FIN DE L'IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE ?

NOUVEL IMPOT FONCIER SPECIAL SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES ?

En date du **28 septembre 2025**, peuple et cantons suisses seront appelés à voter un amendement de la Constitution Fédérale prévoyant l'introduction d'un nouvel article constitutionnel autorisant cantons et communes à prélever un **impôt foncier spécial auprès des propriétaires de résidences secondaires** situées sur leur territoire. L'impôt foncier spécial s'ajouterait à l'actuel impôt foncier annuel. Reste que les contours concrets de ce nouvel impôt sont inconnus, à l'heure actuelle, ils seront fixés par les autorités compétentes en cas de double vote positif du peuple et des cantons, en date du 28 septembre 2025.

©Sibilla G. Cretti, Dr en droit, Avocate, LL.M. Tax, TEP
SGC AVOCAT, Peseux, le 1 septembre 2025

L'objectif de ce nouvel impôt foncier spécial sur les résidences secondaires est d'amortir les pertes fiscales résultant de la **suppression de la valeur locative et de son imposition** auprès des propriétaires occupant leur propre logement (appartement ou maison, en résidence principale et/ou secondaire).

La suppression de la valeur locative et de son imposition est dès lors liée directement à une issue positive du vote du 28 septembre 2025.

Qui dit suppression de la valeur locative et de son imposition, dit **suppression des déductions liées aux frais d'entretien et aux intérêts hypothécaires, tant au niveau de l'impôt fédéral que de l'impôt cantonal et communal, sauf déductions de frais, restrictivement énumérées** telles que : déduction des frais liés aux travaux de restauration de monuments historiques, et déduction des intérêts hypothécaires selon une « méthode proportionnelle restrictive » lorsque le propriétaire et contribuable est aussi propriétaire d' appartement(s) ou maison(s) qu'il loue à des tiers. De plus, les acquéreurs d'un premier logement pourront déduire une partie des intérêts hypothécaires sur une période de 10 ans, de manière dégressive. Les cantons et communes gardent la possibilité d'accorder, sur une base légale propre, une déduction pour frais liés à des mesures énergétiques et de protection de l'environnement ; une déduction pour frais de démolition en vue d'une construction de remplacement et pourront accorder un report de déductions non entièrement absorbées sur une année fiscale.

©Sibilla G. Cretti, SGC AVOCAT

Rappelons que pour les biens loués, les frais d'entretien pourront continuer à être déduits, dans la mesure où ils sont directement liés aux revenus locatifs imposables.

Comme relevé ci-dessus, **l'impact de la réforme fiscale proposée reste actuellement très flou :** parmi les **gagnants potentiels d'un vote positif,** on comptera les propriétaires avec une charge hypothécaire nulle ou réduite (intérêts hypothécaires inférieurs à 2%) ; parmi les **potentiels perdants d'un vote positif,** on comptera les propriétaires de résidences secondaires qui seront confrontés à un nouvel impôt foncier spécial ; les propriétaires d'anciens bâtiments nécessitant des travaux d'entretien voire le secteur de la construction ; ainsi que les débiteurs hypothécaires devant faire face à une hausse du taux de l'intérêt hypothécaire. Quant aux locataires suisses, ils pourront devoir participer, en leur qualité de contribuables, à une hausse générale des impôts visant à compenser les pertes résultant de l'abolition de l'imposition de la valeur locative et devoir faire face à un ralentissement voire à une pause de travaux d'entretien à charge des bailleurs.

Nous scrutons l'issue du vote du 28 septembre 2025.

D'ici au 28 septembre 2025, et en cas de rejet du nouvel article constitutionnel par le peuple et les cantons suisses, il n'y aura pas de changements dans l'immédiat pour les propriétaires actuels (en résidence principale et/ou secondaire).

©Sibilla G. Cretti, SGC AVOCAT