

## Intervention parlementaire. Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention: 088-2019  
Type d'intervention: Interpellation  
Motion ayant valeur de directive: ☐  
N° d'affaire: 2019.RRGR.105  
  
Déposée le: 12.03.2019  
  
Motion de groupe: Non  
Motion de commission: Non  
Déposée par: Marti (Bern, PS) (porte-parole)

Cosignataires: 0

Urgence demandée: Non  
Urgence accordée:

N° d'ACE: 985/2019 du 11 septembre 2019  
Direction: Direction des finances  
Classification: –



### **Abolition de la valeur locative: ampleur et effets du changement de système prévu sur les recettes fiscales et le prix de l'immobilier**

L'abolition de la valeur locative est en discussion au niveau national. Les conséquences d'un changement de système pour ce qui est de l'imposition de la valeur locative ont également d'importantes répercussions sur le canton de Berne et ses communes. Parmi elles figurent en particulier les répercussions sur les prix immobiliers et les impôts. Afin de pouvoir évaluer et juger les dispositions légales prévues, les conséquences au niveau du canton doivent être connues.

Le Conseil-exécutif est prié de répondre aux questions suivantes :

1. Quelles conséquences un changement de système aura-t-il sur les prix immobiliers ? Dans l'hypothèse où la valeur locative pour les primo-accédants est inférieure aux charges d'intérêt déductibles d'impôt et où ces allègements fiscaux sont pleinement pris en compte dans le prix, un changement de système aura-t-il pour effet de tempérer les prix ou les fera-t-il gonfler ?

2. Quelles sont les conséquences du changement de système incomplet prévu (10 ans de déduction de charges d'intérêt) sur les prix de l'immobilier ? On craint que la déduction temporaire des charges d'intérêt soit totalement intégrée dans les prix de l'immobilier et que cela les fasse gonfler. Qu'en pense le Conseil-exécutif ?
3. Quel effet un changement de système aura-t-il sur les recettes fiscales du canton et des communes ? Merci de répondre en fournissant des indications détaillées, des calculs-types ainsi qu'une présentation par durée de possession de l'immobilier.
4. Dans le cas d'une analyse dynamique, quels effets un changement de système (intérêts, éventuelles déductions extraordinaires) aura-t-il sur les prix de l'immobilier et les recettes fiscales ?
5. Quels effets un changement de système aura-t-il sur l'imposition selon la capacité économique quant à la différence entre les riches propriétaires, qui peuvent rembourser l'intégralité de leur hypothèque après le changement de système, et les propriétaires moins fortunés, pour qui c'est impossible ? Merci de répondre en fournissant un calcul présentant de façon détaillée les conséquences fiscales pour différents types de propriétaire (mêmes volumes hypothécaires, mêmes revenus, mêmes valeurs immobilières mais capacités de remboursement différentes).
6. Un reproche formulé est qu'en cas de changement de système, les locataires seraient désavantagés, parce qu'ils devraient payer des impôts sur les recettes de leurs valeurs mobilières : quelle est la position du Conseil-exécutif à cet égard ? Comment peut-on remédier à cette inégalité ?

### Réponse du Conseil-exécutif

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-CE) considère qu'il ne faut plus imposer la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire (cf. communiqué de presse du 5 avril 2019 annonçant l'ouverture de la consultation<sup>1</sup>).

Le projet de la CER-CE supprime la déduction des frais d'acquisition du revenu et celle des mesures d'économie d'énergie, les cantons étant libres de conserver cette dernière. Il ne change rien à la fiscalité des résidences secondaires utilisées par leur propriétaire. Pour ce qui est de la déductibilité des intérêts passifs, la commission met plusieurs variantes en consultation. Toutes ont un point commun : une déduction, plafonnée et limitée dans le temps, à l'acquisition du premier logement principal (déduction aux primo-accédants), afin de favoriser l'accès à la propriété du logement.

Il est encore trop tôt pour savoir si le législatif fédéral décidera de changer le système et sous quelle forme. Les explications sur les conséquences que pourrait avoir un changement de système doivent donc être considérées avec réserve.

