



**STEUERINFORMATIONEN** der Interkantonalen Kommission für Steueraufklärung

**INFORMATIONS FISCALES** de la commission intercantonale d'information fiscale

**INFORMAZIONI FISCALI** della commissione intercantonale d'informazione fiscale

**INFURMAZIUNS FISCALAS** da la cumissiun interchantunala d'infurmaziun fiscala

F Problèmes fiscaux

Valeur locative  
Juin 1999

# L'imposition de la valeur locative

---

(Etat de la législation : 1er janvier 1999)

© Commission intercantonale d'information fiscale  
Berne, 1999

**Geschäftsstelle:**  
Informationsstelle  
für Steuerfragen

**Agence:**  
Bureau d'information fiscale

**Agenzia:**  
Ufficio d'informazione fiscale

**Agentura:**  
Uffizi d'infurmaziun fiscala

Eigerstrasse 65 · CH-3003 Bern · Tel. ++41(0)313227148 · Fax ++41(0)313227349  
e-mail: [ist@estv.admin.ch](mailto:ist@estv.admin.ch) · internet: [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch)

## TABLE DES MATIERES

---

		<u>Page</u>
<b>0</b>	<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>GENERALITES</b> .....	<b>2</b>
11	La valeur locative en tant que revenu imposable .....	2
12	Traitement égal et équitable de tous les contribuables au point de vue juridique .....	3
121	Propriétaires fonciers et locataires .....	4
122	Propriétaires fonciers entre eux .....	5
123	Propriétaires fonciers et propriétaires de valeurs mobilières .....	6
13	Le montant de la valeur locative .....	7
14	Les réglementations étrangères .....	9
<b>2</b>	<b>L'ASSUJETTISSEMENT A L'IMPOT</b> .....	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>LE CALCUL DES VALEURS LOCATIVES</b> .....	<b>14</b>
31	Le principe du loyer comparable .....	14
32	Méthode brute et méthode nette .....	15
33	Procédures de calcul .....	16
331	Détermination de la valeur locative sur la base des estimations cantonales d'immeubles .....	16
332	Procédure d'estimation individuelle .....	17
333	Cas spéciaux .....	18
34	Les diverses réglementations cantonales .....	18
341	Réduction de la valeur locative en cas de sous-utilisation .....	20
342	Atténuation de la valeur locative .....	20
343	Aperçu concernant la détermination de la valeur locative dans les différents cantons .....	21
<b>4</b>	<b>LES DEDUCTIONS</b> .....	<b>30</b>
41	Intérêts passifs .....	30
411	Intérêts hypothécaires .....	30
412	Intérêts dus sur crédits de construction .....	31
42	Frais d'immeubles .....	32
421	Frais d'entretien .....	32
421.1	Les frais déductibles .....	32
421.2	Les frais non déductibles .....	33
421.3	La pratique Dumont .....	33
421.4	Mesures visant à économiser l'énergie .....	35

	<u>Page</u>
422	Frais d'exploitation ..... 36
423	Frais d'administration ..... 36
424	Fixation d'un montant forfaitaire pour les frais immobiliers ..... 36
424.1	Possibilité de choisir entre un montant forfaitaire et la déduction des frais effectifs ..... 37
424.2	Restrictions dans l'octroi d'une déduction forfaitaire ..... 38
424.3	Montant du forfait ..... 39
43	Impôts fonciers (Impôts immobiliers / Taxes foncières) ..... 40
44	Valeurs locatives négatives ..... 40

### LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

AFC	=	Administration fédérale des contributions
Archives	=	Archives de droit fiscal
ATF	=	Arrêt du tribunal fédéral
CC	=	Code Civil
IFD	=	Impôt fédéral direct
LIFD	=	Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, du 14 décembre 1990
LHID	=	Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990
TF	=	Tribunal fédéral

### LES NOMS DES CANTONS SONT ABREGES COMME SUIV:

AG =	Argovie	NW =	Nidwald
AI =	Appenzell Rhodes-Intérieures	OW =	Obwald
AR =	Appenzell Rhodes-Extérieures	SG =	St-Gall
BE =	Berne	SH =	Schaffhouse
BL =	Bâle-Campagne	SO =	Soleure
BS =	Bâle-Ville	SZ =	Schwyz
FR =	Fribourg	TG =	Thurgovie
GE =	Genève	TI =	Tessin
GL =	Glaris	UR =	Uri
GR =	Grisons	VD =	Vaud
JU =	Jura	VS =	Valais
LU =	Lucerne	ZG =	Zoug
NE =	Neuchâtel	ZH =	Zurich

## 0 INTRODUCTION

Tant la **Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct** (ci-après LIFD) que **toutes les lois fiscales cantonales relatives à l'impôt sur le revenu** considèrent la valeur locative d'un immeuble ou logement habité par son propriétaire comme étant un revenu imposable.

Comme on peut s'y attendre, cette réglementation n'a pas échappé aux critiques au niveau de la discussion politique. De nombreuses voix se sont même fait entendre, surtout dans les cantons, pour réclamer une modification de l'imposition de la valeur locative en Suisse. Au niveau fédéral, une initiative populaire intitulée "Propriété du logement pour tous" fut même lancée en 1992. Elle demandait entre autres d'encourager davantage l'accession à la propriété du logement à usage personnel et de mieux assurer sa sauvegarde, notamment en fixant les valeurs locatives de manière modérée. Cette initiative fut certes rejetée en février 1999 tant par le peuple que par les cantons, mais le chef du Département fédéral des finances - sitôt après cette votation - a institué un groupe de travail chargé d'examiner si un changement de système serait envisageable, en renonçant par exemple à imposer la valeur locative, avec naturellement comme corollaire la suppression de la déductibilité des intérêts hypothécaires ainsi que, éventuellement, des frais d'entretien (voir à ce propos également la note N° 3 au bas de la page 4).

Se voulant le plus objectif possible, le présent article n'entend pas s'immiscer dans cette controverse débordant souvent de la fiscalité proprement dite pour glisser sur un terrain purement politique.

Dans une **première partie**, nous nous proposons plutôt de situer la place de la valeur locative de l'immeuble ou du logement habité par son propriétaire dans la **législation fiscale suisse**, en partant d'abord de la notion du revenu (chiffre 11 ci-après), et ensuite de son importance s'agissant du traitement équitable de tous les contribuables (chiffre 12 ci-après). Cela devrait permettre également d'en tirer certaines conclusions quant au montant de la valeur locative à prendre en considération (chiffre 13 ci-après). Enfin, cette partie introductive s'achève par une vue d'ensemble des réglementations y relatives dans les principaux pays d'Europe occidentale (chiffre 14 ci-après).

La **deuxième partie** contient la **réglementation appliquée en Suisse** en matière d'imposition de la valeur locative du logement ou de l'immeuble habité par son propriétaire.

Le chapitre 2 donne un aperçu du sujet de l'impôt, à savoir qui doit déclarer la valeur locative comme revenu.

Le chapitre 3 fournit quant à lui des renseignements sur les différentes méthodes de calcul des valeurs locatives ainsi que sur l'application de celles-ci dans les divers cantons.

Enfin, la deuxième partie se termine par l'examen des déductions qui ont un rapport direct avec l'obtention du revenu provenant de la fortune immobilière (chapitre 4).

# 1 GENERALITES

## 11 La valeur locative en tant que revenu imposable

L'imposition de la valeur locative du logement ou de l'immeuble habité par son propriétaire (ci-après: valeur locative) en tant que revenu imposable se conçoit en premier lieu dans la perspective de la notion pragmatique du revenu, telle qu'elle est ancrée dans la législation fiscale suisse.

La plupart du temps, les lois fiscales ne contiennent en effet pas de définition précise du revenu : tantôt elles énumèrent - de façon non exhaustive - les différents éléments dont il se compose, tantôt elles décrivent le revenu de façon sommaire, en donnant au surplus des exemples.

En fait, toutes ces définitions peuvent être rattachées à celle du **Tribunal fédéral** <sup>(1)</sup>; en effet, par "revenu", celui-ci entend *"la somme de tous les biens et avantages économiques qui affluent durant une période déterminée vers un individu, et que celui-ci peut utiliser pour la satisfaction de ses besoins personnels (entretien personnel et autres dépenses) et de ses économies courantes, sans en diminuer pour autant sa fortune"*.

Cela signifie que tous les afflux de biens ou avantages économiques ayant pour effet un accroissement en valeur nette du patrimoine, sans tenir compte de leur source, sont imposés comme éléments du revenu; le fait de savoir si ces revenus sont acquis au contribuable en numéraire, en valeurs appréciables en argent ou en nature, ne joue pas de rôle.

Les lois fiscales suisses sont donc basées entièrement sur **l'imposition du revenu global net** (= impôt général sur le revenu net). Elles se fondent ainsi sur le **principe de l'imposition selon la capacité économique** (contributive) **du contribuable**.

Les rendements nets provenant de la fortune immobilière doivent dès lors également être considérés comme revenu. Ils peuvent revêtir diverses formes :

- Le bailleur, qui loue ou afferme ses immeubles, réalise par exemple un revenu pécuniaire. Il a donc l'obligation de déclarer les recettes découlant de ses baux à loyer ou à ferme.
- Cependant, le propriétaire d'un immeuble ou logement obtient aussi une plus-value s'il l'utilise pour ses propres besoins. En effet, dans la mesure où il se "loue à lui-même" - on considère ici l'aspect purement économique - sa maison ou son logement, il bénéficie d'une valeur de jouissance.

---

1) ATF 52 I 214; ATF 71 I 128; ATF 73 I 140

Ce rendement en nature représente ainsi un **revenu**<sup>(2)</sup>, guère différent de celui qu'obtiennent d'autres propriétaires d'immeubles qui encaissent des loyers en louant leurs biens-fonds à des tiers.

Il est d'ailleurs en tous points semblable au "revenu" dont bénéficie un employé à qui l'employeur met à disposition un logement de service, et chez qui la jouissance de ce logement sera considérée comme étant un élément du revenu.<sup>(2)</sup>

**L'imposition au titre de revenu de la valeur locative** de l'immeuble ou du logement habité par son propriétaire s'impose donc, que l'on considère la question en partant de la notion du revenu ou dans la perspective de la théorie de l'impôt général sur le revenu net.

Ainsi, l'imposition de la valeur locative s'impose non seulement pour les raisons exposées ci-dessus, largement fondées sur la doctrine juridique, mais elle apparaît en outre tout à fait indiquée si l'on examine le problème à la lumière du principe de l'égalité, soit du traitement équitable de tous les contribuables.

Ce dernier point fait l'objet de la section suivante.

## 12 Traitement égal et équitable de tous les contribuables au point de vue juridique

L'article 4 de la Constitution fédérale pose le postulat de l'**égalité devant la loi de tous les citoyens suisses**. Ce principe-clé du système juridique suisse déploie aussi ses effets en matière de droit fiscal, par l'exigence de l'égalité de traitement de tous les contribuables.

Dans le contexte qui nous occupe, il s'agit en particulier du traitement équitable des propriétaires fonciers par rapport aux locataires, des propriétaires fonciers les uns par rapport aux autres, ainsi que du traitement des propriétaires fonciers par rapport aux propriétaires de biens mobiliers.

---

2) *Aux termes des lois fiscales suisses, seuls les revenus provenant de la jouissance d'immeubles sont soumis à l'impôt sur le revenu, alors que la valeur locative d'autres objets faisant partie de la fortune privée (par exemple autos, avions privés, yachts, etc.) n'est pas prise en compte par l'impôt.*

*Cette solution a été retenue principalement pour des raisons relevant de la technique fiscale; que l'on songe en effet aux problèmes que poserait notamment, le cas échéant, la déduction des frais d'entretien dont il devrait être tenu compte en l'occurrence.*

*En outre, la doctrine fiscale helvétique se fonde sur le principe selon lequel on ne doit prendre en considération la valeur de jouissance que de certains éléments du patrimoine. Il s'agit des biens généralement considérés comme indispensables, dont l'obtention, l'utilisation ou la jouissance constituent une dépense obligatoire pour tout individu qui ne les possède pas (loyer de son logement, par ex.), et qui représentent par analogie une économie substantielle pour les personnes qui en sont déjà propriétaires ou usufruitières (car seul le rendement net provenant de l'immeuble est imposé). Et il est hors de doute que le fait "d'avoir un toit" entre dans cette dernière catégorie.*

## 121 Propriétaires fonciers et locataires

Tant le propriétaire foncier que le locataire supportent des frais pour se loger. Le propriétaire foncier doit payer des intérêts sur ses dettes, des frais d'entretien de ses immeubles et des impôts immobiliers, tandis que le locataire doit s'acquitter du loyer de son appartement.

