

Position

---

# Non au changement de système d'imposition de la propriété du logement (arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires)

Assemblée plénière du 12 juin 2025

**Le 28 septembre prochain, la Suisse votera sur l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires. Les gouvernements cantonaux rejettent ce projet, lequel prévoit la suppression de l'impôt sur la valeur locative, estimant qu'il comporte des risques élevés. Pour les cantons touristiques et de montagne, un impôt immobilier particulier sur les résidences secondaires ne permet pas de compenser de manière satisfaisante les conséquences financières d'un changement de système. Rien ne justifie cette réforme fondamentale. L'imposition de la propriété du logement en vigueur est légitime aussi bien au regard de la constitutionnalité que de l'économie et de la systématique fiscale.**

En décembre 2024, le Parlement fédéral a adopté un paquet législatif visant à modifier le système d'imposition de la propriété du logement dans le principal but de supprimer la valeur locative. Pour compenser les conséquences financières qui en découlent, notamment pour les cantons touristiques et de montagne, le projet prévoit de créer un impôt immobilier sur les résidences secondaires. L'introduction de ce dernier nécessitant une modification de la Constitution, peuple et cantons seront appelés à se prononcer sur le sujet. Le paquet législatif n'entrera en vigueur que si la modification de la Constitution visant à introduire un impôt immobilier sur les résidences secondaires est acceptée.

## **L'impôt immobilier sur les résidences secondaires : une solution insatisfaisante**

L'imposition de la valeur locative garantit aux cantons de montagne et aux cantons touristiques d'importantes recettes au titre de l'impôt sur le revenu. La possibilité de prélever un impôt réel cantonal sur les résidences secondaires n'est pas une solution satisfaisante. Il n'est absolument pas certain que le projet constitutionnel proposé permette de compenser les pertes financières des cantons touristiques et de montagne. Du fait de la baisse des recettes de l'impôt sur le revenu dans les cantons concernés, on ne peut exclure des distorsions indésirables dans la péréquation financière. À cela s'ajoute la lourde charge administrative qu'entraînerait l'introduction d'un impôt réel.

### **Un changement de système inutile**

Du point de vue des cantons, rien ne justifie ce changement de système. L'imposition de la propriété du logement en vigueur est légitime aussi bien au regard de la constitutionnalité que de l'économie et de la systématique fiscale. La valeur locative est un revenu en nature (et non un « revenu fictif ») résultant de la fortune investie dans le bien immobilier. Les frais occasionnés pour générer ce revenu, par exemple les intérêts passifs et les frais d'entretien, peuvent être déduits des impôts. Ce système permet une imposition d'après la capacité économique et crée une égalité de traitement entre les locataires et les propriétaires ainsi qu'entre les propriétaires jouissant d'un important capital propre et les autres.

Si le projet soumis au vote abolit la valeur locative et de nombreuses possibilités de déductions fiscales, il n'apporte pas de véritable changement de système, puisque le projet actuel continue à prévoir des déductions fiscales dans le cadre de l'encouragement de l'acquisition d'un premier logement, de travaux de restauration de monuments historiques et d'investissements destinés à faire des économies d'énergie ou à protéger l'environnement au niveau de l'impôt cantonal et communal. Or, ces déductions n'ont pas de contrepartie directe du côté des revenus. Les propriétaires seraient ainsi favorisés fiscalement par rapport aux locataires. Dans le même temps, la suppression de la déduction des intérêts passifs compliquerait nettement l'accès à la propriété.

### **Une application qui pose des problèmes pratiques**

En outre, la réforme proposée poserait des problèmes pratiques. Lors de travaux de rénovation et d'assainissement de logements destinés à l'usage personnel de leur propriétaire, la suppression de la déduction des frais d'entretien aurait des répercussions fiscales négatives pour les propriétaires, qui pourraient décider d'allonger les intervalles entre les gros travaux d'entretien sur les propriétés à leur domicile. On peut dès lors s'attendre à ce qu'au cours des années précédant le changement de système, les propriétaires procèdent à des travaux de rénovation et d'assainissement de manière anticipée afin de pouvoir encore bénéficier de leur déductibilité fiscale. Il en résulterait une baisse de l'activité dans le secteur de la construction durant les premières années suivant l'entrée en vigueur de la réforme. Puisqu'il ne serait plus nécessaire de présenter une facture pour obtenir la déduction des frais d'entretien, on pourrait par ailleurs assister à une augmentation des travaux au domicile effectués au noir.

---