Voici les réponses du Conseil-exécutif aux différentes questions :

---

<sup>1</sup> <https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-wak-s-2019-04-05.aspx?lang=1036>

- 1. Quelles conséquences un changement de système aura-t-il sur les prix immobiliers ? Dans l'hypothèse où la valeur locative pour les primo-accédants est inférieure aux charges d'intérêt déductibles d'impôt et où ces allègements fiscaux sont pleinement pris en compte dans le prix, un changement de système aura-t-il pour effet de tempérer les prix ou les fera-t-il gonfler ?**

Le Conseil-exécutif ne pense pas qu'il faille s'attendre à des variations de la demande. Les prix de l'immobilier devraient à peine fluctuer.

- 2. Quelles sont les conséquences du changement de système incomplet prévu (10 ans de déduction de charges d'intérêt) sur les prix de l'immobilier ? On craint que la déduction temporaire des charges d'intérêt soit totalement intégrée dans les prix de l'immobilier et que cela les fasse gonfler. Qu'en pense le Conseil-exécutif ?**

La déduction pour primo-accédant doit permettre l'achat de biens immobiliers. La demande devrait rester stable. Les prix de l'immobilier devraient à peine fluctuer.

- 3. Quel effet un changement de système aura-t-il sur les recettes fiscales du canton et des communes ? Merci de répondre en fournissant des indications détaillées, des calculs-types ainsi qu'une présentation par durée de détention de l'immobilier.**

Les conséquences du changement de système sur les rentrées fiscales dépendront de la forme qu'il prendra et du niveau des intérêts concernés. Avec les taux d'intérêt actuels, les propositions 1 et 2 de la réforme se traduiraient par un recul du produit de l'impôt fédéral direct de l'ordre de 400 à 500 millions de francs par an. Avec la proposition 4, c'est-à-dire un plafonnement des intérêts passifs déductibles, ce recul est estimé à 350 millions de francs. Enfin, avec la proposition 5, excluant toute déduction des intérêts passifs privés, les pertes fiscales avoisineraient les 100 millions de francs (cf. explications fournies par la CER-CE dans le [rapport](#), p. 33 ss).

Le tableau ci-dessous chiffre les **pertes fiscales** qu'enregistrerait le canton de Berne.

| Différentes propositions en termes de déductibilité des intérêts passifs        | Recul du produit de l'impôt fédéral direct selon CER-CE (en mio de CHF) | Recul de la part du canton de Berne au produit de l'impôt fédéral direct (en mio de CHF) | Recul des rentrées fiscales cantonales et communales bernoises (en mio de CHF) |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Déduction jusqu'à concurrence du montant des rendements de fortune imposables | 500                                                                     | 50                                                                                       | 200                                                                            |
| 2 Déduction jusqu'à concurrence de 80 % des rendements de fortune imposables    | 400                                                                     | 40                                                                                       | 160                                                                            |
| 4 Déduction jusqu'à concurrence des rendements de la fortune mobilière          | 350                                                                     | 35                                                                                       | 140                                                                            |
| 5 Pas de déduction                                                              | 100                                                                     | 10                                                                                       | 40                                                                             |

**4. Dans le cas d'une analyse dynamique, quels effets un changement de système (intérêts, éventuelles déductions extraordinaires) aura-t-il sur les prix de l'immobilier et les recettes fiscales ?**

Voir réponse à la question 3.

**5. Quels effets un changement de système aura-t-il sur l'imposition selon la capacité économique quant à la différence entre les riches propriétaires, qui peuvent rembourser l'intégralité de leur hypothèque après le changement de système, et les propriétaires moins fortunés, pour qui c'est impossible ? Merci de répondre en fournissant un modèle de calcul présentant de façon détaillée les conséquences fiscales pour différents types de propriétaire (mêmes volumes hypothécaires, mêmes revenus, mêmes valeurs immobilières mais capacités de remboursement différentes).**

La suppression de l'imposition de la valeur locative, qui ne constituera plus du revenu imposable, et de la déductibilité des intérêts passifs et des frais d'entretien peut avoir différents effets selon le niveau des intérêts passifs :

- Si leur montant est inférieur à la différence entre la valeur locative et les frais d'entretien, le changement de système se traduira par un revenu imposable plus faible, autrement dit par une baisse de l'impôt.
- Si, au contraire, il est plus élevé que cette différence, le revenu imposable, et par conséquent l'impôt, seront plus élevés.