Du point de vue fiscal, **trois solutions** sont en principe concevables pour parvenir à une égalité de traitement entre le propriétaire et le locataire :

1. Tant les **locataires que les propriétaires** peuvent **déduire de leur revenu** soumis à l'impôt **la totalité de leurs frais afférents au logement**, c.-à-d. que le fisc admet d'une part la défalcation des loyers, et d'autre part celle des intérêts passifs (hypothécaires), des frais d'entretien ainsi que des diverses contributions pouvant frapper l'immeuble.

Cette solution se heurte cependant à l'argument que le loyer fait indiscutablement partie des frais inhérents au train de vie du contribuable, à son entretien, et n'est par conséquent pas déductible.

2. Système inverse : **Toutes les dépenses ayant trait au logement** (loyers / charges en rapport avec son propre logis) **sont considérées comme relevant du domaine des frais d'entretien du contribuable** (= libre utilisation de son revenu) et ne sont dès lors **pas déductibles** du revenu imposable.

Cette solution ne donne elle non plus entièrement satisfaction, car en partie contraire au principe de l'impôt général sur le revenu net : en effet, s'agissant des logements loués à des tiers, les frais d'entretien s'y rapportant sont manifestement des dépenses qui sont en relation directe avec l'obtention du revenu provenant de la fortune immobilière. <sup>(3)</sup>

Quant aux intérêts hypothécaires, à l'instar de tous les intérêts passifs, ils devraient en principe pouvoir sans autre être aussi déduits.

---

3) *Malgré cela, le Département fédéral des finances vient d'instituer une commission d'experts composée de représentants des administrations fiscales fédérale et cantonales pour reconsidérer le problème de la valeur locative et examiner l'opportunité d'un changement de système d'imposition de la propriété du logement.*

*Les tâches de cette commission sont notamment les suivantes :*

- *examiner le système actuel d'imposition de la valeur locative selon la LIFD et la LHID et dresser, le cas échéant, la liste de ses défauts;*
- *soumettre des propositions conformes à la Constitution destinées à réformer le système actuel sans influencer sur le niveau des recettes fiscales (telles que l'abolition de la valeur locative, la suppression ou la réduction de la déduction actuelle des intérêts hypothécaires et, le cas échéant, des frais d'entretien).*

*Cette commission veillera en outre à ce que les répercussions de ses propositions sur notre économie fassent l'objet d'un examen attentif. Elle a jusqu'à fin mars 2000 pour rendre son rapport au chef du Département fédéral des finances.*

On voit bien que les grands principes de l'imposition selon la capacité économique étant ainsi violés aussi bien par l'une que par l'autre de ces solutions, ces deux possibilités ne sont dès lors pas conciliables - dans la forme décrite ci-dessus - avec la législation fiscale suisse.

D'ailleurs, même vues sous l'angle du postulat de l'égalité de traitement des propriétaires fonciers les uns par rapport aux autres, ou encore du propriétaire de valeurs mobilières par rapport au propriétaire de biens immobiliers, ces deux solutions ne seraient pas non plus satisfaisantes (cf. chiffre 122 et 123 ci-après).

3. La **troisième possibilité** consiste en une solution intermédiaire, un compromis tel qu'il est actuellement appliqué en Suisse :

Le **locataire n'ayant en général pas le droit de déduire de son revenu le loyer payé**, considéré comme faisant partie de ses frais d'entretien privés,<sup>(4)</sup> le contribuable qui est **propriétaire** de son logement se voit **compter à titre de revenu une valeur locative**; cela en compensation du fait qu'il peut, lui, déduire ses frais (intérêts passifs, entretien, etc.) en relation avec la jouissance de son propre immeuble.

Cette dernière solution est, ainsi que l'a d'ailleurs confirmé la jurisprudence du TF, conforme au postulat de l'égalité de traitement entre les locataires et les propriétaires.<sup>(5)</sup>

Elle paraît en outre propre à garantir l'équité fiscale au sein des divers propriétaires fonciers, de même qu'entre les propriétaires de valeurs mobilières et les propriétaires de biens immobiliers.

## 122 Propriétaires fonciers entre eux

Tous les propriétaires fonciers peuvent faire valoir les mêmes déductions sur le revenu et sont ainsi, en principe, mis sur un pied d'égalité.

Il importe aussi de s'assurer en particulier que le propriétaire d'une maison familiale ayant loué celle-ci à un tiers, et dont le rendement effectif qu'il en retire est soumis à l'impôt sur le revenu, soit fiscalement traité de la même façon que celui qui - toutes choses égales par ailleurs - habite sa propre maison.

Cette égalité de traitement peut notamment être garantie par le biais de l'imposition à titre de revenu de la valeur locative de l'immeuble ou du logement que le propriétaire utilise pour son usage personnel.

---

4) Font toutefois exception à cette règle les cantons de UR, ZG, BL et VD, qui octroient aux locataires une déduction sur le revenu imposable, allègement dont les modalités varient d'un canton à l'autre.

5) ATF 99 Ia 349; ATF du 13.4.1983, en la cause AVLOCA c/canton de Vaud, dans *Revue fiscale* 1984, p. 135 ss; ainsi que *Archives* vol. 65, p. 117 ss.

**123 Propriétaires fonciers et propriétaires de valeurs mobilières**

Tout contribuable qui place sa fortune en valeurs mobilières doit déclarer au titre de l'impôt sur le revenu les rendements qui en découlent.

Pour des raisons de simple équité fiscale, une personne qui a placé ses capitaux en acquérant un immeuble, et qui réalise ainsi un rendement de fortune (que ce soit sous la forme de loyers encaissés, ou de loyers épargnés s'il habite sa propre maison), doit accepter par conséquent que le fisc prenne en compte, sous une forme ou sous une autre, ce revenu.

Source d'égalité fiscale entre propriétaires de valeurs mobilières et propriétaires de valeurs immobilières, l'imposition de la valeur locative permet donc de garantir ici aussi un traitement équitable de tous les contribuables.

### 13 Le montant de la valeur locative

Les considérations qui précèdent ayant permis de situer la place de la valeur locative dans la législation fiscale suisse, il y a maintenant lieu de s'interroger sur l'ampleur de l'avantage pécuniaire que retire le propriétaire foncier de l'utilisation de son immeuble pour ses propres besoins.

Le propriétaire foncier qui occupe lui-même sa maison ou son logement économise de la sorte des frais de loyer. L'avantage pécuniaire qu'il en retire réside donc dans le loyer qu'il devrait payer pour son immeuble s'il en était le locataire, ou qu'il pourrait exiger d'un tiers en tant que bailleur.

En d'autres termes, la valeur locative d'un immeuble ou d'un logement utilisé par son propriétaire correspond à la **valeur de jouissance du logement ou de sa propre maison**, y compris les accessoires. La valeur brute de l'usage personnel devrait normalement correspondre au **montant du loyer au prix du marché** de l'immeuble que le propriétaire utilise pour son propre usage. En règle générale, le fisc procède à des comparaisons par estimation ou selon un mode de calcul fixé dans la loi ou dans une ordonnance d'exécution.

Cette réglementation s'applique également aux résidences secondaires.

Cette opinion est également partagée par le **Tribunal fédéral suisse** <sup>(6)</sup>. Selon la jurisprudence de ce dernier, cette valeur équivaut en principe au **montant du loyer que le propriétaire ou l'usufruitier devrait payer à un tiers pour la location d'une maison ou d'un logement identique**. Sont donc avant tout déterminants les loyers usuels dans la localité pour des logements semblables.

Ainsi, la valeur de l'usage personnel doit en effet correspondre au loyer que devrait payer un tiers dans les mêmes circonstances pour une maison familiale ou un logement de même nature et présentant les mêmes caractéristiques (situation comparable, même âge, nombre de pièces, aménagement et surface de dégagement identiques).

Le respect du principe de l'**égalité de traitement** de tous les contribuables plaide lui aussi en faveur de la fixation de la valeur locative en fonction des loyers en vigueur sur le marché du logement (= aux prix du marché):

- Pour se loger, le locataire doit payer un loyer au prix du marché. Le principe de l'égalité de traitement sur le plan fiscal exige donc que l'on procède de la même manière avec le propriétaire, d'autant plus que les déductions admises pour son immeuble se calculent également sur la base des prix du marché.

---

6) ATF 66 I 81; ATF 69 I 24; ATF 71 I 130

- Le propriétaire qui loue sa maison à un tiers doit déclarer entièrement le produit des loyers (au prix du marché) qu'il encaisse. Si la valeur locative était fixée en-dessous du prix payé sur le marché des loyers, cela reviendrait à privilégier le propriétaire occupant lui-même son immeuble.
- Les rendements de la fortune des propriétaires de valeurs mobilières sont intégralement imposables; par voie de conséquence, le produit de la fortune immobilière devrait lui aussi être imposé, sur la base d'une rémunération du capital calculée à un taux d'intérêt approprié.

Par le biais des taux hypothécaires, il existe d'ailleurs une étroite relation économique entre les loyers aux prix du marché et l'intérêt sur les dépôts d'épargne.

Enfin, il convient de tenir compte du fait qu'une fixation trop "charitable" de la valeur locative, soit à un niveau beaucoup moins élevé que la valeur de marché, aurait un autre inconvénient. En raison de la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu, les allègements fiscaux les plus substantiels ainsi obtenus profiteraient surtout aux contribuables ayant des revenus élevés. Ce qui est évidemment incompatible avec le principe de l'imposition en fonction de la capacité économique du contribuable.

Malgré cela, la valeur locative est en pratique fixée le plus souvent plus bas que le prix du marché, car à côté du principe de l'égalité de traitement, de nombreux cantons prennent également en compte des objectifs découlant de l'encouragement de l'accès à la propriété, cela conformément au mandat constitutionnel donné à la Confédération à l'article 34<sup>sexies</sup> Cst. et à la compétence réservée aux cantons sur ce point dans la Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

En pratique cependant, la détermination des valeurs locatives peut poser quelques problèmes, car les objets (immeubles) permettant de déterminer la valeur locative par comparaison font généralement défaut.

Par conséquent, le fisc doit se rabattre sur une autre solution, à savoir les calculer lui-même. Nous y reviendrons de manière détaillée au chapitre 3 ci-après.

## 14 Les réglementations étrangères

Les réglementations actuellement en vigueur dans quelques pays d'Europe occidentale concernant l'imposition de la valeur locative ont ceci de commun qu'elles tendent toutes à réaliser l'égalité de traitement en matière fiscale du locataire par rapport au propriétaire foncier de la même manière, à savoir à l'aide de l'une des trois solutions décrites sous chiffre 121.

Un coup d'oeil par-dessus nos frontières nous montre que la Suisse n'est pas la seule à appliquer un tel système d'imposition de la valeur locative. La **majorité des pays d'Europe occidentale** prévoient en effet une solution identique ou semblable à celle adoptée en Suisse.

Ainsi, tant la Belgique, l'Espagne, l'Italie, le Luxembourg, que les Pays-Bas ou encore le Danemark et la Norvège **considèrent également la valeur locative comme un revenu**.

A l'exception de l'Espagne, tous ces pays admettent par principe la **déduction des intérêts passifs** (le plus souvent uniquement de manière limitée), alors que la **déduction des frais d'entretien d'immeubles** n'est possible qu'en Belgique.

Six Etats (l'Allemagne, l'Autriche, la France, la Finlande, la Grande-Bretagne et la Suède) n'imposent pas, en revanche, le fait que le propriétaire habite dans sa propre maison. Pour eux, cette circonstance **ne constitue pas un revenu**.

En corollaire, les **intérêts hypothécaires** ne peuvent être déduits que de manière limitée dans ces pays, sauf en Suède, où ils sont intégralement imputables sur les revenus du capital.

Pour ce qui est des **frais d'entretien**, seules l'Allemagne, l'Autriche et la Suède en tiennent compte par le biais d'une déduction limitée.

