Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2016)

Heft: 2141

Artikel: Les propriétaires immobiliers à l'assaut de l'égalité de traitement : la valeur locative est un revenu en nature qui mérite d'être taxé comme tel et dont l'exonération serait injuste

Autor: Delley, Jean-Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1023484

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les propriétaires immobiliers à l'assaut de l'égalité de traitement

La valeur locative est un revenu en nature qui mérite d'être taxé comme tel et dont l'exonération serait injuste

Jean-Daniel Delley - 14 novembre 2016 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/30274

Ils sont nombreux, les quelque 1,5 millions de contribuables qui vivent dans un logement dont ils sont propriétaires, à ne pas comprendre pourquoi la valeur locative de leur bien vient s'ajouter à leur revenu imposable. Ce montant n'est-il pas fictif puisqu'il ne tombe pas dans leur porte-monnaie?

Depuis plusieurs années, l'Association suisse des propriétaires immobiliers (HEV) tente de la faire abroger. En vain. En 1999, le peuple a rejeté sèchement son initiative *Logement pour tous* qui prévoyait une réduction importante de la valeur locative. Cinq ans plus tard, le souverain refusait tout aussi sèchement un paquet fiscal où figuraient tout à la fois la suppression de l'imposition de la valeur locative et de la déduction des intérêts hypothécaires, mais également la possibilité de déduire sans limites les frais d'entretien. En 2012, l'initiative populaire *Sécurité du logement à la retraite* lancée par la HEV subit également un échec, mais elle réussit à rallier plus de 47% des voix. Elle se limitait à demander la suppression de la prise en compte fiscale de la valeur locative pour les seuls retraités.

Aujourd'hui, la HEV revient à la charge par le biais d'une pétition qui exige l'élimination du préjudice financier que subiraient les propriétaires par rapport aux locataires. Parallèlement le président de la HEV, un élu UDC zurichois, a déposé une motion pour que les contribuables puissent opter pour la suppression de l'imposition de la valeur locative en contrepartie d'une réduction des déductions offertes aux propriétaires, motion acceptée de justesse au Conseil national en septembre 2014 et toujours pendante devant le Conseil des Etats.

La prise en compte de la valeur locative dans le revenu imposable ne fait que répondre aux principes de l'égalité de traitement et de la capacité contributive. Il ne s'agit pas d'un revenu fictif, mais d'un revenu en nature, la jouissance de sa fortune immobilière, par opposition au produit financier de sa mise en location à un tiers.

A situation financière égale, charge fiscale égale; et qui possède plus paie plus. A revenu égal, un locataire dispose d'une capacité contributive inférieure à celle d'un propriétaire, car il doit payer un loyer. L'imposition du revenu locatif du propriétaire permet de rétablir l'équilibre. Elle ne constitue en rien un préjudice pour le propriétaire. Ou alors la recherche de l'équilibre – l'égalité de traitement – impliquerait qu'à la suppression de la valeur locative pour le propriétaire corresponde la déduction du loyer pour le locataire.

En réalité, le propriétaire ne subit aucun préjudice fiscal; il jouit au contraire d'avantages par rapport au locataire. Un récent rapport de l'administration fédérale rappelle que la valeur locative prise en compte par le fisc se situe très en dessous du prix des loyers sur le marché. D'où, selon les auteurs du rapport, une subvention annuelle de 750 à 830 millions de francs en faveur des propriétaires, dans le seul cadre de l'impôt fédéral direct. A quoi il faudrait ajouter 100 à 230 millions de déductions pour les investissements utiles aux économies d'énergie, un corps étranger dans la logique de l'imposition puisque ces investissements ne peuvent être assimilés à des frais d'acquisition du revenu.

Les tentatives pour alléger, voire supprimer, la valeur locative ne visent donc pas à garantir la justice fiscale, mais à accroître encore les avantages dont bénéficient les

propriétaires. La *NZZ*, qui n'est pas connue pour sa défense acharnée des intérêts des locataires, ne s'y trompe pas: pour elle, *«les propriétaires veulent le beurre et presque tout l'argent du beurre»*.

Ecoquartiers: une initiative populaire veut «stopper le mitage» du territoire

Portée par les Jeunes Verts, elle propose la promotion des quartiers durables et une protection renforcée des terres agricoles

Michel Rey - 09 novembre 2016 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/30250

Elle n'a pas encore fait l'objet d'une forte couverture médiatique ni d'intenses débats politiques. Elle, c'est l'initiative populaire fédérale *«Stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti»* qui vient d'être déposée avec plus de 135'000 signatures par l'Association pour un habitat durable. A eux seuls, les Jeunes Verts ont récolté 96'000 paraphes.

Pour contrer le mitage du territoire, l'initiative propose une double stratégie. Elle demande d'abord à la Confédération, aux cantons et aux communes de promouvoir les quartiers durables, à savoir des formes d'habitat et de travail regroupées dans des unités de petite taille offrant une qualité de vie élevée et limitant les déplacements. Et pour inciter à densifier les zones à bâtir, elle en gèle les surfaces: pour chaque mètre carré de terrain agricole éventuellement déclassé en zone à bâtir, un mètre carré de zone à bâtir doit revenir en zone agricole.

Selon les initiants, la loi sur l'aménagement du territoire révisée ne freinera pas l'étalement urbain. Car le mitage du territoire ne tient pas principalement à la croissance démographique – comme on l'affirme souvent – mais résulte bel et bien de notre façon de vivre. Alors que la population suisse s'accroissait de 17,1% entre 1985 et 2009, la surface des terrains destinés à l'habitat augmentait de 44,1%.

Ce mitage provoque de nombreux dommages environnementaux et sociaux. L'argumentaire évoque notamment l'explosion de la circulation automobile faute de pouvoir mettre en place des transports collectifs attractifs, la diminution et la détérioration des terres agricoles mettant en péril l'approvisionnement alimentaire local, la mise en danger de la biodiversité, la banalisation du paysage liée à la création de nombreuses zones de villas dispersées dans le territoire. Dans une interview à *24 Heures*, le coprésident des Jeunes Verts suisses, Ilias Panchard ne le cache pas: *«Il faut en finir avec les villas individuelles.»* Avec 30, 50 ou 100 écoquartiers, on *«pourrait loger énormément de monde avec une bonne qualité de vie et moins d'impact sur l'environnement»*.

Quel est l'intérêt politique de l'initiative? Quelles sont ses chances de succès? Difficile de répondre. Est-elle à même d'influencer la mise en œuvre de la LAT révisée?

L'alinéa concernant la promotion des quartiers durables contient des principes généraux. Mais l'aménagement de quartiers durables est déjà une réalité. Un article dans la Constitution n'améliorera guère leurs chances. La réalisation d'un quartier durable relève surtout de la compétence de l'aménagement local. La volonté politique de l'autorité communale est le facteur déterminant pour concilier les intérêts en présence, et celle-ci est plus