Les effets dépendront donc essentiellement de l'entretien qui aura été réalisé ainsi que du montant de l'hypothèque et du taux hypothécaire.

Sur son site [www.taxinfo.ch](http://www.taxinfo.ch)<sup>2</sup>, l'Intendance des impôts a publié un tableau Excel montrant comment varie l'impôt dans les trois différentes configurations ci-dessous d'une personne seule, sans enfant et propriétaire de son logement dans la commune de Berne :

1. Personne seule disposant de peu de fortune
2. Personne seule disposant d'une fortune conséquente avec hypothèque
3. Personne seule disposant d'une fortune conséquente sans hypothèque

Le tableau indique le montant de l'impôt dû avant et après le changement de système. Par souci de simplification, on a admis que les déductions des frais d'entretien, des mesures d'économie d'énergie et des intérêts passifs étaient intégralement supprimées avec l'abrogation de l'imposition de la valeur locative. L'entretien réalisé, le taux de l'intérêt hypothécaire et le taux de calcul des rendements de fortune sont des variables qu'il est possible de fixer à sa guise dans le fichier Excel.

Pour pouvoir déterminer s'il est fiscalement avantageux de prendre une hypothèque, il faut savoir que ce qui compte au final, c'est la situation économique globale. Avoir des intérêts passifs permet effectivement de réduire son impôt. Mais leur montant est toujours bien supérieur à celui de l'économie d'impôt possible. De même, pour déterminer si l'amortissement d'une hypothèque

<sup>2</sup> <https://a5ra-www-nesko-b.be.ch/taxinfo/pages/viewpage.action?pageId=44499294#top>.

vaut le coup, il faut penser à garder suffisamment de ressources pour financer les assainissements et les réparations nécessaires.

**6. Un reproche formulé est qu'en cas de changement de système, les locataires seraient désavantagés, parce qu'ils devraient payer des impôts sur les recettes de leurs valeurs mobilières : quelle est la position du Conseil-exécutif à cet égard ? Comment peut-on remédier à cette inégalité ?**

Le Conseil-exécutif pense que ce reproche est légitime.

La valeur locative est un revenu en nature qui augmente la capacité contributive des contribuables. Si elle est imposée, c'est pour garantir l'égalité de traitement entre les personnes propriétaires de leur logement et celles qui tirent des revenus imposables de leur fortune (biens meubles ou immeubles) grâce auxquels elles peuvent payer leur loyer, autrement dit avec les locataires.

Le projet de la CER-CE ne garantit plus cette égalité devant l'impôt<sup>3</sup>. Pour la maintenir malgré la non-imposition de la valeur locative, il faudrait prévoir des mesures complémentaires, par exemple envisager l'instauration d'une déduction pour les locataires.

La Conférence des directeurs et directrices cantonaux des finances (CDF) parvient à la même conclusion dans sa prise de position du 13 juin 2019. En se fondant sur l'expertise succincte du 10 mai 2019 réalisée par le professeur René Matteotti, elle observe que le changement de système proposé n'est pas conforme à la Constitution à plusieurs égards. Elle ajoute que pour limiter les objections d'ordre constitutionnel, il faudrait que la réforme aille beaucoup plus loin<sup>4</sup>.

Destinataire

- Grand Conseil

---

<sup>3</sup> Exemple : si une personne propriétaire de son logement décidait de ne plus habiter dedans, mais de le mettre en location pour 30 000 francs et, avec ses revenus locatifs, de se louer un appartement comparable pour y habiter, son revenu imposable augmenterait de 30 000 francs.

<sup>4</sup> Cf. prise de position du 13 juin 2019 sur <https://www.fdk-cdf.ch/>