Quant à la troisième possibilité de traiter sur un pied d'égalité, du point de vue fiscal, le locataire et le propriétaire de son propre logement - cela par l'octroi de la déductibilité du loyer d'une part, des intérêts passifs et des frais d'immeubles d'autre part -, elle n'est appliquée dans aucun Etat de l'Europe occidentale. Elle viole en effet le principe de l'impôt général sur le revenu net, et risque en outre d'entamer trop fortement la substance fiscale.

*Le tableau de la page suivante contient des renseignements détaillés sur les réglementations appliquées dans les différents pays.*

## Aperçu de l'imposition de la valeur locative en Europe occidentale (état 1999)

Pays	Valeur locative imposée comme revenu		Dédutions						Autres impôts	
			Intérêts passifs			Frais d'entretien				Autres
	oui	non	aucune	limitée	illimitée	aucune	limitée	illimitée		
Allemagne		X	X 1)			X 2)			X 3)	Impôt foncier
Autriche		X		X 4)			X		x 4)	Impôt foncier
Finlande		X		X		X				Impôt foncier
France		X	X 5)			X 6)			X 6)	Taxe foncière + Taxe d'habitation
Grande-Bretagne		X		X 7)		X				Council Tax 8)
Suède		X		X 9)			X 10)			Impôt foncier
Belgique	X			X			X			Précompte immobilier
Danemark	X				X	X				Impôt foncier
Espagne	X		X			X				Impôt foncier communal
Italie	X			X 11)		X 12)				---
Luxembourg	X			X 13)		X				---
Norvège	X				X	X 14)				Impôt foncier
Pays-Bas	X			X		X				Impôt foncier communal
<b>Suisse</b> (cas normal)	X				X			X	X 15)	Impôt foncier cantonal et/ou communal

Remarques :

- 1) En principe aucune déduction, avec toutefois des exceptions :  
Durant l'année de construction ou d'acquisition de l'immeuble (au cours de l'année de sa construction), ainsi que pendant les deux années suivantes, les intérêts passifs peuvent être déduits jusqu'à concurrence de 12'000 DM par an. Cela n'est toutefois valable que pour les immeubles qui ont été bâtis avant le 1.01.1996.  
Dès 1996, cette déduction a été remplacée par un système d'allocations (Eigenheimzulagen). Ces allocations peuvent être revendiquées durant huit ans et se monter au maximum à 5'000 DM pour les nouveaux bâtiments et au maximum à 2'500 DM pour les anciens. Une allocation de 1'500 DM par enfant est accordée en plus. Une déduction unique de 3'500 DM est en outre accordée pour les frais de financement préalables.
- 2) En principe aucune déduction, avec toutefois une exception, en ce sens que les frais payés jusqu'au début de l'utilisation du logement peuvent être déduits jusqu'à concurrence de 22'500 DM au maximum.
- 3) Dans l'année d'achèvement de l'immeuble et pendant les trois années suivantes, une déduction de 6 % du total des frais de construction ou d'acquisition (y compris la moitié du prix du terrain) jusqu'à concurrence de 330'000 DM est autorisée, donc au maximum 19'800 DM par an.  
Durant les 4 années suivantes, la déduction est ramenée à 5 %, soit au maximum 16'500 DM.  
De plus, octroi d'une déduction annuelle supplémentaire de 1'000 DM par enfant.  
Seuls les contribuables dont le revenu annuel ne dépasse pas 120'000 DM (personnes seules) ou 240'000 DM (personnes mariées taxées conjointement) ont droit à cette déduction, qui ne s'applique d'ailleurs que pour les immeubles construits avant le 1.1.1996.
- 4) Les dépenses pour le logement (y compris les travaux de construction et de restauration ainsi que certains intérêts) peuvent entrer dans la déduction pour dépenses spéciales (Sonderausgaben) prévue au § 18, 2<sup>e</sup> al. EStG.
- 5) En principe aucune déduction, avec toutefois des exceptions :  
Les intérêts d'emprunts contractés avant le 31.12.1996 (immeubles neufs) ou avant le 31.12.1997 (immeubles anciens) pour la construction, l'acquisition ou les grosses réparations sont déductibles. La déduction est limitée à 25 % des intérêts, avec un maximum variant selon la date de l'emprunt et la situation familiale du contribuable (par ex. 44'500 FF pour un couple avec deux enfants et un contrat conclu entre le 18.01.1991 et le 31.12.1996). Seules les cinq premières annuités sont déductibles.
- 6) En principe aucune déduction, avec toutefois une exception :  
Les dépenses pour les gros travaux (dépassant l'entretien courant) afférents à la résidence principale du contribuable dont il est propriétaire, payées entre le 1.01.1997 et le 31.12.2001 donnent droit à une réduction d'impôt de 20 % dans une limite fixée pour l'ensemble de la période à 20'000 FF pour une personne seule et à 40'000 FF pour un couple marié, plus 2'000 FF pour le premier enfant, 2'500 FF pour le deuxième et 3'000 FF par enfant supplémentaire.
- 7) Au maximum les intérêts hypothécaires afférent à une dette de £ 30'000.
- 8) La Council Tax est prélevée par les communes auprès des occupants de logements. La taxe est calculée sur la valeur vénale.
- 9) Déduction jusqu'à concurrence du montant du rendement du capital. Lorsque les frais (intérêts passifs, frais d'administration du crédit, etc.) excèdent les revenus, une réduction d'impôt pour perte de capital est accordée, équivalente à 30 % du montant en question jusqu'à concurrence d'une perte de 100'000 Skr, et à 21 % pour la partie excédant les 100'000 Skr.
- 10) Déductible de manière plafonnée entre 1996 et 1999.
- 11) Au maximum 5 millions de Lires par an.
- 12) Déductible de manière plafonnée entre 1998 et 1999.
- 13) Une déduction des intérêts passifs est accordée jusqu'à concurrence de 30'000 FLux, maximum majoré de 30'000 FLux pour l'épouse et pour chaque enfant. Ces montants sont doublés durant les cinq premières années suivant l'acquisition ou la construction de l'immeuble.

**Aperçu de l'imposition de la valeur locative en Europe occidentale (Suite des remarques) :**

- 14) Les frais d'entretien courants ne sont pas déductibles car ils sont déjà pris en considération dans le taux déterminant la valeur locative (= 2,5 % de la valeur cadastrale, diminuée de 51'250 Nkr au minimum), si la valeur cadastrale est inférieure à 451'000 Nkr. Si cette dernière dépasse ce montant, la valeur locative correspond à 5 % de la valeur cadastrale, sans déduction des 51'250 Nkr). En revanche, les frais d'entretien résultant de circonstances extraordinaires (dégâts dus à la nature, champignons, incendie, actes de violence, etc.) ainsi que les frais de réparation découlant de défauts de construction peuvent être entièrement déduits pour la part qui excède 5'000 Nkr.
- 15) Dans quelques cantons suisses, l'impôt foncier est déductible. Dans la quasi-totalité des cantons, les frais d'administration et d'exploitation sont également déductibles (cf. ch. 422, 423 et 43 ci-après).

## 2 L'ASSUJETTISSEMENT A L'IMPOT

En principe, **la valeur locative d'un immeuble est ajoutée au revenu de son propriétaire**, à condition que cet immeuble soit effectivement habité par lui-même.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a également usage personnel de l'immeuble lorsque le propriétaire le tient à sa disposition, s'en réserve l'usage, même sans y habiter durablement. Le TF part ici de l'idée que, en pareil cas, le propriétaire retire un avantage économique de la disponibilité permanente du logement ou de la maison en question. <sup>(7)</sup>

On renoncera par contre à imposer une valeur locative lorsqu'il est prouvé que l'immeuble demeure inoccupé parce qu'aucun locataire n'a pu être trouvé.

La possession de résidences secondaires, d'appartements de vacances, etc., que le propriétaire garde à son entière disposition, entraîne dès lors également l'assujettissement intégral de la valeur locative. <sup>(8)</sup>

Si un tel immeuble est loué temporairement, le rendement imposable se composera, proportionnellement et pro rata temporis, du produit du loyer et de la valeur locative.

En règle générale, le propriétaire reste imposé sur la valeur locative de sa maison ou de son appartement lorsqu'il en cède - gratuitement ou à un prix de faveur manifeste - l'usage à un tiers, et sans qu'un usufruit ou un droit d'habitation ne soit constitué. <sup>(9)</sup>

---

7) ATF 99 la 349; ainsi que Décision du TF du 14.4.1972, dans Archives de droit fiscal, vol. 42, p. 478 ss.

8) Pour les maisons de vacances ou de week-end, ainsi que pour d'autres immeubles qui ne sont pas habités toute l'année, on comptera ordinairement une valeur locative annuelle entière, quelle que soit la durée de leur occupation effective, si le propriétaire peut en disposer en tout temps et si l'immeuble est utilisable toute l'année.

Tel n'est cependant pas le cas lorsqu'une utilisation permanente est rendue impossible pour des raisons objectives (pas de chauffage, accès temporaire seulement, etc.). Dans ces circonstances, la valeur locative n'est prise en compte que pour la ou les périodes durant lesquelles il a été pratiquement possible de faire usage de l'objet.

9) Dans certains cas, il est dérogé à cette règle, notamment lorsque le propriétaire met son immeuble gratuitement à disposition d'une institution d'utilité publique.

Il en va par contre différemment lorsqu'un **usufruit** ou un **droit d'habitation** a été constitué en faveur d'un tiers sur l'immeuble en question :

- Fiscalement, l'**usufruitier** est assimilé au propriétaire. Il a en effet la possession, l'usage et la jouissance de la chose (art. 755 CC).  
Il peut tirer profit de l'immeuble et bénéficier des rendements qui en découlent. Par conséquent, c'est lui qui devra déclarer comme revenu les recettes provenant du loyer (en cas de location) ou la valeur locative (en cas d'usage personnel), ainsi que payer l'impôt qui s'y rapporte.
- Selon la législation fiscale en matière d'impôt sur le revenu, le **droit d'habitation** à titre gratuit est en principe régi par les mêmes dispositions que l'usufruit. En conséquence, le bénéficiaire sera généralement imposé sur la valeur locative de son habitation, cela selon les règles applicables à l'usufruitier qui utilise pour lui-même le logement qui lui a été cédé en jouissance.  
Certains cantons prévoient toutefois à ce sujet d'autres dispositions.

### 3 LE CALCUL DES VALEURS LOCATIVES

#### 31 Le principe du loyer comparable

Comme nous l'avons relevé sous chiffre 13, la valeur locative doit en principe correspondre à la **valeur de l'utilisation de l'immeuble**, calculée **au prix du marché**.

Ce principe pose toutefois certains problèmes lorsqu'il s'agit de déterminer concrètement la valeur locative. Les immeubles occupés par leur propriétaire n'apparaissent en effet pas sur le marché des logements à louer, de sorte que l'on ne peut pas en connaître le prix courant.

Cependant, les valeurs locatives sont généralement estimables grâce à la **méthode dite comparative**, à savoir par comparaison avec d'autres logements similaires qui, eux, sont loués. La valeur de l'utilisation propre correspondra alors en principe au **loyer qu'un tiers devrait payer dans les mêmes circonstances pour un immeuble de même nature** et présentant les mêmes caractéristiques (en ce qui concerne sa situation, son âge, le nombre de pièces, l'aménagement et la surface de dégagement).

Or, il arrive rarement que l'on trouve, dans le voisinage, des immeubles loués de même nature et de même grandeur. Ce n'est que pour les logements en propriété par étages qu'il est possible la plupart du temps de se référer à des valeurs directement comparables, de même que pour les appartements habités par leur propriétaire dans leur propre immeuble locatif. Dans le cas de l'immeuble locatif, il s'agit par exemple du produit des loyers des appartements similaires loués dans la même maison.

En revanche, il n'est guère possible d'établir des valeurs directement comparables pour les maisons familiales (villas), lesquelles sont le plus souvent utilisées par le propriétaire lui-même. Par conséquent, pour ce type de logement, les valeurs locatives doivent être déterminées selon des critères de calcul objectifs.

On distingue en principe deux méthodes pour le calcul des valeurs locatives, à savoir la méthode brute et la méthode nette.

