

Matthias Holzhey, CIO Swiss Real Estate Investments

Qu'implique la suppression de la valeur locative ?

Le 20 août, la commission économique du Conseil des États a défini les points-clés suivants :

- La valeur locative devrait être supprimée pour les résidences principales. Les résidences secondaires ne devraient pas être concernées par le changement de système par égard pour les cantons de montagne qui craignent d'importantes pertes de recettes fiscales.
- En contrepartie, les frais d'entretien et de rénovation du bien ne devraient plus être déductibles fiscalement.
- Au niveau fédéral, les déductions fiscales des investissements servant à économiser de l'énergie et à protéger l'environnement ne seraient plus autorisées. Les cantons resteraient libres de continuer à prévoir ces déductions dans leur législation fiscale.
- La déduction des intérêts passifs pour le logement à usage personnel devrait également être supprimée. Les déductions des intérêts passifs de 80 % et de 100 % en cas d'autres revenus de fortune (p. ex. les recettes locatives d'un autre appartement, les revenus provenant de titres) ne sont pas affectées.
- Les intérêts passifs pour les premiers acquéreurs devraient rester plafonnés pendant une période limitée d'environ 10 ans et rester déductibles de manière linéaire jusqu'à revenir à zéro au fil des ans.

Qui est gagnant, qui est perdant ?

Une suppression de l'imposition de la valeur locative peut se révéler plus ou moins avantageuse en fonction du degré du taux d'avance, du lieu et des rénovations nécessaires à entreprendre sur le bien.

- Le faible niveau actuel des taux hypothécaires de 1,5 % en moyenne permet de procéder à des déductions fiscales très limitées. Mais déjà à partir d'un taux d'intérêt de 2,5 %, les propriétaires pourraient être désavantagés.
- Plus le taux d'avance est faible et plus le propriétaire en profite.
- Étant donné que les rénovations n'entraînent plus d'économies d'impôts, les prix de l'immobilier ancien pourraient se retrouver sous pression.
- Les nouveaux acquéreurs en profitent puisque les retenues fiscales sont encore limitées au début. C'est pour

Charge fiscale en fonction de la part du taux d'avance et de l'intérêt hypothécaire

Intérêt hypothécaire (en %)	Taux d'avance (en %)								
	80	70	60	50	40	30	20	10	0
1,00 %	1300	1600	1800	2000	2300	2500	2700	2900	3200
1,25 %	800	1100	1300	1500	1800	2000	2300	2600	2900
1,50 %	300	700	1000	1500	1800	2200	2500	2800	3200
1,75 %	-200	200	700	1100	1600	2000	2400	2800	3200
2,00 %	-700	-200	300	800	1300	1800	2300	2700	3200
2,25 %	-1100	-600	0	500	1000	1700	2200	2700	3200
2,50 %	-1600	-1000	-400	200	800	1500	2000	2600	3200
2,75 %	-2000	-1400	-800	-100	600	1300	1900	2500	3200
3,00 %	-2400	-1800	-1100	-400	300	1000	1800	2500	3200
3,25 %	-2800	-2100	-1500	-700	100	900	1700	2400	3200
3,50 %	-3400	-2600	-1800	-1000	-200	700	1600	2400	3200
3,75 %	-3900	-3000	-2100	-1300	-400	500	1500	2300	3200
4,00 %	-4300	-3400	-2400	-1600	-700	300	1300	2300	3200

Source : UBS; selon l'exemple du cas 3, médiane de tous les cantons, arrondie en CHF par an

cette raison que les différences de prix entre l'immobilier neuf et l'ancien, pour les logements à usage personnel, augmenteront considérablement.

- Plus la valeur locative établie par un canton est faible, moins la suppression s'avère avantageuse.

Quatre cas concrets

1. **Les retraités** en profiteront de manière disproportionnée. D'une part, le degré du taux d'avance est plus faible que la moyenne, de l'autre, les rénovations sont souvent remises à plus tard, ce qui réduit les frais d'entretien. Éventail cantonal des économies d'impôts : de 1000 à 3800 francs par an.

2. Pour **les acquéreurs de logements neufs avec horizon temporel à court terme**, les déductions des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien, dans le système fiscal actuel, ne peuvent pas compenser l'augmentation d'impôts due à de la valeur locative malgré le taux d'avance élevé. Éventail cantonal des économies d'impôts : de 850 à 2800 francs par an.

3. Pour **les acquéreurs d'appartements neufs avec horizon temporel à long terme**, les économies d'impôts vacillent entre 0 et 1500 francs par an, en prenant en considération les amortissements réels, même si ces acquéreurs n'entreprennent de gros travaux de rénovation que dans 25 ans, entraînant ainsi une réduction d'impôts.

4. **Les propriétaires de logements anciens** ne devraient pas bénéficier d'économies d'impôts sur le long terme

et ce, même s'ils prévoient prochainement une rénovation. Impôts supplémentaires découlant du changement de système : de 300 à 900 francs par an.

Bilan : efficace et légitime

Le système actuel n'est pas optimal et se heurte au mécontentement manifeste des propriétaires. D'un point de vue économique, la propriété perçue comme bien de consommation, la suppression totale de la valeur locative ainsi que les déductions des frais d'entretien et des intérêts passifs semblent être une solution efficace et légitime. Nous ne partageons pas les craintes de voir les prix de l'immobilier retomber dans une tranche basse de pourcentage à deux chiffres en raison du changement de système. L'évolution des prix de l'immobilier dépend de nombreux facteurs. Le changement de système devrait entrer en vigueur au plus tôt en 2022. ●

Newsletter UBS immo news

Abonnez-vous gratuitement sur
ubs.com/immonews.

Mentions légales

Éditeur : UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Paraît deux fois par an en français, italien, allemand et anglais. Cette publication a été établie à titre purement informatif. Elle ne constitue en aucun cas une recommandation, offre ou incitation, ni un conseil juridique ou fiscal. Faites appel à un conseiller financier professionnel avant de prendre une décision. UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services sont soumis à des restrictions juridiques. Ils ne peuvent donc pas être proposés sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation expresse d'UBS est interdite.

© UBS 2019. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés. 650772. 84999F