mv Mieterinnen- und Mieterverband asloca Association des locataires asi Associazione Svizzera Inquilini

13 mai 2025 / position de l'ASLOCA

Abolition de l'imposition sur la valeur locative – Mot d'ordre de l'ASLOCA Suisse

1 Contexte

L'abolition ou la diminution de l'imposition de la valeur locative est une demande politique de longue date des milieux immobiliers. En décembre dernier, après 7 ans de débats, le Parlement a adopté un projet de loi abolissant cette imposition. En outre, les Chambres ont lié le projet à l'introduction au niveau constitutionnel d'un impôt sur les résidences secondaires permettant aux cantons qui le souhaitent de disposer d'une source fiscale alternative. Comme toute modification de la Constitution, l'introduction de la possibilité d'un impôt sur les résidences secondaires est soumise à un référendum obligatoire, nécessitant la majorité du peuple et des cantons pour être acceptée. Vu le lien entre les objets, l'abolition de la valeur locative n'entrera en vigueur que si la possibilité donnée aux cantons d'introduire un impôt sur les résidences secondaires est approuvée dans les urnes.

La votation aura lieu le 28 septembre 2025.

2 Position de l'ASLOCA Suisse

L'ASLOCA Suisse rejette les projets d'abolition de l'imposition de la valeur locative et l'impôt réel sur les résidences secondaires. **Cinq arguments principaux justifient cette position :**

A. Continuité et cohérence de la position de l'ASLOCA

- Dans les votations populaires précédentes visant à la suppression de l'imposition de la valeur locative, l'ASLOCA s'y ait toujours opposée.
- En 2017, lors de l'ouverture des débats sur l'initiative parlementaire ayant abouti à la réforme l'ASLOCA s'est positionnée en acceptant une réforme seulement en cas de suppression de toutes les déductions, ce que le projet adopté par les chambres ne prévoit pas. Il y aurait une reculade de l'ASLOCA injustifiable sous l'angle de l'égalité de traitement des locataires.
- En novembre 2024, en vue du vote final, l'ASLOCA a invité par écrit les députés à voter contre le projet en vertu de l'inégalité fiscale, il serait incompréhensible que l'ASLOCA modifie sa position alors que les enjeux sont les mêmes.

B. Une réforme qui avantage encore plus les propriétaires au détriment des locataires

- L'art. 127, alinéa 2, de la Constitution fédérale garantit une égalité de traitement fiscal entre locataires et propriétaires, à revenus et fortunes équivalents.
- L'abolition de l'imposition de valeur locative telle qu'adoptée par les Chambres constitue un nouveau privilège fiscal pour les propriétaires de logements qui reçoivent un cadeau fiscal de 1,7 milliards de francs en en plus des avantages fiscaux actuels

- Les propriétaires continueront à bénéficier de déductions fiscales aux échelons fédéral et cantonal, alors que le revenu y relatif (la valeur locative) est défiscalisée. C'est comme permettre de déduire des frais professionnels alors que le contribuable n'a plus de revenu d'une activité professionnelle.
- Pourtant les locataires consacrent une part croissante de leur revenu au logement, tandis que les dépenses des propriétaires pour l'habitat ont diminué (Enquête sur le budget des ménages, 2020-2021), la diminution de l'imposition des propriétaires immobiliers individuels accentue l'inégalité entre les deux groupes.

C. D'importantes pertes fiscales pour les finances publiques et des conséquences négatives pour les locataires

- La réforme entraînerait des pertes fiscales massives pour la Confédération et les cantons.
- L'impôt cantonal possible sur les résidences secondaires ne couvrira ni les pertes de la Confédération, ni celles des cantons sur les résidences principales. Seuls les cantons alpins pourraient possiblement compenser les pertes sur les résidences secondaires. Ces pertes fiscales se traduiraient par des coupes budgétaires au niveau fédéral et cantonal.
- Cette année, lors de la présentation de son premier plan d'allégements fiscaux, la Confédération a proposé une réduction drastique des aides au logement. Cette tendance risque de s'aggraver et de s'étendre aux cantons si les recettes fiscales diminuent encore.
- Ces pertes fiscales affecteraient en premier lieu les personnes à faibles et moyens revenus, soit principalement les locataires.
- La situation ne redeviendrait soutenable avec le projet que si le taux d'intérêt moyen payé par les propriétaires remontait à une moyenne de 3 %, un scénario irréaliste dans la conjoncture actuelle et qui ne se produirait au mieux pas avant 10 à 20 ans vu la durée des hypothèques.

D. Un cadeau fiscal injustifiable envers les propriétaires de résidences secondaires

- La réforme ne concerne pas uniquement les résidences principales, mais aussi les résidences secondaires.
- L'ASLOCA ne peut pas cautionner un cadeau fiscal aux propriétaires de résidences secondaires, à savoir des contribuables qui disposent d'une fortune plus importante que la moyenne des locataires
- La diminution de la charge fiscale va favoriser encore plus l'accroissement des résidences secondaires là où c'est possible alors que le marché locatif dans les cantons touristiques est sous pression et que de nombreux ménages peinent à se loger et doivent quitter leurs villages.

E. Une réintroduction des déductions fiscales pour les travaux d'entretien sans réintroduire l'impôt sur la valeur locative

- En cas de crise économique ou de taux hypothécaires élevés, mais même avant, la majorité parlementaire, inféodée aux milieux immobiliers, n'hésitera pas à réintroduire des possibilités de déduction comme les travaux d'entretien pour relancer la construction ou d'une partie des taux hypothécaires pour soulager les propriétaires individuels.
- Accepter la réforme place les locataires en situation de faiblesse, car ils n'auront plus rien dans les mains, la réintroduction de l'imposition de la valeur locative sera politiquement impossible. Les propriétaires et les milieux immobiliers ne font jamais de cadeau aux locataires et à l'ASLOCA.