Remarque : En matière d'impôt fédéral direct, l'Administration fédérale des contributions admet - dans un but d'encouragement de l'accès à la propriété - une certaine atténuation des valeurs locatives, mais celle-ci est toutefois limitée à 30 %. En d'autres termes, les valeurs locatives déterminantes pour l'IFD ne sauraient être inférieures à 70 % de la valeur de marché.

Lorsque les estimations cantonales sont considérées par l'AFC comme étant trop basses, elles sont relevées au moyen d'un coefficient de multiplication (voir à ce sujet le tableau 343 ci-après).

## 32 Méthode brute et méthode nette

Dans tous les cas, seuls les accroissements nets de patrimoine sont soumis à l'impôt sur le revenu. Ils peuvent être déterminés de deux manières différentes :

- **Méthode brute** : La valeur locative est calculée en tant que paramètre brut, sur la base des recettes brutes découlant de l'utilisation de l'immeuble. De celles-ci sont ensuite déduits les intérêts passifs et les frais d'immeubles (frais d'entretien, d'exploitation et d'administration) pour aboutir au revenu net imposable provenant de l'utilisation de l'immeuble.
- **Méthode nette** : Celle-ci consiste à établir directement le revenu imposable, c.-à-d. que l'on renonce à déduire les intérêts passifs et les frais d'immeubles. C'est le capital propre investi qui constitue ici la base pour le calcul des recettes nettes : la valeur locative doit ainsi correspondre à une rémunération adéquate du capital propre.

La méthode brute prédomine en Suisse, car elle répond davantage au principe de l'impôt général sur le revenu net. Tant la législation fédérale que presque toutes les lois fiscales cantonales fixent la valeur locative d'après la méthode brute. Seul le canton de Genève - ainsi que celui de Bâle-Ville dans certains cas - connaissent quelques dérogations à ce système (cf. chiffre 34 ci-après).

Dans ses "**Directives pour déterminer la valeur locative des maisons d'habitation occupées par leur propriétaire**" du 25 mars 1969, <sup>(10)</sup> l'Administration fédérale des contributions (ci-après: AFC) a développé plusieurs systèmes de calcul relatifs à l'estimation de la valeur locative selon la méthode brute, qui sont utilisables en principe aussi bien pour l'IFD que pour les impôts cantonaux et communaux. <sup>(11)</sup>

Ces diverses méthodes de calcul sont brièvement décrites dans les pages suivantes.

---

10) Publiées dans les Archives de droit fiscal suisse, vol. 38., p. 121 ss.

11) Pour taxer l'impôt fédéral direct (IFD), on renonce, si possible, à déterminer une "valeur locative IFD" particulière, au profit de la valeur locative établie par le canton.

L'Administration fédérale des contributions a d'ailleurs émis à l'intention des cantons les "Directives" susmentionnées pour le calcul des valeurs locatives; cela afin d'obtenir des valeurs plus ou moins similaires et comparables entre les cantons, et d'assurer ainsi une égalité de traitement de tous les contribuables.

Une "valeur locative IFD" particulière est cependant établie lorsque les cantons ne tiennent pas suffisamment compte de ces directives et que la valeur locative cantonale est inférieure à 70 % de la valeur du marché, en ce sens qu'un certain supplément exprimé en pour cent est alors ajouté à la valeur locative établie par le canton. C'est actuellement le cas pour 8 d'entre eux (voir à ce sujet les tableaux sous chiffre 343 ci-après).

### 33 Procédures de calcul

La méthode de calcul la plus fréquemment utilisée est celle de la méthode comparative décrite au chiffre 31 ci-devant, à savoir la comparaison avec les loyers exigés pour des logements similaires.

En outre, les "Directives" de l'AFC distinguent en principe trois autres méthodes pour déterminer les valeurs locatives, à savoir l'évaluation sur la base d'estimations cantonales, la procédure d'estimation individuelle et l'estimation lors de cas spéciaux.

Egalement utilisées sur le plan cantonal, ces trois méthodes visent à déterminer, pour les immeubles à évaluer, un loyer conforme à la situation du marché en se fondant sur des critères objectifs.

Brièvement décrites, voici quelles sont ces trois autres méthodes :

#### 331 Détermination de la valeur locative sur la base des estimations cantonales d'immeubles

Ce mode de calcul n'est applicable que s'il existe dans le canton des estimations d'immeubles fondées sur des principes uniformes. Les valeurs prises en considération comme base de calcul varient d'un canton à l'autre (valeur fiscale, valeur cadastrale, valeur d'estimation des biens, valeur au moment de la construction, valeur d'assurance du bâtiment, coût d'investissement, etc.).

Elles ont cependant ceci en commun qu'elles sont fixées selon des critères objectifs et sont directement liées aux particularités de l'immeuble en question.

Dans tous ces cas, la valeur locative cantonale est définie **en pour cent de la valeur fiscale de l'immeuble**. A ce propos, l'AFC prévoit en effet dans ses "Directives" une fixation des pourcentages de manière telle qu'après déduction des frais d'immeubles et des intérêts hypothécaires, on obtienne en principe - pour les maisons familiales et les logements en propriété par étage de construction et d'aménagement moyens - une valeur locative nette qui corresponde à une rémunération appropriée du capital propre investi dans l'immeuble, soit de l'ordre de 3 à 4 %.

### 332 Procédure d'estimation individuelle

Par ce procédé, la valeur locative de chaque immeuble est évaluée séparément, en fonction de certains critères se rapportant à l'immeuble.

Les "Directives" précitées indiquent notamment les facteurs suivants :

- **niveau des loyers** payés dans la localité,
- **situation** de l'immeuble,
- **âge** du bâtiment ainsi que sa **grandeur**, son **aménagement** et son **état**,
- **installations supplémentaires** telles que garage, emplacement couvert dans le jardin, piscine, court de tennis, etc.;

ainsi qu'en plus, pour les maisons familiales :

- investissements supplémentaires qu'exige une maison par rapport à un logement de même superficie situé dans un immeuble locatif (pour le terrain, les installations, etc.),
- avantages d'habiter dans sa propre maison (pas de locaux utilisés en commun, pas de dérangement par des locataires, jouissance de son propre jardin, etc.).

On distingue trois méthodes d'estimation individuelle, à savoir :

- ◆ l'estimation à l'aide de normes par unité de local,
- ◆ l'estimation sur la base de normes par chambre et
- ◆ l'estimation d'après certains immeubles-types.

Ces méthodes se fondent toutes sur le même principe :

- ⇒ Lors d'une enquête représentative sur les loyers, les logements loués sont recensés selon les critères indiqués ci-dessus.
- ⇒ Les loyers ainsi relevés permettent de déterminer les valeurs locatives moyennes s'appliquant aux différentes catégories de logements.
- ⇒ Les valeurs locatives moyennes ainsi définies permettent ensuite de calculer la valeur locative de l'immeuble occupé par son propriétaire.

### 333 Cas spéciaux

Les maisons de maître occupées par leur propriétaire, les villas luxueuses, les maisons de vacances ou de week-end ainsi que d'autres immeubles similaires présentent par rapport au type moyen de maison familiale de telles différences quant au genre de construction, à l'aménagement du bâtiment et du jardin, ou encore aux possibilités d'utilisation, que les modes de calcul décrits précédemment ne donnent pas des résultats satisfaisants. En règle générale, on ne pourra donc déterminer la valeur locative imposable de ces immeubles qu'en recourant à une procédure d'estimation individuelle, à l'aide de normes par unité de local.

On ne tiendra par ailleurs compte d'**aménagements extraordinaires** que dans la mesure où un tiers se trouvant dans la même situation économique que le propriétaire serait prêt à y consacrer un loyer correspondant. Les fantaisies personnelles et autres équipements luxueux n'entrent donc pas en ligne de compte. (D'un autre côté, les dépenses servant à satisfaire des goûts purement personnels ont un caractère privé et ne peuvent être reconnues, du point de vue fiscal, comme frais d'immeubles).

C'est pourquoi on ne déduira du rendement brut que les frais d'entretien et d'exploitation afférents aux parties de l'immeuble qui ont été prises en considération dans le calcul de la valeur locative (cf. chiffre 42 ci-après).

### 34 Les diverses réglementations cantonales <sup>(12)</sup>

Presque tous les cantons calculent la valeur locative selon la méthode dite brute. Les valeurs ainsi obtenues représentent par conséquent des revenus bruts dont peuvent être déduits aussi bien les intérêts passifs que les frais d'immeubles (frais d'entretien et autres).

Seul le canton de GE fait exception à cette règle en ce sens qu'il prend en considération une valeur "semi-nette", dans laquelle est déjà comprise une déduction forfaitaire pour les frais d'immeubles, de sorte que seuls les intérêts passifs sont déductibles. <sup>(13)</sup>

---

12) Pour calculer l'IFD, on se fonde, si possible, sur le 100 % de la valeur locative fixée par le canton. Font toutefois exception 8 cantons, où la valeur déterminante pour l'IFD est plus élevée, car les valeurs cantonales sont inférieures au 70 % du prix du marché (voir le tableau 343 ci-après).

13) Canton de BS : le contribuable avait auparavant, pour chaque période fiscale, le libre choix entre la méthode brute et la méthode nette. Depuis 1995, seule la méthode brute est appliquée. Mais les propriétaires qui avaient été taxés selon la méthode nette jusqu'en 1994 peuvent - s'ils le désirent - continuer à être taxés de cette façon, pour autant que l'immeuble en question n'ait pas changé de mains.

La détermination des valeurs locatives s'effectue ensuite comme suit :

- Dix-sept cantons recourent au même mode de calcul pour tous les types d'immeubles utilisés par leur propriétaire.
  - = Ce faisant, huit d'entre eux établissent leurs valeurs locatives **par comparaison avec les loyers effectivement payés** pour des locaux à louer semblables et dans des conditions équivalentes.
  - = Six cantons emploient uniformément le procédé dit de l'**évaluation individuelle** (essentiellement à l'aide de normes par unités de local).
  - = Trois cantons enfin se fondent sur les **estimations de la valeur de l'immeuble** décrites sous chiffre 331.
  
- Les neufs autres cantons utilisent des méthodes d'évaluation qui peuvent différer selon les types d'immeubles :
  - = Dans la plupart des cas, si la méthode généralement utilisée consiste en une estimation basée sur la valeur de l'immeuble, les valeurs locatives des logements occupés par leur propriétaire dans son immeuble locatif sont établies séparément et déterminées sur la base d'une comparaison directe avec les loyers des autres appartements loués dans la même maison.
  - = Certains cantons prévoient également des méthodes particulières pour déterminer les valeurs locatives des logements en propriété par étage.

La plupart des cantons appliquent ensuite des réductions des valeurs locatives, tout en les assujettissant le plus souvent à certaines conditions. Les chiffres 341 et 342 ci-après contiennent des informations plus détaillées à ce sujet.

*Le tableau du chiffre 343 ci-après expose en détail les différentes réglementations cantonales, les éventuels allègements accordés par les lois cantonales ainsi que les valeurs déterminantes pour l'impôt fédéral direct.*

### 341 Réduction de la valeur locative en cas de sous-utilisation

Il convient de relever que la LIFD prévoit que la détermination de la valeur locative doit prendre en compte les conditions locales, ce qui est inhérent au principe de la valeur marchande, mais doit également prendre en considération l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (art. 21, 2e al. LIFD). Il y a donc là une **déduction pour sous-utilisation**, qui ne s'entend pas du point de vue temporel mais par rapport aux locaux, comme c'est par ailleurs le cas lorsque les enfants ont quitté le domicile parental. Les conditions régissant l'octroi de cette déduction sont toutefois très restrictives : par exemple, la partie non-utilisée du bâtiment doit être effectivement et définitivement vide, c.-à-d. sans aucun meuble, ni servir de débarras. Cette réduction n'est toutefois pas accordée pour les résidences secondaires.

Près de la moitié des cantons possèdent également des dispositions semblables quant à la **prise en considération de l'utilisation effective** (voir tableau 343 ci-après).

### 342 Atténuation de la valeur locative

L'impôt fédéral ne prévoit en principe aucune atténuation particulière des valeurs locatives. Les instructions de l'AFC précisent simplement que la valeur locative ne devrait pas être inférieure à 70 % de la valeur de marché.

