions liées au logement habité par son propriétaire devaient continuer d'être accordées après la suppression de la VL (en particulier dans le domaine des déductions extrafiscales telles que les frais d'investissements destinés à économiser l'énergie et protéger l'environnement et les monuments historiques), le nombre d'inconvénients par rapport aux avantages du traitement neutre sur le plan fiscal de la propriété du logement augmenterait. A cela s'ajouterait une diminution des recettes fiscales qu'il faudrait encore compenser.

7 APERÇU DE L'IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE DANS CERTAINS PAYS (ÉTAT 2015)

Pays	Valeur locative imposée comme revenu		Déductions						Autres impôts	
			Intérêts passifs			Frais d'entretien				Autres
	oui	non	aucune	limité	illimité	aucune	limité	illimité		
Allemagne		X	X			X				Impôt foncier
Autriche		X		X ¹			X ¹			Impôt foncier
Belgique		X	X			X				Précompte immobilier
Danemark	X ²			X		X				Impôt foncier
Espagne	X		X			X				Impôt foncier communal
Finlande		X		X		X				Impôt foncier
Italie		X		X ³			X ⁴		X ⁵	Impôt foncier communal
Luxembourg	X ⁶			X		X				Impôt foncier
Norvège		X	X			X				Impôt foncier communal
Pays-Bas	X		X				X ⁷		X ⁸	Impôt foncier communal
Royaume-Uni		X	X			X				Stamp Duty Land Tax
Suède		X			X	X				Taxe foncière
Suisse	X			X				X	X ⁹	Impôt foncier cantonal et/ou communal

Source : tableau établi par nos soins sur la base d'un sondage effectuée auprès des administrations fiscales concernées

1. Certaines dépenses pour la construction et l'assainissement des logements peuvent entrer dans la déduction pour dépenses spéciales (Sonderausgaben) prévue au § 18 al. 3 EStG.
2. En 2000, l'imposition de la VL traditionnelle a en principe été remplacée par un impôt foncier (impôt partiel sur la fortune). L'imposition de la VL reste applicable dans un nombre de cas très restreint et quand l'impôt foncier ne s'applique pas.
3. Un crédit d'impôt de 19 % est accordé pour les intérêts hypothécaires. Le montant de l'intérêt maximal déductible est limité et s'élève à 4'000 € au maximum.
4. Sur un immeuble loué, une déduction pour les frais d'entretien de 5 % sur le produit des loyers est accordée.
5. Une déduction de 65 % pour des mesures d'économies d'énergie peut être faite. Dès 2016, cette déduction sera baissée à 36 %.
6. La VL très basse est comprise en règle générale entre 4 et 6 % de la valeur unitaire.
7. Concernant la propriété du logement, ne sont déductibles que les frais ayant un rapport avec la protection des monuments (jusqu'à 80 %).
8. Déductions fiscales dans le cadre de l'achat d'un immeuble, entre autres : frais de notaire, commissions, frais de conclusion de contrat, intérêts intercalaires pour les immeubles achetés après 2001. D'autres déductions fiscales, p. ex. la TVA pour les nouvelles constructions.
9. Dans quelques cantons suisses, l'impôt foncier est déductible. Dans la quasi-totalité des cantons, les frais d'administration et d'exploitation sont également déductibles.

* * * * *