Steuerinformationen
Informations Fiscales
Informazioni Fiscali
Infurmaziuns Fiscalas

S Schweizerische Steuerkonferenz
C S I Conférence suisse des impôts
K Conferenza svizzera delle imposte

Imposition de la valeur locative

Remarque importante

En raison de la suppression de la valeur locative lors du référendum du 28 septembre 2025, le présent article n'a été que partiellement adapté. Le fonctionnement de base de l'imposition de la valeur locative n'a pas changé depuis la dernière mise à jour. Pour toute question concernant l'imposition et les réglementations actuellement en vigueur, vous êtes invités à vous adresser aux administrations fiscales cantonales compétentes.

© Documentation fiscale / AFC
Berne, 2026

Autor:
Team Steuerdokumentation
Eidg. Steuerverwaltung

Auteur:
Team Documentation
Fiscale
Administration fédérale
des contributions

Autore:
Team Documentazione
Fiscale
Amministrazione federale
delle contribuzioni

Autur:
Team Documentaziun
Fiscala
Administraziun federala
da taglia

Eigerstrasse 65
CH-3003 Bern
email: ist@estv.admin.ch
Internet: www.estv.admin.ch

Avertissement

Demandes d'information
Le recueil Informations fiscales est une publication éditée par la Conférence suisse des impôts (CSI) et rédigée par l'Administration fédérale des contributions (AFC). Toutefois, ces deux institutions n'étant pas responsables pour la taxation des personnes physiques, **toute question ou complément d'information** y relatif **est à adresser à l'administration fiscale du canton compétent** (en général, le canton de domicile).

Exclusion de responsabilité
Le contenu de la présente publication poursuit un objectif d'information générale ; il ne constitue notamment en aucun cas un avis ou une appréciation juridique d'un cas d'espèce et ne saurait se substituer aux services professionnels de spécialistes et en particulier à ceux des administrations fiscales cantonales.
Par conséquent, l'AFC décline toute responsabilité dans le cas où le lecteur prend, ou omet de prendre, des mesures en se fiant à l'exactitude et à l'exhaustivité du contenu, lui occasionnant un préjudice.

Renvois et liens
Tous les renvois ou liens vers des pages internet sont mis à disposition du lecteur par commodité et leur validité ne peut pas être garantie.

Copyright
Les informations du présent document sont accessibles au public. Toute reproduction partielle ou intégrale d'éléments de son contenu sous forme électronique ou manuscrite pour un usage non-commercial est autorisée, moyennant l'indication de la source, sans accord préalable de l'AFC.

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION 1

2 REFORME ET ABOLITION DE LA VALEUR LOCATIVE 2

3 GÉNÉRALITÉS 4

3.1 Valeur locative en tant que revenu imposable 4

3.2 Traitement équitable 5

3.2.1 Propriétaires fonciers et locataires 5

3.2.2 Propriétaires fonciers entre eux 6

3.2.3 Propriétaires fonciers et propriétaires de valeurs mobilières 6

3.3 Montant de la valeur locative 6

3.4 Encouragement de l'accession à la propriété du logement 7

3.5 Réglementations étrangères 8

4 ASSUJETTISSEMENT À L'IMPÔT 9

5 CALCUL DES VALEURS LOCATIVES 10

5.1 Principe du loyer comparable 10

5.2 Méthode brute et méthode nette 10

5.3 Méthodes de calcul 11

5.3.1 Détermination de la valeur locative sur la base des estimatons cantonales d'immeubles 11

5.3.2 Procédure d'estimation individuelle 11

5.3.3 Cas spéciaux 12

5.4 Réglementations cantonales 12

5.4.1 Atténuation de la valeur locative 13

5.4.2 Réduction de la valeur locative en cas de sous-utilisation 15

5.4.3 Détermination des valeurs locatives dans les différents cantons 16

6 DÉDUCTIONS 24

6.1 Intérêts passifs 24

6.1.1 Intérêts hypothécaires 24

6.1.2 Intérêts dus sur crédits de construction 24

6.2 Frais immobiliers 25

6.2.1 Frais d'entretien 25

6.2.1.1 Frais déductibles 25

6.2.1.2 Frais non déductibles 25

6.2.1.3 Suppression de la pratique Dumont 26

6.2.1.4 Mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement 26

6.2.1.5 Frais de démolition 27

6.2.1.6 Déduction des frais reportés 28
6.2.2 Frais d'exploitation 28
6.2.3 Frais d'administration 29
6.2.4 Fixation d'un montant forfaitaire pour les frais immobiliers 29
6.2.4.1 Restrictions dans l'octroi de la déduction forfaitaire 29
6.2.4.2 Montant du forfait 30
6.3 Impôts fonciers 30
6.4 Valeurs locatives nettes négatives 31