En revanche, une bonne partie des cantons possèdent des dispositions ayant pour effet une **atténuation de la valeur locative** par rapport aux loyers effectifs du marché ou au montant calculé selon la méthode définie par la loi fiscale :

- Octroi d'un **abattement** pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur **domicile principal** (le rabais n'est pas accordé pour les résidences secondaires ou de vacances) : LU, UR, SZ, GL, SG, TG et GR; en outre NW, mais uniquement en cas de logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif.
- Octroi d'un abattement en fonction de la **durée de l'usage ininterrompu du logement** : VD, NE et GE;
- Octroi d'un **abattement pendant les premières années** : ZG et BL<sup>(14)</sup>;
- Octroi d'une **déduction dégressive** pour les rentiers AVS/AI avec revenus modestes : AG;
- Octroi d'un **abattement par rapport au prix du marché** sur les valeurs établies **par comparaison** : ZH, OW et BL;
- Octroi d'un **abattement fondé sur la relation existant entre le montant de la valeur locative et le niveau du revenu** : NW, ainsi que VD (pour ce dernier : "déduction sociale pour le logement", également accordée aux locataires).

Remarque : pour les détails, voir le tableau synoptique ci-après.

---

14) Canton de BL : outre cet allègement de la valeur locative, tout contribuable qui se propose d'acheter pour la 1<sup>ère</sup> fois un logement dans le canton de BL pour y résider durablement (= domicile principal) peut déduire de son revenu - au titre de l'"épargne-logement" - une somme équivalente au double du montant déductible en matière de 3e pilier A. Ces sommes sont doublées si le contribuable est marié.

### 343 **Aperçu concernant la détermination des valeurs locatives dans les différents cantons (pour les immeubles non agricoles faisant partie de la fortune privée)**

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
ZH	<p><b>1) Maison familiale</b>  <b>2) Propriété par étage (= PPE)</b>  <b>3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif</b></p> <p>1/2) En pour cent de la valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la somme de la valeur du terrain et de la valeur de construction, cette dernière correspondant à la valeur à neuf de reconstruction (800 % de la valeur de base fixée par l'assurance des bâtiments), moins une déduction de dépréciation pour raison d'âge (1 % par année, au maximum 30 %).  Si la surface du terrain excède une certaine limite, la valeur du terrain devra être prise en considération de manière prépondérante dans le calcul de la valeur vénale.  1) La VL se monte à 4,0 % de la valeur vénale.  2) La VL se monte à 5,5 % de la valeur vénale  Si la valeur de base excède 90'000 frs pour les maisons familiales et 60'000 frs en cas de propriété par étage, la part excédant ces montant n'entre dans le calcul de la VL qu'à raison de 1 %.</p> <p>3) Par comparaison avec des locaux à louer semblables (méthode comparative). Il est toutefois alors accordé un abattement de 30 %.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>La date de la réestimation générale des valeurs vénales est fixée par le Conseil d'Etat.</p> <p>La dernière estimation remonte au 1.1.1999.</p> <p>Exception : la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire dans un immeuble locatif est fixée à nouveau lors de chaque période fiscale</p>
BE	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Au moyen d'une procédure d'estimation individuelle, basée sur la valeur fiscale de l'immeuble déterminante pour l'impôt sur la fortune. Lors de la fixation de cette VL, il est notamment tenu compte des particularités de l'immeuble en question. La situation du marché est ensuite prise en compte au moyen d'un coefficient qui vient multiplier la VL de base ainsi déterminée. Pour l'impôt cantonal et communal, les coefficients VL varient entre 0,71 et 0,90 selon la commune.</p> <p>IFD : suivant la commune, le coefficient VL varie entre 0,83 et 1,05</p>	<p>La périodicité est fonction de l'évolution du marché.</p> <p>Adaptation sur la base d'enquêtes représentatives sur les loyers.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1999</p>
LU	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL se monte à 75 % du "loyer du marché". Le "loyer du marché" correspond à la moyenne des loyers qui devraient être payés pour un objet à louer semblable, situé dans un lieu comparable (méthode comparative).</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation à l'évolution du marché du logement par le Conseil d'Etat au début de chaque période fiscale.</p> <p>Cette procédure tient compte de l'évolution différenciée des loyers en fonction de l'âge de l'objet considéré et selon sa région de situation</p>

Tableau 343 : suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire  1) Maison familiale 2) Propriété par étage (= PPE) 3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
UR	<p>½) La VL est déterminée au moyen d'une procédure d'estimation individuelle. Celle-ci tient compte notamment du lieu de situation, du volume, de l'âge et l'état du bâtiment ainsi que de sa valeur de rendement.</p> <p>3) Par comparaison avec les locaux à louer semblables ou avec les logements loués dans le même immeuble.</p> <p>Pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile, un rabais de 20 %, au maximum 3'000 fr., est ensuite accordé sur le plan cantonal sur les VL ainsi obtenues. Cette réduction tombe si la VL annuelle est inférieure à 6'000 fr.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies (pratique).</p> <p>IFD : VL cantonale, pour autant que celle-ci atteigne 70 % de la valeur du marché.</p>	<p>Adaptation tous les 4 ans à l'évolution de l'indice des loyers, par le biais de la fixation de nouveaux pourcentages.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1999</p>
SZ	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Sur la base de la VL normalement réalisable dans la localité concernée, mais dans une procédure d'estimation individuelle.</p> <p>S'agissant des logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile, seuls les 70 % de cette VL ainsi déterminée sont imposables à titre de revenu pour l'impôt cantonal et communal. Ce rabais de 30 % n'est toutefois pas accordé pour les résidences secondaires et de vacances.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD: VL cantonale entière, sans rabais (= 100 %).</p>	<p>Une adaptation a lieu périodiquement, à un rythme non déterminé.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1995</p>
OW	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En pour cent de la valeur fiscale. Celle-ci est déterminée à partir des valeurs intrinsèque et de rendement, et se situe actuellement entre 65 et 70 % de la valeur vénale de l'immeuble.</p> <p>La VL s'élève à 5,25 % de la valeur fiscale.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation au fur et à mesure à l'évolution de l'indice des loyers et de l'intérêt hypothécaire, par la fixation de nouveaux pourcentages.</p> <p>De nouvelles valeurs fiscales sont fixées environ tous les 15 ans</p>

Tableau 343 : suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
NW	<p><b>1) Maison familiale</b>  <b>2) Propriété par étage (= PPE)</b>  <b>3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif</b></p> <p>1/2) En pour cent de la valeur d'estimation fiscale du bien-fonds, qui résulte de la valeur du terrain et de la valeur de la construction (la valeur du terrain n'étant prise en considération qu'à 50 % de la valeur à neuf de la construction) :</p> <p>1) La VL s'élève à 4 % de cette valeur d'estimation pour les premiers 1'000'000 frs, et ensuite à 2 % pour la part qui excède 1'000'000 frs. Ce calcul s'applique également aux résidences secondaires.</p> <p>2) La VL s'élève à 4,5 % de cette valeur d'estimation pour les premiers 800'000 fr., et ensuite à 2 % pour la part qui excède 800'000 fr.</p> <p>De plus, existence d'une sorte de déduction économique, par l'octroi d'une réduction pouvant aller jusqu'à 30 % lorsque la valeur locative excède le 35 % des moyens financiers disponibles pour couvrir les frais d'entretien du contribuable et des personnes vivant dans le même ménage.</p> <p>3) Par comparaison avec les locaux commerciaux semblables ou avec les logements identiques ou semblables loués dans le même immeuble. Les VL cantonales ainsi calculées sont ensuite réduites de 25 %.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation sporadique de la VL par nouvelle fixation de la valeur d'estimation immobilière.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1995</p>
GL	<p>1) Sur la base d'une comparaison avec des immeubles loués. Lorsque cela n'est pas possible, on tient compte de l'âge, de l'aménagement, de l'état et de la situation du bâtiment.</p> <p>2/3) Par comparaison avec des locaux à louer semblables (2) ou avec des logements loués dans le même immeuble (3).</p> <p>Pour tous les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL se monte aux 2/3 du "loyer du marché" (= rabais de 1/3).</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation aux loyers du marché en cas de forte hausse de l'indice des loyers.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1997</p>
ZG	<p>1/2) Par une commission officielle d'estimation ou alors par l'administration fiscale, sur la base d'une comparaison avec les loyers du marché.</p> <p>3) Par comparaison avec des logements loués dans le même immeuble.</p> <p>Un rabais de 20 %, mais au maximum de 7'200 fr., est ensuite accordé sur les VL cantonales ainsi obtenues. Lorsqu'il s'agit du premier immeuble acheté par le contribuable, cette déduction passe à 50 % (max. 18'000 fr.) pour les quatre premières années, et à 35 % (max. 12'600 fr.) pour les quatre années suivantes.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : VL cantonale entière, sans rabais (= 100 %) dans tous les cas</p>	<p>Adaptation à intervalles irréguliers des VL au renchérissement.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1993</p>

Tableau 343: suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire  1) Maison familiale 2) Propriété par étage (= PPE) 3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
FR	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Procédé d'estimation individuelle à l'aide de normes, par unité de local, selon les directives de l'Administration fédérale des contributions du 25 mars 1969, complété par un système de points.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation à intervalles irréguliers des VL au renchérissement.</p> <p>La dernière révision générale remonte au 1.1.1993</p>
SO	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Dépend du montant de la valeur cadastrale (VC), laquelle est composée de la valeur de la construction, de la valeur vénale du terrain et de la valeur de rendement de l'immeuble. La VC se situe entre 25 et 45 % de la valeur vénale de l'immeuble, les villas se situant plutôt vers le bas, et les immeubles locatifs et les logements en PPE plutôt vers le haut de cette fourchette.</p> <p>La VL varie entre 8,80 et 10,63 % de la VC lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 180'000 fr..</p> <p>Pour les immeubles dont la VC excède 240'000 fr., la VL est déterminée à l'aide d'un procédé d'estimation individuelle.</p> <p>Pour les immeubles dont la VC se situe entre 180'001 et 240'000 fr., le calcul est combiné à partir de valeurs exprimées en pour cent et d'une estimation individuelle.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : 125 % de la VL cantonale en cas de VC inférieure à 180'000 fr.; supplément dégressif pour les immeubles dont la VC est comprise entre 180'000 et 240'000 fr.; plus de supplément (= 100 % de la VL cantonale) pour les immeubles dont la VC excède 240'000 fr.</p>	<p>Adaptation périodique des VL d'après les enquêtes sur les logements faites par l'OFDE et par l'Administration fédérale des contributions.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1999</p>
BS	<p>1/2) Sur la base de la valeur fiscale, qui s'élève aux 2/3 de la valeur réelle. Cette dernière se composant de la valeur d'assurance actuelle, moins la dépréciation (due à la vétusté) du bâtiment, à laquelle s'ajoute la valeur relative du terrain.</p> <p>La VL s'élève en principe à 5 % de la valeur fiscale. (Pour les contribuables encore imposés selon la méthode <u>nette</u> : la VL équivaut à 3 % de la différence entre la valeur fiscale et la dette hypothécaire.)</p> <p>3) Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Les maisons familiales et les logements en PPE sont soumis à une réestimation générale lorsque les valeurs fiscales déterminantes pour l'impôt sur la fortune ne sont plus en rapport avec les valeurs vénales moyennes effectivement réalisables.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1993</p>

