

La fin de l'imposition de la valeur locative - Qu'est-ce que cela va changer pour vous ?



Contexte et résultat

Le 28 septembre 2025, les citoyennes et citoyens suisses étaient appelés à voter sur un projet fiscal complexe officiellement intitulé « Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires », mais dont l'enjeu principal était de supprimer la valeur locative pour les résidences occupées par leur propriétaire (résidences principales et secondaires) — à condition que le nouveau mécanisme de compensation pour les résidences secondaires soit accepté.

Le projet a été accepté par 57,7 % des votants et par la majorité des cantons. Le taux de participation s'est élevé à environ 49,5 %. L'entrée en vigueur effective ne sera pas immédiate : la suppression ne devrait pas intervenir avant 2028, selon les autorités fédérales.

Ce vote marque une victoire pour les partisans de la suppression de la valeur locative, qu'ils considèrent comme un « impôt fictif » ou inéquitable.

Qu'est-ce que la valeur locative ?

La valeur locative est un « revenu fictif » que les propriétaires d'un logement occupé par eux-mêmes doivent déclarer comme s'ils louaient ce logement. En d'autres termes : on "imagine" un loyer que le bien pourrait rapporter, et ce montant est ajouté au revenu imposable.

Ce système vise à compenser le fait que les locataires payent un loyer, tandis que les propriétaires qui vivent dans leur bien ne le paient pas. L'idée est d'établir une certaine équité.

Mais ce régime s'accompagne de déductions fiscales : les propriétaires peuvent déduire les intérêts de leurs hypothèques, les frais d'entretien, etc.

Ce que la majorité a voulu signifier — et les défis à venir

La majorité des votants, en acceptant la réforme, a voulu dire : la valeur locative était une charge injuste pour de nombreux propriétaires, notamment les retraités, et elle doit être abolie pour simplifier le système fiscal.

Mais ce choix implique un compromis difficile : les recettes manquantes doivent être compensées, notamment via un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Cela impose aux cantons de décider s'ils l'introduisent, à quelle hauteur.

Des cantons alpins et touristiques ont déjà exprimé leur inquiétude, critiquant le nouvel impôt comme une "fausse solution" mal conçue.

Par ailleurs, l'un des reproches récurrents pendant la campagne était que le projet mêlait plusieurs objets : on ne votait pas seulement sur la suppression de la valeur locative, mais aussi sur l'acceptation du nouvel impôt sur les résidences secondaires. Certains commentateurs y voyaient une manœuvre pour contraindre les citoyens à accepter les deux volets ou voir la réforme échouer.

Enfin, l'impact concret dépendra des décisions cantonales : si certains cantons mettent en place des impôts très élevés sur les résidences secondaires, la facture pourrait être lourde pour certains propriétaires. Le défi sera de trouver un équilibre acceptable entre justice fiscale, recettes publiques et maintien de l'entretien du parc immobilier.

Avantages et inconvénients de la réforme

	Avantages / arguments en faveur	Risques / critiques / objections
Charge fiscale pour les propriétaires	Réduction d'impôt pour de nombreux propriétaires, en particulier les retraités ou ceux ayant des hypothèques amorties.	Pour les propriétaires ayant de gros frais d'entretien ou des hypothèques chargées, l'abandon des déductions pourrait augmenter leur impôt.
Simplicité & transparence du système fiscal	Le système est simplifié : plus besoin d'un « loyer fictif » à calculer et moins d'incitations artificielles à s'endetter pour tirer profit des déductions.	La suppression des déductions pour travaux de rénovation, d'entretien, etc., pourrait décourager la rénovation énergétique ou l'entretien des bâtiments.
Redistribution & justice sociale	Le système vise à corriger une inégalité entre locataires et propriétaires : les propriétaires ne paient pas de loyer, donc un revenu fictif peut être taxé légitimement.	Les locataires ont beaucoup milité contre la suppression, estimant que ce « cadeau fiscal » profite surtout aux plus aisés.
Finances publiques / recettes fiscales	Le projet prévoit de compenser les pertes via un nouvel impôt sur les résidences secondaires que chaque canton pourra instituer.	La perte de recettes fiscales est estimée à ~1,6 à 1,8 milliard de francs par an. Certains cantons, en particulier les cantons de montagne ou touristiques, dépendaient largement de la valeur locative et redoutaient des contraintes budgétaires.
Impact sur le logement / rénovation	Les propriétaires auront plus de marge de manœuvre financière si leurs impôts baissent.	La suppression des incitations fiscales à la rénovation énergétique ou à l'entretien pourrait ralentir les efforts pour améliorer le parc immobilier et la transition écologique.
Inégalités régionales / cantonales	Les cantons auront une certaine liberté dans l'imposition des résidences secondaires ; cela permet une adaptation locale.	Le projet est perçu comme complexe et difficile à expliquer dans sa globalité — certains dénoncent un « paquet confus » plutôt qu'une réforme claire. Le risque de disparités cantonales est élevé : certains cantons pourraient appliquer des impôts très lourds sur les résidences secondaires pour compenser.