Abréviations

AFC	Administration fédérale des contributions
Archives	Archives de droit fiscal suisse
ATF	Arrêt du tribunal fédéral
CC	Code civil suisse
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse
IFD	Impôt fédéral direct
LIFD	Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct
LHID	Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes
TF	Tribunal fédéral
VL	Valeur locative

Cantons

Les liens dans la liste ci-dessous mènent aux *Feuilles cantonales*. Vous y trouverez des contenus relatifs, pour un canton donné, concernant les thèmes traités au chapitre 4.4.1.

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

Dans ce qui suit, les cantons ne sont pas mentionnés par ordre alphabétique mais selon l'ordre inscrit dans le premier article de la Constitution fédérale suisse. Cette suite correspond à leur entrée respective dans la Confédération suisse, à l'exception de Zurich, Berne et Lucerne qui, compte tenu de leur importance historique sont placés en tête.

Remarque

A différents endroits, il est fait référence aux Brochures fiscales de l'équipe documentation fiscale de l'Administration fédérale des contributions (AFC). Celles-ci se rapportent, contrairement au présent article, à la période fiscale 2025, pour laquelle la déclaration d'impôt doit actuellement être remplie. Les déductions mentionnées sont donc pertinentes pour cette même période fiscale.

1 INTRODUCTION

L'imposition de la valeur locative (VL) repose en Suisse sur une longue tradition. Elle est inscrite dans le droit fiscal depuis l'arrêté du Conseil fédéral du 9 décembre 1940 concernant la perception d'un impôt pour la défense nationale. Le principe fondamental de l'imposition de la VL de l'immeuble détenu et habité par le contribuable est inscrit dans la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID). Par ailleurs, la VL d'un logement habité par son propriétaire est considérée, aussi bien dans la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD) que dans toutes les lois fiscales cantonales, comme un **revenu en nature imposable**.

L'imposition de la VL donne lieu à un débat politique nourri. Un grand nombre d'interventions parlementaires et d'initiatives ont pour objet de donner une nouvelle base à la réglementation en vigueur ou de supprimer entièrement cette dernière. Il n'en demeure pas moins que l'imposition de l'immeuble habité par son propriétaire semble y avoir résisté. Ce fait s'est également vérifié lors de scrutins fédéraux. Depuis 1999, l'imposition de la VL a été soumise au vote trois fois sans jamais réunir la majorité nécessaire. La dernière fois était le 23 septembre 2012, lorsque l'initiative populaire « Sécurité du logement à la retraite » *(10.060)* a été rejetée par 52,6 % des voix et par 13,5 cantons (dont cinq demi-cantons).

2 REFORME ET ABOLITION DE LA VALEUR LOCATIVE

Le 2 février 2017, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-CE) initiait une nouvelle tentative pour supprimer la valeur locative dans le droit fiscal suisse et a lancé une initiative (initiative parlementaire 17.400). Après plusieurs années de débats, le Parlement a adopté, le 20 décembre 2024, la Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement. Parallèlement, le législateur a également adopté l'Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires. La nouvelle disposition constitutionnelle qu'il contient accorde aux cantons une nouvelle marge de manœuvre fiscale en leur permettant de compenser la perte de recettes provenant de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires par l'introduction d'un impôt immobilier spécial.