Tableau 343 : suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
BL	<p><b>1) Maison familiale</b>  <b>2) Propriété par étage (= PPE)</b>  <b>3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif</b></p> <p>1/2) En pour cent de la valeur fiscale des bâtiments. Celle-ci correspond à la moyenne pondérée de la valeur de rendement et de la valeur vénale de l'immeuble et s'élève en moyenne à environ 1/3 de la valeur vénale, suivant l'âge de l'immeuble.  (En pratique, on calcule cependant la valeur cadastrale d'un bâtiment à l'aide d'un indice pondéré à partir de sa valeur d'assurance).</p> <p>1) Les VL sont fixées en pour-cent de la valeur fiscale; le taux maximum est de 11,42 %. Pour les immeubles dont la valeur dépasse 998'300 francs, la VL est fixée uniformément à 50'000 francs.</p> <p>2) Pour les logements en PPE, la VL se monte généralement à 80 % des VL ainsi déterminées.</p> <p>3) Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble, au max. cependant 55-59 % de la valeur du marché.</p> <p>Pendant les six premières années, la VL de l'immeuble acheté pour la 1<sup>ère</sup> fois et habité par son propriétaire, n'est imposée qu'à raison de la moitié (= abattement de 50 %).</p> <p>IFD : 171 % de la VL cantonale pour les valeurs fiscales jusqu'à 204'800 fr.; supplément dégressif pour les valeurs entre 204'900 et 340'800 fr.; 155 % de la VL cantonale pour les valeurs à partir de 340'900 fr.</p>	<p>Adaptation périodique des VL.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1995</p>
SH	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des situations équivalentes.</p> <p>Pour tous les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL se monte au maximum à 70 % du "loyer du marché".</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation périodique sur la base de l'enquête sur les loyers effectuée par l'Office cantonal d'estimation des immeubles.</p> <p>Les valeurs locatives se basent sur le niveau des prix relevés au début de 1983</p>
AR	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des situations équivalentes.</p> <p>Pour les logements pour lesquels il n'est pas possible d'établir des comparaisons, la VL se calcule en pour cent de la valeur fiscale. Le taux est de 5 % jusqu'à 250'000 fr. et de 4,5 % pour les immeubles dont la valeur excède 250'000 fr.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation en principe tous les 10 ans à l'évolution du marché, par la voie d'une réestimation des valeurs fiscales</p>

Tableau 343 : suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire  1) Maison familiale 2) Propriété par étage (= PPE) 3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
AI	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des conditions équivalentes.</p> <p>Pour les maisons familiales pour lesquelles il n'est pas possible d'établir des comparaisons, la VL se calcule en pour cent de la valeur fiscale. Le taux est alors de 5 % de la valeur fiscale.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation à l'évolution des loyers du marché, en principe tous les 10 ans, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, immeuble après immeuble.</p> <p>Une nouvelle estimation intervient également en cas d'extension ou de transformation de l'immeuble, ainsi que sur demande des autorités fiscales</p>
SG	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL du logement principal correspond en principe au montant que le propriétaire habitant dans son propre logement devrait payer comme loyer pour un objet semblable dans une situation analogue (au prix du marché).</p> <p>Cette VL également intégralement imposable lorsque le logement ou la maison en question est louée à un prix préférentiel à un proche ou encore est mise gratuitement à sa disposition.</p> <p>Les VL ainsi fixées peuvent toutefois être modifiées lorsque, sur la base d'indications appropriées sur le marché ou des objets à louer semblables, il peut être prouvé que la VL officiellement estimée ne correspond pas ou plus à la valeur du marché.</p> <p>Pour tous les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL est réduite de 15 %, au maximum cependant de 3'000 francs.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation à l'évolution des loyers du marché, en principe tous les 10 ans, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, immeuble après immeuble.</p> <p>Tant le propriétaire, l'institution d'assurance des bâtiments que les autorités de taxation peuvent en tout temps exiger une nouvelle estimation officielle du bien-fonds</p>
GR	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En fonction du montant que le propriétaire ou usufruitier pourrait obtenir en louant l'objet à un tiers.</p> <p>Pour les logements habités durablement par leur propriétaire (et qui constituent donc leur domicile principal), on ne prend en considération que le 70 % de la VL, mais au maximum le 25 % du revenu net.</p> <p>Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>La périodicité est fonction de l'évolution du marché</p>
AG	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Procédure d'estimation individuelle à l'aide de normes par unité de local, selon l'ordonnance cantonale d'évaluation.</p> <p>Octroi d'une déduction dégressive pour les rentiers AVS avec revenus modestes.</p> <p>IFD : 115 % de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation à intervalles relativement espacés à l'évolution du marché du logement.</p> <p>La dernière adaptation remonte au 1.1.1999</p>

Tableau 343 : suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire  1) Maison familiale 2) Propriété par étage (= PPE) 3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
TG	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En principe en fonction de la valeur vénale, sur la base la VL calculée pour chaque immeuble par la commission d'estimation officielle.</p> <p>Lorsque la VL n'est pas établie selon la nouvelle réglementation applicable dès 1993, elle se monte en pour cent de la valeur fiscale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 % pour les immeubles construits en 1979 et auparavant.</li> <li>- 6,0 % pour les immeubles construits entre 1980 et 1984</li> <li>- 5,5 % pour les immeubles construits entre 1985 et 1990</li> <li>- 5,0 % pour les immeubles construits depuis 1991.</li> </ul> <p>Pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, les VL sont réduites de 40 %.</p> <p>Le contribuable ne peut pas faire valoir la déduction pour sous-utilisation en plus de la réduction de 40 %.</p> <p>IFD : La réduction de la VL est limitée à 20 %</p>	<p>Adaptation à l'évolution des loyers du marché, en principe tous les 10 ans, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, immeuble après immeuble.</p> <p>Les valeurs locatives sont adaptées chaque année à l'évolution du marché du logement au moyen d'une indexation</p>
TI	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des conditions équivalentes.</p> <p>En l'absence de telles bases de référence, la VL est calculée en pour cent de la valeur d'estimation fiscale de l'immeuble. Les taux appliqués varient cependant en fonction de l'année de l'entrée en vigueur de la dernière estimation.</p> <p>Pour la période fiscale 1999/2000, les taux suivants sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans les communes où la dernière révision générale des estimations est entrée en vigueur après le 1.1.1991 : la VL se monte à 6,25 % de la valeur fiscale, réduite de 30 %.</li> <li>• dans les communes où la dernière révision générale des estimations est entrée en vigueur avant le 1.1.1991 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,0 % de la valeur fiscale pour les immeubles dont l'estimation est entrée en vigueur le 1.1.1990</li> <li>- 6,5 % si la dernière estimation est entrée en vigueur entre le 1.1.1986 et le 1.1.1989</li> <li>- 7,25 % si la dernière estimation est entrée en vigueur le 01.01.85 ou précédemment</li> <li>- toutefois, dans ces mêmes communes et sur demande du propriétaire concerné, la VL peut aussi correspondre à 6,25 % de la valeur fiscale, après prise en compte d'un rabais de 30 %.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le cas où ces valeurs présentent des différences frappantes par rapport aux loyers du marché, elles sont toutefois corrigées en tenant équitablement compte de la valeur d'usage, du niveau des loyers payés dans la région ou en recourant encore à des critères particuliers.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation à l'évolution du marché du logement, lorsque des modifications ont été apportées aux bâtiments, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, groupe de communes après groupe de communes, lors de la révision générale des valeurs fiscales.</p> <p>La prochaine révision générale de toutes les valeurs fiscales est prévue pour le 1.1.2001</p>

Tableau 343 : suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
VD	<p><b>1) Maison familiale</b> <b>2) Propriété par étage (= PPE)</b> <b>3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif</b></p> <p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>La VL de base (= celle qui correspond à un loyer moyen fixé sur la base d'une statistique des loyers mise à jour périodiquement en fonction des recensements fédéraux des bâtiments et logements vaudois) est calculée en fonction de la surface du logement.</p> <p>La VL imposable est ensuite établie en pondérant la VL de base par un coefficient lié à l'âge du bâtiment, l'affectation de l'immeuble au logement, le lieu de situation de l'immeuble, le type d'habitation, l'environnement défavorable et le logement sans confort.</p> <p>La VL est ensuite réduite de 3 % par an, mais au maximum de 30 %, lorsque l'usage ininterrompu du logement a commencé avant 1980.</p> <p>En outre, la partie de la valeur locative nette du logement affecté au domicile principal du contribuable qui excède le 20 % de son revenu net, peut être déduite jusqu'à concurrence de 5'600 frs au maximum.</p> <p>IFD: multiplication de la VL cantonale, sans les abattements susmentionnés, par un coefficient progressif variant entre 1,00 (années 1996/97/98) et 1,60 (années 1980 et antérieures), dépendant de l'année où l'immeuble a été affecté à l'habitation du contribuable</p>	<p>Principe du blocage des VL : la VL reste inchangée tant que ni l'affectation ni l'immeuble lui-même ne sont modifiés.</p> <p>Cette règle ne vaut toutefois pas pour l'IFD</p>
VS	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>En principe par comparaison avec les loyers payés pour des logements analogues.</p> <p>Pour encourager l'accession à la propriété, les VL sont estimées de manière raisonnable, c.-à-d. qu'elles représenteront globalement le 70 % du montant des loyers payés pour un logement analogue.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation au plus tôt toutes les deux périodes de taxation</p>
NE	<p>1/2) En pour cent de la valeur d'estimation cadastrale, laquelle est calculée à partir de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque.</p> <p>Pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal depuis 1975, la VL s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 % pour les 500'000 premiers francs,</li> <li>- 4 % sur la part de l'estimation cadastrale comprise entre 500'001 francs et 1'000'000 de francs,</li> <li>- 3 % sur la part comprise entre 1,0 et 1,5 millions de francs,</li> <li>- 2 % sur la part comprise entre 1,5 et 2,0 millions de francs,</li> <li>- 1 % sur la part supérieure à 2,0 millions de francs.</li> </ul> <p>Ces taux sont réduits pour les immeubles dont l'année d'affectation remonte avant 1974, l'allègement étant plus important encore pour ceux datant d'avant 1970.</p> <p>3) Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Les valeurs fiscales doivent être adaptées tous les 10 ans.</p> <p>La dernière réestimation générale des valeurs cadastrales remonte au 1.1.1995.</p> <p>Adaptation régulière des VL à l'évolution du marché du logement</p>

Tableau 343 : suite

Cantons	Calcul de la valeur locative (= VL) de l'immeuble utilisé par son propriétaire	Périodicité et mode d'adaptation de la VL aux loyers du marché
GE	<p><b>1) Maison familiale</b>  <b>2) Propriété par étage (= PPE)</b>  <b>3) Logement occupé par le propriétaire dans son immeuble locatif</b></p> <p>1/2) Les VL cantonales sont calculées comme valeurs "semi-nettes" (sans déduction des frais immobiliers) en fonction de la valeur fiscale. Celle-ci correspond à la valeur d'estimation de 1964 majorée de 20 % à trois reprises ou, en cas d'achat, au prix d'acquisition des bâtiments ou, pour les nouvelles constructions, au coût de construction des bâtiments, ou encore, en cas d'héritage, à la valeur fixée pour l'impôt sur les successions.</p> <p>La VL "semi-nette" s'élève à 3 % de la valeur fiscale, après réduction de celle-ci de 4 % par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40 % au maximum, la valeur du terrain à prendre en considération ne pouvant excéder 20 % de la valeur du bâtiment.  (De cette VL "semi-nette" peuvent être déduits les intérêts passifs, mais non les frais d'entretien).</p> <p>IFD : Système indépendant de l'évaluation cantonale : la VL fédérale brute se détermine sur la base d'un questionnaire dont les critères objectifs sont la surface habitable (cette rubrique tient compte d'une éventuelle sous-occupation), le type d'habitation, l'aménagement, la vétusté, les nuisances éventuelles ainsi que la situation générale du logement. Cette VL brute est adaptée à l'indice genevois des loyers.</p> <p>De cette VL brute peuvent être déduits les frais immobiliers. Le contribuable a le choix pour chaque immeuble - par période fiscale - entre la déduction des frais effectifs ou une déduction forfaitaire (cf. chiffre 424.3 ci-après).</p> <p>3) Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble. Dans ce cas, les frais d'entretien sont déductibles.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Adaptation en principe tous les 10 ans à l'évolution du marché du logement, par le biais d'une révision des valeurs fiscales.</p>
JU	<p>Pour tous les immeubles (1/2/3) :</p> <p>Procédé d'estimation individuelle par unité de local, selon les directives de l'Administration fédérale des contributions du 25.03.1969, en tenant compte de la commune de situation de l'immeuble, de la qualité et de la grandeur du logement, de la nature du bâtiment et de son aménagement, ainsi que de l'âge de l'immeuble.</p> <p>IFD : reprise de la VL cantonale</p>	<p>Reconsidération des VL en principe tous les 10 ans en fonction de l'évolution du marché du logement, par le biais de la révision des valeurs fiscales.</p> <p>La dernière révision des valeurs fiscales remonte au 1.1.1997</p>

## 4 LES DEDUCTIONS

Conformément au principe de l'impôt général sur le revenu net, seules **les plus-values nettes** sont soumises à l'impôt en tant que revenu imposable.

