

## 17 400 Iv.pa. Imposition du logement. Changement de système

Exposé de la conseillère d'État Nathalie Fontanet, cheffe du Département des finances et des ressources humaines du canton de Genève et membre du Comité de la CDF

Audition CER-N, 18 octobre 2021, Palais fédéral, Berne

---

Monsieur le Président de la commission,

Monsieur le Conseiller fédéral,

Madame la Conseillère nationale, Monsieur le Conseiller national,

- Au nom de la Conférence des directeurs cantonaux des finances, je vous remercie de l'invitation et de l'occasion qui nous est donnée de faire valoir notre point de vue dans le cadre de cette audition. Notre prise de position se trouve dans les documents de séance.
- La valeur locative est un sujet régulièrement à l'ordre du jour de l'agenda politique. Comme l'indique son titre, le projet dont nous débattons aujourd'hui prévoit un changement de système. Cela toucherait fortement les cantons, tant au plan de leur politique financière et fiscale que du point de vue de l'exécution.
- Je tiens donc à le dire d'emblée : **la CDF privilégie le statu quo et recommande de ne pas entrer en matière sur le projet.**

### Non-entrée en matière

- Lors de la consultation, 21 gouvernements cantonaux n'avaient pas estimé nécessaire de modifier la législation pour réformer l'imposition de la valeur locative.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Selon le rapport sur les résultats du 15 août 2019, il s'agissait des cantons AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, TG, TI, SO, UR, VD, VS et ZG.

La valeur locative est un revenu en nature obtenu par les propriétaires de logements. Il ne s'agit donc pas d'un revenu « fictif » mais d'un revenu très réel. Dans le même temps, des déductions fiscales leur sont accordées, à juste titre, pour l'entretien et les intérêts.

- Quand bien même le régime d'imposition du logement est régulièrement remis en question, il se justifie d'un point de vue constitutionnel, tant au regard des principes d'imposition généraux que de l'harmonisation fiscale formelle. Il garantit l'égalité de traitement des contribuables, que l'on soit locataire ou propriétaire, que l'on doive s'endetter ou que l'on dispose du capital nécessaire pour acheter un bien. Le système actuel n'est pas parfait, mais il fonctionne et a passé avec succès le test des votations fédérales par le passé.
- Rien ne laisse prévoir que la situation des taux d'intérêt ne change dans un futur proche. La CDF estime donc qu'il est important de souligner les répercussions financières énormes qu'aurait le projet sur les finances publiques. Il n'est pas sans incidence sur les budgets et risque d'entraîner des pertes de recettes considérables.

### **Les modifications au projet seraient impératives**

- Plusieurs cantons<sup>2</sup> ont choisi de ne pas s'opposer, du moins pas catégoriquement, à une suppression de l'imposition de la valeur locative. Mais ils n'approuvent pas non plus ce projet pour autant. Même pour eux, un changement de système ne serait envisageable qu'à condition d'être mis en œuvre avec rigueur. S'il était malgré tout décidé d'entrer en matière, nous vous prions de prendre en compte les requêtes suivantes :
  - Vous ne serez probablement pas surpris d'apprendre que la CDF est divisée sur la question du **maintien de l'imposition de la valeur locative pour les résidences secondaires à usage personnel**. Si certains membres demandent également sa suppression pour les résidences secondaires, afin que le

---

<sup>2</sup> Selon le rapport sur les résultats du 15 août 2019, il s'agissait des cantons GE, OW, NW, SZ, ZH.

nouveau système mis en place soit cohérent et plus simple, d'autres considèrent le maintien comme une condition financière essentielle à une réforme appelée à garantir le substrat fiscal des cantons touristiques. Or, l'inégalité de traitement entre résidences principales et résidences secondaires étant constitutionnellement discutable, il s'agirait d'un argument supplémentaire en faveur du statu quo.

- La **déduction pour première acquisition** n'a obtenu aucun soutien au sein de la CDF. Promouvoir l'accession à la propriété ne devrait pas passer par des déductions fiscales floues, génératrices de distorsions. À cela s'ajoutent des problèmes d'exécution pour garantir que seuls les premiers acquéreurs peuvent faire valoir la déduction.
- **Si le système devait changer**, une majorité des membres de la CDF demande la **suppression de toutes les déductions** des frais occasionnés au titre de l'entretien, des économies d'énergie, de la protection de l'environnement, de travaux de restauration de monuments historiques ainsi que des frais de démolition consentis en vue d'une construction de remplacement, notamment dans le but d'appliquer l'harmonisation verticale et horizontale des impôts.<sup>3</sup>
- Le Conseil des États entend **limiter les déductions relatives aux intérêts passifs à 70 % du rendement imposable de la fortune** et non pas supprimer intégralement la déductibilité des intérêts passifs. La plupart des membres de la CDF estime que cette décision est justifiée. La constitutionnalité serait dès lors préservée. La déductibilité des intérêts passifs et, partant, l'incitation à l'endettement s'en trouveraient certes restreintes, mais demeuraient fondamentalement admises sous la forme de frais d'acquisition.
- Enfin, **au lieu de changer le système**, on pourrait examiner d'autres solutions qui permettraient de réduire la charge fiscale de la valeur locative pour les re-

---

<sup>3</sup> Les déductions fiscales comme instrument d'encouragement ont des effets secondaires considérables. Opaques du point de vue de la politique fiscale, elles génèrent des effets de redistribution partiellement imprévisibles et des difficultés d'exécution pour les autorités fiscales.

traités et de tenir compte du fait qu'en règle générale ceux-ci disposent de revenus moins élevés que les actifs. Une possibilité serait d'examiner un abattement ou de fixer l'immutabilité de la valeur locative.

Monsieur le Président de la commission,

Monsieur le Conseiller fédéral,

Madame la Conseillère nationale, Monsieur le Conseiller national,

Gerhard Schwarz, ancien directeur du *think tank* Avenir Suisse et ancien chef de la rubrique économique de la NZZ, écrivait en 2017 dans une tribune consacrée à la valeur locative (je traduis) : « La tentative de rétablir une sorte de justice par le truchement de la politique fiscale se solde presque toujours par de nouvelles injustices ; de plus, on rend les choses encore plus compliquées qu'elles ne le sont déjà. Au final, on doit choisir entre deux mauvaises solutions – à cet égard, imposer la valeur locative serait le moindre mal. »<sup>4</sup>

Ces considérations sont aussi valables pour le projet actuellement en discussion. Par conséquent, la CDF vous prie de maintenir le statu quo et de ne pas entrer en matière sur le texte proposé.

Merci de votre attention.

---

<sup>4</sup> Tribune *NZZ en ligne* du 9 juin 2017. <https://www.nzz.ch/meinung/kolumnen/xxx-leises-lob-des-eigenmietwerts-ld.1300013> (dernier accès : 29 septembre 2021)