Le 28 septembre 2025, le peuple suisse a accepté l'arrêté fédéral susmentionné (référendum obligatoire) avec 57,7 % des voix. Quatorze cantons et cinq demi-cantons se sont prononcés en faveur de la disposition constitutionnelle, six cantons et un demi-canton s'y sont opposés. La loi fédérale sur le changement de système d'imposition de la propriété du logement étant juridiquement liée à la disposition constitutionnelle, la réforme de l'imposition de la propriété du logement a été adoptée.
Elle prévoit de ne plus imposer la valeur locative à l'avenir. En contrepartie, les déductions fiscales seront restreintes. Ainsi, dans le cadre des impôts fédréaux, cantonaux et communaux, la déduction des frais d'entretien de biens immobiliers sera abolie pour les logements à usage personnel. En revanche, elle sera maintenue pour les logements loués ou affermés car les revenus locatifs ou les affermages qui en découlent continueront d'être imposables. Après la modification de la loi, les intérêts passifs ne pourront être déduits que si le contribuable dispose de biens immobiliers loués ou affermés ; la déduction sera en outre limitée à la part de la valeur de ces biens immobiliers dans la fortune totale.
Une exception est prévue pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement en Suisse à titre de résidence principale. Elles bénéficient désormais d'une déduction dite « pour primo-acquéreurs » pour les intérêts passifs. Pendant dix ans, elles peuvent faire valoir une déduction limitée à 10’000 CHF (pour les personnes mariées) ou 5’000 CHF (pour les autres contribuables). Cette déduction diminue chaque année de 10 % du montant maximal. Les mesures d’écononmie d'énergie et de protection de l'environnement ne sont plus déductibles dans la LIFD, mais la disposition y relative est maintenue, à la discrétion, des cantons dans la LHID.

Le Conseil fédéral fixera l'entrée en vigueur des deux projets relatifs à la propriété du logement au cours du deuxième trimestre 2026.

Les précédentes tentatives de réforme ont échoué, car même si elles supprimaient l’imposition de la valeur locative, elles maintenaient toute une série de déductions fiscales. La réforme actuelle décidée par le Parlement est équilibrée : elle ramène au strict minimum les déductions dans le cadre de l’impôt fédéral direct (IFD) et limite par conséquent les baisses de recettes pour l’ensemble des échelons de l’Etat. À partir d’un taux hypothécaire moyen d’environ 3 %, elle entraînerait même des hausses de recettes fiscales. Avec l’abolition de l’imposition de la valeur locative, la déduction des intérêts passifs est nettement limitée. Par conséquent, l’incitation à s’endetter fortement sur une longue période diminue pour les propriétaires d’un logement à usage personnel. C’est pourquoi la réforme peut contribuer à réduire l’endettement des ménages, et donc à encourager la stabilité du système financier à long terme. L’imposition de la valeur locative est un mécanisme lourd et complexe. La réforme simplifiera le système. Les estimations pour déterminer la valeur locative, notamment, disparaîtront. La charge

administrative diminuera pour les contribuables, qui auront moins d'attestations à remettre, et pour les administrations fiscales cantonales qui ne devront plus faire autant de contrôles.

3 GÉNÉRALITÉS

Cet article traite de questions qui vont au-delà de la taxation de la VL au sens strict. Il s'agit notamment des intérêts passifs et des frais immobiliers (cf. *chiffre 6*) ayant un rapport direct avec la réalisation du revenu provenant de la fortune immobilière.

3.1 Valeur locative en tant que revenu imposable

L'imposition de la VL en tant que revenu imposable se conçoit en premier lieu dans la perspective de la notion du revenu, telle qu'elle est ancrée dans la législation fiscale suisse.
En règle générale, les lois fiscales ne contiennent pas de définition précise du revenu. Tantôt elles énumèrent les différentes catégories de revenus, tantôt elles décrivent le revenu ou donnent des exemples.

Le Tribunal fédéral (TF) définit le revenu comme étant la somme de tous les biens et avantages économiques qui reviennent à un individu durant une période donnée et qu'il peut utiliser pour satisfaire ses besoins personnels et ses dépenses courantes sans diminuer pour autant sa fortune.[1]

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. Par « valeur nette », on entend que les dépenses immédiatement nécessaires à l'acquisition du revenu (appelées frais d'acquisition du revenu) sont déductibles, car en fin de compte le contribuable ne dispose que de la valeur nette pour pourvoir à ses besoins. Si la valeur brute était retenue, la capacité économique du contribuable serait surévaluée.

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

Les rendements nets provenant de la fortune immobilière doivent dès lors également être considérés comme revenu. Ils peuvent revêtir diverses formes. Par ex., le bailleur, qui loue ou afferme ses immeubles, réalise 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. Ce rendement en nature représente ainsi un revenu, 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.

