

Valeur locative (Conférence 24.11.2016)



1

Bases légales

Inscrit dans la loi fiscale depuis l'arrêté du Conseil fédéral du 9 décembre 1940

LIFD Art. 21 al. 1b. / LICD Art. 22 al. 1b. :

- Est imposable... la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit

2

Bases légales

LICD Art. 22 al. 2 :

- Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires à la fixation des valeurs locatives en tenant compte en particulier des conditions locales ou régionales du marché du logement et de manière à favoriser l'accession à la propriété individuelle du logement et le maintien de celle-ci

3

Bases légales

Constitution fédérale Art. 8:

- Egalité devant la loi de tous les êtres humains. Ce principe-clé déploie aussi ses effets sur le droit fiscal, par l'exigence de l'égalité de traitement de tous les contribuables

Constitution fédérale Art. 108:

- Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété

4

Notion du revenu

«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 la fortune»

5

Historique parlementaire

- Interventions parlementaires pour adapter la réglementation ou la supprimer
- Soumis au vote fédéral à 3 reprises depuis 1999
- Rejet la dernière fois le 23 septembre 2012

6

Pétition «Abolir la valeur locative»

Pétition lancée le 28 juin 2016 à Berne par l'Association suisse des propriétaires fonciers :

- Propre loyer est un élément de prévoyance vieillesse
- Système actuel encourage l'endettement et pénalise le remboursement des hypothèques
- Les Suisses supportent la dette hypothécaire la plus élevée au monde

7

Exemple chiffré

Revenu imposable hors loyers, entretien immeuble et intérêts hypothécaires	100'000
Locations à payer	1'600/mois = 19'200
Intérêts hypothécaires	3% sur 500'000 = 15'000
Entretien	3'400

8

Comparaison sans valeur locative

	Locataire	Propriétaire
Revenu	100'000	100'000
-Loyers payés	0	-
-Intérêts hypothécaires	-	15'000
-Entretien immeuble	-	3'400
Revenu imposable	100'000	81'600

- Conclusion : inégalité de traitement

9

Etat actuel – avec valeur locative

	Locataire	Propriétaire
Revenu	100'000	100'000
-Loyers payés	0	-
-Intérêts hypothécaires	-	15'000
+Valeur locative	-	17'000
-Entretien immeuble	-	3'400
Revenu imposable	100'000	98'600

10

Alternatives

- Déduction de l'ensemble des frais afférents au logement
- Pas de déduction des frais afférents au logement
- Déduction d'une partie du loyer
- Imposition de la valeur locative (système actuel)

11

Conséquences fiscales



12

Exemple chiffré

Situation personnelle du contribuable	Marié sans enfant	Rentier marié
Commune de domicile	Fribourg	
Revenu hors intérêts/propres location	100'000	60'000
Intérêts hypothécaires	- 15'000	0
Entretien immeuble	-3'400	-3'400
Valeur locative	+ 17'000	+ 17'000

13

Impôt selon système actuel

Situation personnelle du contribuable	Marié sans enfant	Rentier marié
Revenu imposable	98'600.00	73'600.00
Impôt cantonal	8'039.55	5'040.40
Impôt communal	6'560.25	4'112.95
Impôt paroissial	562.75	352.85
Impôt fédéral direct	1'898.00	832.00
Total de l'impôt	17'060.55	10'338.20

14

Impôts sans valeur locative

Situation personnelle du contribuable	Marié sans enfant	Rentier marié
Revenu imposable	96'600.00	56'600.00
Impôt cantonal	7'809.80	3'289.60
Impôt communal	6'372.80	2'684.20
Impôt paroissial	546.70	230.25
Impôt fédéral direct	1'798.00	340.00
Total de l'impôt	16'527.30	6'544.15

15

Problématique lors de l'abolition de la valeur locative

- Comment sera traitée la déduction des intérêts dans les immeubles occupés également par des locataires?
- Comment éviter qu'un contribuable restructure son financement afin que l'intérêt devienne déductible ?

16