

**Zeitschrift:** Domaine public

**Herausgeber:** Domaine public

**Band:** - (2019)

**Heft:** 2242

**Artikel:** Valeur locative : un impôt sciemment incompris : le Parlement veut créer une inégalité de traitement en faveur des propriétaires occupant leur logement

**Autor:** Delley, Jean-Daniel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1020015>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

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

traitement d'asile. Des critiques reprises des discours de l'UDC, mais largement démenties dans les faits. Ils sont persuadés qu'une solution sera trouvée pour l'échange des données. Pour Werner Salzmänn, co-président du comité opposé au projet et conseiller national UDC, l'UE n'aurait aucun intérêt à ce que les 300'000 frontaliers soient subitement contrôlés aux frontières. Pour lui, la menace brandie par le Conseil fédéral est totalement irréaliste.

### **Ne pas brader les avantages de Schengen-Dublin**

Or la Suisse a beaucoup

d'[intérêt](#) à conserver les accords de Schengen et Dublin.

Les citoyens, tout comme les milieux économiques suisses, bénéficient fortement des facilités liées à l'association Schengen, notamment le passage des frontières, tant en voiture qu'en avion. Les visas Schengen profitent largement au tourisme suisse.

Cet accord comporte également de nombreux avantages dans le domaine de la sécurité. Il permet aux policiers suisses d'accéder à la base de données Schengen et d'améliorer la lutte contre la criminalité internationale.

L'accord de Dublin est directement lié à celui de Schengen. Sans lui, la Suisse deviendrait un pôle d'attraction pour les requérants d'asile puisque ces derniers ne pourraient plus être renvoyés dans le pays de leur première demande.

L'UDC n'attache aucune importance à tous ces avantages aussi bien sécuritaires qu'économiques. Seule lui importe la détérioration de nos rapports avec la coopération européenne multilatérale. Dans cette perspective, faire capoter la révision de la loi fédérale sur les armes ne représente qu'un épisode de la bataille.

## **Valeur locative: un impôt sciemment incompris**

Le Parlement veut créer une inégalité de traitement en faveur des propriétaires occupant leur logement

*Jean-Daniel Delley - 10 avril 2019 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/34841>*

Voilà un impôt que détestent les propriétaires logeant dans leur maison ou leur appartement. La taxation de la valeur locative, dénoncée comme la fiscalisation d'un revenu fictif, occupe l'agenda politique depuis plus de deux décennies ([DP 2141](#)).

Jusqu'à aujourd'hui, sa suppression n'avait pas trouvé de majorité. Mais le Parlement a changé d'avis. Les commissions compétentes des deux Chambres ont accepté d'entrer en matière et celle du Conseil des Etats a élaboré [un](#)

[projet](#) qu'elle met en consultation.

Il faut donc rappeler la justification de cet impôt qui grève une valeur bien réelle:

- Lorsqu'un propriétaire occupe son logement, il jouit du rendement d'un bien, ce qu'exprime la valeur locative.
- S'il le loue, il bénéficie également d'un rendement: le loyer payé par le locataire.
- Troisième cas de figure, le détenteur d'un capital

préfère placer son avoir dans des valeurs mobilières (actions, obligations...) dont il tire un revenu.

Avec le projet en consultation, dans le premier cas le propriétaire ne paierait plus l'impôt, alors que dans le deuxième cas le loyer est imposable et que dans le troisième le rendement des placements de l'investisseur est aussi soumis à l'impôt.

Rien ne justifie que le rendement que constitue

l'occupation de son propre logement ne soit pas taxé. Il en va de l'égalité de traitement.

Le système actuel ne respecte d'ailleurs pas pleinement l'égalité de traitement. En effet, la valeur locative fixée par les autorités fiscales est largement inférieure à la valeur du marché. Ce qui allège substantiellement la charge fiscale d'un propriétaire «*occupant*» par rapport à celle d'un propriétaire loueur. Le projet de suppression de la valeur locative aggraverait encore cette inégalité.

Pour quelle raison cette très ancienne revendication rencontre-t-elle aujourd'hui un écho positif? Il faut probablement y voir l'effet de la baisse sensible du taux hypothécaire.

Un taux relativement élevé offrait aux propriétaires des déductions importantes sur leur revenu imposable. Le gain fiscal ainsi réalisé dépassait de

loin la charge représentée par l'imposition d'une valeur locative assez légère. Le bas niveau actuel du taux hypothécaire rend moins attrayantes ces déductions, alors que le risque de relèvement de la valeur locative à un niveau plus proche de celle du marché alourdirait la charge fiscale des propriétaires. Mieux vaut donc lâcher ces déductions en échange de la suppression de la valeur locative.

Les arguments des partisans de cette suppression relèvent clairement de la tactique du paravent: cacher les intérêts du plus grand nombre derrière la situation parfois difficile de quelques-uns. On met ainsi en avant le cas de ces retraités à faible revenu habitant leur maison, pour qui l'imposition de la valeur locative pèse lourdement sur leur budget. Plutôt qu'une suppression générale de cette imposition, une clause de rigueur dans la législation fiscale suffirait à

régler ce problème.

En couplant la suppression de l'imposition de la valeur locative à celle de la déduction des intérêts hypothécaire, il s'agirait d'inciter les propriétaires à limiter leur endettement hypothécaire, l'un des plus élevés au monde. Mais, comme indiqué ci-dessus, vu le bas niveau des taux, la suppression de la déduction des intérêts hypothécaires ne devrait pas modifier de manière significative le comportement des propriétaires. Il revient à la Banque nationale et à la Finma de réguler l'offre des prêts hypothécaires.

A n'en pas douter, les organisations de locataires suivront attentivement le dossier: la suppression de l'imposition de la valeur locative impliquerait une inégalité de traitement puisque les locataires ne peuvent déduire leur loyer de leur revenu imposable.

## Un Manifeste post-(néo)libéral pour le 21e siècle

Retour sur une réflexion autocritique et radicale portée par le magazine «The Economist»

Laurent Tissot - 12 avril 2019 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/34847>

A l'occasion de son 175e anniversaire, l'hebdomadaire britannique *The Economist* a consacré un numéro du mois de septembre 2018 à la publication d'un manifeste. Intitulé [A manifesto for renewing liberalism](#), il veut

redonner un sens au libéralisme jugé moribond dans le contexte du 21e siècle naissant. La première phrase donne immédiatement le ton: «*Le libéralisme a créé le monde moderne, mais le monde moderne est en train de se*

*retourner contre lui.*»

La charge est sévère pour un journal qui a voué son existence, sur le plan économique, à promouvoir et défendre le libre-échange et, sur les plans politique et social,