Sont par conséquent déductibles toutes les **dépenses directement liées à l'obtention d'un revenu découlant de la fortune immobilière**, à savoir les frais d'immeubles ainsi que, dans certains cantons, les impôts fonciers (taxes immobilières).

Quant aux **intérêts passifs** (y compris les intérêts hypothécaires), le principe de leur déduction est admis sans restriction par toutes les lois fiscales, tant fédérale que cantonales.<sup>(15)</sup>

L'amortissement de la dette hypothécaire (remboursement périodique d'une partie de la somme empruntée) n'est en revanche pas déductible

C'est donc le **montant net de la valeur locative** (= après déduction des intérêts passifs et des frais d'immeubles) qui est en règle générale déterminant pour l'impôt fédéral direct ainsi que pour les impôts cantonal et communal.

### 41 Intérêts passifs

Sous la dénomination **intérêts passifs**, on comprend les obligations de servir des intérêts à des tiers en raison d'une dette que l'on a contractée.

Dans le domaine immobilier, il peut donc s'agir par exemple des situations suivantes :

- intérêts à verser en raison d'un emprunt garanti au moyen d'un gage immobilier, d'une hypothèque (= intérêts hypothécaires);
- intérêts à verser en raison d'un emprunt contracté auprès d'une banque ou d'un institut financier pour une période limitée dans le temps (crédit de construction, par exemple).

### 411 Intérêts hypothécaires

Toutes les lois suisses concernant l'impôt sur le revenu admettent la déduction intégrale des intérêts sur les dettes immobilières (= **intérêts hypothécaires**).

Le moment déterminant pour cette déduction est en principe celui de leur échéance, et non de leur paiement effectif (exception : dans le canton de GE, les intérêts doivent toutefois être échus et payés ou avoir été comptabilisés pour être déductibles).

---

15) Le canton de GE fait toutefois exception en ce sens que la déductibilité y est limitée : la déduction des intérêts des dettes y est en effet admise uniquement jusqu'à concurrence du rendement brut de la fortune ou de la moitié de l'ensemble des revenus brut si elle est plus élevée.

## 412 Intérêts dus sur crédits de construction

En ce qui concerne cependant les **intérêts dus sur les crédits de construction**, la jurisprudence du Tribunal fédéral <sup>(16)</sup> les considère comme des frais d'investissement en raison de leur lien étroit du point de vue technique, économique et temporel avec l'érection de l'immeuble. Ils ne sont dès lors **pas déductibles** en matière d'impôt fédéral direct.

La plupart des cantons les considèrent également comme des frais d'investissement et les excluent de toute déduction. Les autres possèdent toutefois des dispositions particulières.

C'est ainsi qu'on rencontre trois systèmes différents au niveau cantonal :

- 412.1 Les intérêts dus sur les crédits de construction sont **considérés comme** étant des **frais d'investissement** et ne sont donc **pas déductibles** (= comme IFD) : LU, UR, OW, GL, FR, BS, AI, VD, NE, GE et JU;
- 412.11 dito, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune commerciale : ZH et SZ;
- 412.12 dito, mais seulement jusqu'à l'habitabilité de l'immeuble : ZG, SO, SH, SG, TG et TI.
- 412.2 Ces mêmes intérêts sont considérés en revanche comme des **intérêts passifs entièrement déductibles** : NW, AR, AG et VS; en outre ZH, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune privée.
- 412.3 Le contribuable peut enfin **choisir** s'il veut déduire ces intérêts de son revenu imposable en tant qu'intérêts passifs ou alors les déduire du bénéfice réalisé pour l'impôt sur les gains immobiliers lors de la vente ou revente de l'immeuble en question : BE, BL et GR; en outre SZ, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune privée.

---

16) Cf. Archives vol. 57, p. 654 ss ainsi que Archives vol. 60, p. 192 ss.

## 42 Frais d'immeubles

Aussi bien la Confédération que tous les cantons qui calculent la valeur locative selon la méthode brute admettent la déduction des frais d'immeubles.

Seul fait exception à cette règle le canton de Genève s'agissant de l'impôt d'Etat et de l'impôt communal. <sup>(17)</sup>

Les frais d'immeubles se subdivisent entre les frais d'entretien, d'exploitation et d'administration. Ils ne sont exposés ci-après que dans leurs principes et non de manière détaillée.

La réglementation concernant la déductibilité des frais d'immeubles varie d'un canton à l'autre. Une énumération exhaustive des particularités cantonales dépasserait de loin le cadre du présent article. Il existe d'autre part une certaine corrélation avec l'impôt sur les gains immobiliers.

### 421 Frais d'entretien

En ce qui concerne les frais d'entretien, il convient de distinguer entre les dépenses d'entretien déductibles et les dépenses non déductibles, car en général créatrices de plus-values.

#### 421.1 Les frais déductibles

Sont réputés frais d'entretien **déductibles** les **dépenses** faites par le propriétaire foncier **en vue de** mesures propres à **maintenir la valeur de l'immeuble**, c'est-à-dire qui sont destinées à lui conserver l'état initial qui était le sien lors de son acquisition par le contribuable.

Sont notamment considérés comme tels les frais résultant de la réparation et de la révision d'équipements ainsi que du remplacement d'éléments usés (fenêtres, chauffage, machines à laver, etc.) par de nouvelles installations équivalentes (= achat de remplacement).

Il est à noter que la démolition et la reconstruction de la maison ne sont pas considérées comme des mesures propres à maintenir la valeur de l'immeuble.

---

17) Canton de GE : lorsqu'il s'agit d'un immeuble locatif, le propriétaire qui occupe l'un des appartements peut déduire les frais d'entretien concernant l'immeuble en tant que tel (tuyauterie, chauffage, etc.) mais pas ceux qui concernent exclusivement le logement qu'il occupe (papiers peints, peintures, etc.).

## 421.2 Les frais non déductibles

A côté de ces frais d'entretien déductibles, car contribuant au maintien de la valeur de l'immeuble, il convient de distinguer **les dépenses qui entraînent une plus-value**, qui accroissent la valeur du bâtiment et du terrain.

On entend par là les dépenses qui rehaussent durablement la valeur du bien-fonds, soit en augmentant la valeur intrinsèque de l'immeuble soit en réduisant les frais d'exploitation usuels.

Ces dépenses ne servant pas à la conservation de l'immeuble en tant que tel, elles **ne peuvent donc pas être déduites du revenu**.

Parmi les dépenses entraînant une plus-value, on compte notamment les nouvelles constructions, les agrandissements, les transformations ainsi que l'aménagement de terrains. On leur assimile en général les contributions à la construction ou la correction de routes, de trottoirs, de cours d'eau, de raccordements de canalisations, etc., de même que les travaux entraînant un accroissement de la valeur des immeubles effectués par le contribuable lui-même.

Ne sont **pas** non plus **déductibles** les dépenses du propriétaire pour certains **aménagements personnalisés ou luxueux**, lesquels n'entrent d'ailleurs généralement pas dans le calcul des valeurs locatives (cf. chiffre 333 ci-devant).

Il n'est cependant pas toujours facile d'établir une distinction entre les dépenses destinées au maintien de la valeur de l'immeuble de celles qui occasionnent un accroissement de celle-ci. Si, au cours d'une rénovation, on remplace par exemple un poêle démodé par un moderne chauffage central automatique, le remplacement de l'installation entraîne en même temps une nette amélioration du confort, autrement dit une plus-value.

Dans de tels cas, ces frais doivent être subdivisés et répartis entre une partie déductible en tant que dépenses d'entretien et une partie non déductible (création de plus-values).

## 421.3 La pratique Dumont

Il est à noter qu'en matière d'impôt fédéral direct - selon une ordonnance de l'Administration fédérale des contributions sur les frais relatifs aux immeubles privés déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct, du 24 août 1992, et conformément à la jurisprudence du TF <sup>(18)</sup> - les frais d'entretien courant de **biens immobiliers nouvellement acquis** peuvent être déduits du revenu brut uniquement si l'immeuble n'avait pas été laissé à l'abandon et qu'il ne s'agit pas de frais de réparation destinés à rattraper un entretien négligé par le propriétaire précédent.

---

18) ATF du 15 juin 1973 dans la cause Dumont (ATF 99 Ib 362), publié dans les "Archives de droit fiscal suisse", vol. 42, p.536 ss; jurisprudence précisée et assouplie dans ATF 123 II 218, publié dans Archives vol. 66, p. 306 ss.

En fait, il s'agit d'éviter qu'un propriétaire qui achèterait un vieil immeuble pour le rénover ne soit mieux traité du point de vue fiscal que celui qui a acheté (à un prix supérieur) un immeuble déjà rénové.

Pour être déductibles, des **mesures de remise en état peu après l'acquisition** ne doivent donc provoquer qu'une augmentation tout à fait temporaire de la valeur que l'immeuble avait au moment de son acquisition.<sup>(19)</sup> Sont naturellement également déductibles les frais de réparation pour les dommages intervenus depuis l'acquisition, lorsque leur suppression sert à remettre l'immeuble dans l'état qui était le sien au moment du transfert de propriété.

En revanche, **si l'immeuble** en question **avait été négligé, les frais d'entretien** sont le plus souvent considérés comme des mesures de remise en état et **ne sont** dès lors **pas déductibles** (du moins pas dans leur intégralité) durant une période dite "peu après l'acquisition", qui s'étend en principe sur les cinq premières années suivant l'acquisition en matière d'impôt fédéral direct.

Il est à noter que ce système - appelé "**Pratique Dumont**" (du nom du premier arrêt du Tribunal fédéral à ce sujet, datant de 1973) - n'a pas cours en cas de succession universelle<sup>(20)</sup>, mais s'applique en revanche aussi en cas d'avance sur l'héritage (cession à titre d'avancement d'hoirie).<sup>(21)</sup>

Cette méthode dite "pratique Dumont" est également appliquée par la majorité des cantons pour les immeubles dont l'entretien a été négligé, et cela de la manière suivante :

- 421.31           **Pas de déduction** des frais d'entretien **au cours des premières années** :
- 421.311           pendant les **cinq premières années** (= comme IFD) : LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, AI, AG, GR, NE et JU; ainsi que GE, lorsque le contribuable peut déduire ses frais d'entretien (cf. chiffre 343 ci-devant);
- 421.311.1           dito, mais la déduction est tout de même admise intégralement pour les mesures découlant de prescriptions légales concernant la sauvegarde de l'environnement et la protection des sites et documents : BS;
- 421.311.2           dito, mais durant les cinq premières années, il est tout de même accepté la moitié des dépenses pour le remplacement de la cuisinière, la baignoire et lavabos, d'une installation de chauffage, des conduites électriques, des machines à laver, etc. : VS;
- 421.311.3           dito, mais en cas de gros frais de remise en état, une répartition entre dépenses déductibles et non déductibles peut être opérée durant les dix ans suivant l'acquisition : SO;
- 421.312           pendant les **quatre premières années** : TG;
- 421.313           pendant les **deux premières années** : SG et TI.

---

19) Exemple : rénovation de la cuisine de l'un des appartements dans un immeuble locatif, à la suite du départ de son locataire.

20) ATF 107 Ib 22 (Archives vol. 50, p. 68 ss).

21) Archives vol. 50, p 73 ss.

- 421.32 **Déduction uniquement partielle** des frais d'entretien pendant les cinq premières années :
- 421.321 en cas d'entretien négligé par l'ancien propriétaire : déduction limitée à 50 % de la part accordée en cas normal au titre de frais d'entretien : BE;
- 421.322 au maximum jusqu'à concurrence de 25 % de la valeur fiscale : AR.
- 421.33 **Pas de restriction** (les **frais d'entretien** sont **entièrement déductibles**, que l'immeuble ait été négligé ou non) : ZH, BL, SH et VD.

#### 421.4 Mesures visant à économiser l'énergie

Tant la Confédération (art. 32, 2<sup>e</sup> al. LIFD ainsi que l'Ordonnance du Conseil fédéral du 24 août 1992 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct) qu'une série de cantons prévoient toutefois des dispositions particulières pour les investissements destinés à économiser l'énergie. Même si ces dépenses engendrent des accroissements de valeur, elles peuvent tout de même être partiellement considérées comme frais d'entretien et sont dès lors déductibles, en totalité ou en partie.

En matière d'impôt fédéral direct, le taux de déduction pour les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables, se monte à 50 % au cours des cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble et, passé ce délai, à 100 pour cent.

Si la majorité des cantons applique les mêmes règles que l'IFD, les autres présentent d'assez grandes divergences, qui vont de la déduction intégrale sans aucune restriction temporelle jusqu'à la déduction qui demeure toujours limitée :

- 421.41 **Déduction intégrale** dans tous les cas, sans aucune restriction : JU.
- 421.42 **Déduction en principe intégrale, mais temporairement limitée à 50 % :**
- 421.421 durant les cinq premières années (= comme IFD) : ZH, BE, SH, NW; GL (pratique); ZG, FR, SO, BS, AI, SG, AG et VS; en outre GE, lorsque le contribuable peut déduire ses frais d'entretien (cf. chiffre 343 ci-devant);
- 421.422 durant les quatre premières années : TG;
- 421.423 durant les deux premières années : TI<sup>(22)</sup>.
- 421.43 **Déduction uniquement partielle**, sans limitation dans le temps :
- 421.431 déduction limitée à 50 % : OW; SH (en règle générale); AR et GR;
- 421.432 déduction limitée à 1/3 : BL ainsi que NE (pour ce dernier, également en cas d'option pour la déduction à forfait si le contribuable a choisi la déduction forfaitaire des frais d'entretien, le 1/3 des dépenses visant des économies d'énergie s'ajoute donc au forfait).

---

22) Canton du TI : En outre, le contribuable qui demande la déduction de ces investissements ne pourra pas choisir le système forfaitaire pour la déduction des frais d'entretien, des frais d'administration et des primes d'assurance (cf. chiffre 424 ci-après).

**421.44 Déduction variable** selon le cas :

- 421.441 entre 1/3 et 100 % en fonction du catalogue de répartition établi par le Conseil d'Etat : UR;
- 421.442 entre 50 % et 100 % suivant le type de travail, sans agrandissement ni transformation ni rénovation de l'immeuble, et entre 25 et 70 % en cas de rénovation ou de transformation de l'immeuble : VD;
- 421.443 la partie des frais comprise entre 1 et 7 % de la valeur fiscale - ou de la valeur d'assurance des bâtiment en cas d'absence de valeur fiscale. Pas de déduction durant les cinq premières années pour les immeubles neufs : LU.

**422 Frais d'exploitation**

Sont en principe considérés comme tels les primes d'assurance de choses pour l'immeuble (assurances contre l'incendie, les dégâts d'eau, le bris des glaces, l'assurance RC, etc., à l'exception de l'assurance mobilière), les contributions périodiques pour la protection des eaux, pour l'éclairage des routes, pour la voirie ainsi que d'autres frais analogues.

En cas de propriété par étage, ces frais peuvent être déduits par les divers propriétaires, chacun pour leur part respective.

**423 Frais d'administration**

Cette dernière catégorie faisant partie des frais d'immeubles déductibles englobe tous les frais d'administration. Représentant un montant relativement faible, ceux-ci revêtent toutefois peu d'importance pour les immeubles occupés par le propriétaire lui-même.

Ne font notamment pas partie de ces frais le travail personnel fourni par le propriétaire pour l'administration de son immeuble, ainsi que les autres frais éventuels tels que les droits de mutation et les droits de gage, les frais de notaire et autres dépenses liées à l'acquisition ou la vente de l'immeuble.

**424 Fixation d'un montant forfaitaire pour les frais immobiliers**

Pour la taxation de l'impôt fédéral direct, le contribuable a le droit de choisir - pour chaque immeuble et pour chaque période fiscale - entre la déduction des frais immobiliers effectifs ou la déduction d'un montant forfaitaire.

Cette déduction forfaitaire ne peut en principe être requise que pour des immeubles faisant partie de la fortune privée.

A l'exception du canton de GE, toutes les lois fiscales cantonales laissent en principe au contribuable également le choix entre la déduction des frais effectifs ou celle d'un montant forfaitaire.

Nous rappelons à ce sujet que le canton de GE, en règle générale, n'admet pas la déduction des frais immobiliers (cf. chiffre 34 ci-devant).

Ainsi que nous le démontrons ci-après, les réglementations à ce sujet varient toute de même assez largement d'un canton à l'autre,

#### **424.1 Possibilité de choisir entre un montant forfaitaire et la déduction des frais effectifs**

En matière d'impôt fédéral direct, nous avons vu que contribuable a le droit de choisir - **pour chaque immeuble et pour chaque période fiscale** - - entre la déduction des frais immobiliers effectifs ou la déduction d'un montant forfaitaire (art. 3 de l'Ordonnance du Conseil fédéral sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct, du 24 août 1992).

Il n'en va pas forcément de même dans tous les cantons. Si les contribuables sont en principe libres, la première fois, de choisir le mode de déduction, une modification ultérieure de celui-ci est parfois limité voire impossible dans certains cantons. Quant au canton de GE, il n'accepte pas de déduction forfaitaire.

Les modalités cantonales sont les suivantes :

- 424.11 Libre choix pour chaque nouvelle période fiscale et pour chaque immeuble (= comme IFD) : ZH, BE, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, BS, BL, SH, AR, AI, SG, AG, TG, VD, VS et JU.
- 424.12 Un seul changement du mode de déduction est autorisé, mais le passage du montant forfaitaire à la déduction des frais effectifs n'est toutefois autorisé que s'il est prouvé que le forfait ne couvre plus les frais effectifs au cours des dix dernières années : GR.
- 424.13 Seul le passage du montant forfaitaire à la déduction des frais effectifs est admis, et cela uniquement s'il est prouvé que le forfait ne couvre plus les frais effectifs : LU.
- 424.14 Le passage du montant forfaitaire à la déduction des frais effectifs est possible à chaque période, mais ensuite, le contribuable est lié à cette méthode pendant 10 ans : TI.
- 424.15 Le contribuable est lié par son choix durant un certain nombre d'années :
  - 424.151 pendant 5 ans : NE;
  - 424.152 pendant 2 ans : SO.

- 424.26 Le contribuable est en principe définitivement lié par son choix : UR.  
Il est à noter que si le contribuable avait opté au début pour la déduction forfaitaire, le passage ultérieur à la déduction des frais effectifs est tout de même possible dans deux cas :
- s'il peut prouver que le forfait ne couvre plus les frais effectifs depuis au moins 4 ans;
  - au cours des périodes fiscales où les dépenses destinées à économiser l'énergie ont été supérieures au 50 % de la valeur locative déterminante (après le rabais prévu de 20 %), après quoi il pourra retourner à la déduction forfaitaire.

## 424.2 Restrictions dans l'octroi de la déduction forfaitaire

En matière d'impôt fédéral direct, aucune déduction forfaitaire n'est en principe accordée pour des immeubles faisant partie de la fortune commerciale. Selon l'article 4 de l'Ordonnance du Conseil fédéral sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct, du 24 août 1992, il en va de même pour des immeubles privés qui seraient utilisés par des tiers principalement à des fins commerciales.

Dans tous les cantons, la déduction forfaitaire n'entre également pas en ligne de compte pour les immeubles utilisés essentiellement par des tiers, principalement à des fins commerciales, qui ne peuvent dès lors que faire l'objet de la déduction pour frais effectifs.

La majorité des cantons possèdent en outre des restrictions particulières pour certains immeubles.

C'est ainsi que sont notamment aussi **exclus** de l'octroi d'une **déduction forfaitaire** :

- 424.21 les immeubles non bâtis : BE, SZ, OW, NW, GL, FR, AI, GR, TG, TI et VS;
- 424.22 les immeubles grevés d'un droit de superficie : BE, SZ, NW, GL, FR, AI, TG et TI;
- 424.23 les immeubles dont le rendement brut excède - pour chaque immeuble - un certain montant : AR (100'000 frs), OW (80'000 frs), SH (70'000 frs), UR et AI (60'000 frs) et TG (50'000 frs);
- 424.24 les immeubles appartenant à des contribuables astreints à tenir une comptabilité : ZG, SH, AI et NE;
- 424.25 les immeubles appartenant au même propriétaire et dont la valeur fiscale est supérieure à un million de francs au total : VS;
- 424.26 les immeubles pour l'entretien desquels une déduction forfaitaire serait manifestement trop élevée : TI;
- 424.27 les bâtiments âgés de moins de 10 ans ainsi que les immeubles commerciaux, administratifs et autres immeubles, dont le rendement brut annuel dépasse la somme de 130'000 francs par bâtiment (indice 1991) : GR;
- 424.28 lorsque le propriétaire possède plus de 7 appartements dans son immeuble locatif : NW.

### 424.3 Montant du forfait

En matière d'impôt fédéral direct, au lieu du montant effectif des frais et primes se rapportant aux immeubles privés, ainsi que des investissements destinés à économiser l'énergie, le contribuable peut faire valoir une **déduction forfaitaire** (art. 32, 4<sup>e</sup> al. LIFD et art. 2 de l'Ordonnance du Conseil fédéral sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct, du 24 août 1992).

Ce forfait se monte à :

- **10 %** du rendement brut des loyers ou de la valeur locative, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans;
- **20 %** du rendement brut des loyers ou de la valeur locative, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans.

Au niveau cantonal, la situation varie assez largement d'un canton à l'autre, et les pourcentages déductibles à titre de forfait se présentent comme suit :

- 424.31 Dans la plupart des cantons, les déductions forfaitaires varient selon que les immeubles sont âgés de **moins de dix ans ou de plus de dix ans**. Elles s'élèvent en effet à :
- 424.311 10 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, et 20 % du rendement brut pour les immeubles plus âgés (= comme IFD) : BE, SZ, GL, ZG, FR, BS, AR, AG, VS et JU;
- 424.312 10 %, mais au maximum 7'200 fr. jusqu'à 10 ans d'âge et 20 % du rendement brut, mais au maximum 12'000 fr., pour les immeubles plus âgés : NE;
- 424.313 10 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, et 1/6 du rendement brut pour les immeubles plus âgés : TG et VD;
- 424.314 15 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, et 25 % du rendement brut pour les immeubles plus âgés : NW, OW, SO, SH, GR et TI;
- 424.315 25 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, et 30 % du rendement brut pour les immeubles plus âgés : BL.
- 424.32 Deux cantons répartissent les immeubles en **trois classes d'âge** pour le calcul du montant de la déduction forfaitaire :
- 424.321 15 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, 25 % pour ceux qui ont entre 10 et 25 ans, et 1/3 du rendement brut pour ceux de plus de 25 ans : LU;
- 424.322 15 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, 25 % pour ceux qui ont entre 10 et 20 ans, et 35 % du rendement brut pour ceux de plus de 20 ans : UR.
- 424.33 Trois cantons appliquent la **même déduction forfaitaire à tous les immeubles**, à savoir :
- 424.331 uniformément 20 % de la valeur locative déterminante : SG;
- 424.332 uniformément 20 % du rendement brut : ZH et AI.

Rappel : Le canton de GE n'accorde pas de déduction forfaitaire.

### **43 Impôts fonciers (appelés aussi impôts immobiliers ou taxes foncières)**

Outre les intérêts passifs et les frais d'immeubles, les propriétaires fonciers des cantons de BE, NW, TG, VD, NE et JU, ainsi que LU, FR et VS en cas de choix de la déduction des frais effectifs, peuvent déduire les impôts fonciers lors du calcul du revenu provenant de la fortune immobilière.

### **44 Valeurs locatives négatives**

Le rendement net découlant de l'utilisation de la fortune immobilière peut également être parfois négatif, surtout lorsque les valeurs locatives sont inférieures aux loyers du marché ou en cas de réparations importantes. Dans ce cas - assez rare il est vrai - l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire peut dès lors entraîner en définitive une diminution du revenu imposable.

Alors que l'impôt fédéral direct ne les admet qu'à titre exceptionnel, les cantons admettent presque toujours des valeurs locatives négatives.

Seul le canton de GL fait exception, en ce sens que les valeurs locatives négatives ne sont admises que si elles proviennent d'une forte charge d'intérêts hypothécaires, et non pas d'une valeur locative trop basse.

\* \* \* \* \*