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 VL d'autres objets faisant partie de la fortune privée (par

---

[1] Cf. jugement du TF du 23 décembre 1996, dans : Der Steuerentscheid (StE) 1997 B 72.11 Nr. 5 E. 3a, ainsi que l'Arrêt du Tribunal fédéral (ATF) 52 I 214 ; ATF 71 I 128 ; ATF 73 I 140.

ex. autos, avions privés, yachts) n'est pas prise en compte par l'impôt, afin d'éviter des lourdeurs administratives.

En outre, la doctrine fiscale suisse se fonde sur le principe selon lequel seule la valeur de jouissance des biens généralement considérés comme indispensables – et dont l'obtention, l'utilisation ou la jouissance constituent une dépense obligatoire pour tout individu qui ne les possède pas (loyer) – et qui représentent par analogie une économie substantielle pour les propriétaires ou usufruitières (car seul le rendement net provenant de l'immeuble est imposé).

Ainsi, tant la notion de revenu que le principe de l'impôt sur le revenu net total exigent que la VL soit imposée comme un revenu. Toutefois, l'imposition de la VL ne résulte pas uniquement de ces considérations dogmatiques plutôt juridiques. Elle s'avère également être une approche justifiable du point de vue de l'égalité de traitement de tous les contribuables devant la loi.

Pour un aperçu des différentes dispositions cantonales, se référer au tableau « Imposition de la valeur locative » des Brochures fiscales.

3.2 Traitement équitable

L'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.) pose le postulat de l'égalité devant la loi de tous les êtres humains. 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 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.

3.2.1 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 :

- 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) et des frais d'entretien. Cette solution se heurte cependant à l'argument que le loyer fait indiscutablement partie des frais inhérents au train de vie du contribuable et n'est par conséquent pas déductible. Comme les frais de logement de la population constituent une part importante du budget de chaque ménage, une telle déduction du loyer entamerait fortement l'assiette de l'impôt sur le revenu, ce qui se traduirait, dans l'optique du maintien des recettes fiscales, par des charges fiscales substantiellement supérieures sur les autres revenus et par de nombreux effets pervers sur l'activité et l'épargne ;

- **toutes les dépenses** ayant trait au logement (loyers / charges des logements occupés par leur propriétaire) sont considérées comme relevant du domaine des frais d'entretien du contribuable (défiscalisé) et ne sont dès lors **pas déductibles** du revenu imposable ;
- 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[2], le contribuable qui est propriétaire de son logement se voit compter à titre de revenu une VL en compensation du fait qu'il peut, contrairement au premier, déduire ses frais (intérêts passifs, entretien etc.) en relation avec la jouissance de son propre immeuble. Cette dernière solution est conforme au postulat de l'égalité de traitement entre les locataires et les propriétaires[3]. Elle est en outre propre à garantir l'équité fiscale entre les propriétaires fonciers qui louent leur immeuble à des tiers et ceux qui l'habitent, de même qu'entre les propriétaires de valeurs mobilières et les propriétaires de biens immobiliers.

3.2.2 Propriétaires fonciers entre eux

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. En outre, les propriétaires fonciers disposant de parts de fonds propres et de fonds de tiers différentes doivent être traités fiscalement de la même manière (neutralité du financement).
L'égalité de traitement peut être garantie en imposant la VL à titre de revenu tout en déduisant les intérêts passifs et les frais immobiliers.

3.2.3 Propriétaires fonciers et propriétaires de valeurs mobilières

Tout contribuable qui place sa fortune en valeurs mobilières doit en principe 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 que le fisc prenne en compte ce revenu sous une forme ou sous une autre.

3.3 Montant de la valeur locative

L'avantage pécuniaire d'un propriétaire foncier qui occupe lui-même sa maison ou son logement réside dans le loyer qu'il devrait payer (et donc qu'il économise) pour son immeuble s'il en était le locataire, ou qu'il pourrait exiger d'un tiers en tant que bailleur. 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. Cette réglementation s'applique également aux résidences secondaires.

---

2 Une exception est faite par les cantons de ZG et VD qui autorisent aux locataires une déduction du revenu imposable.

3 ATF 99 Ia 349 ; Revue fiscale 1984, p. 135 ss ; ainsi que Archives de droit fiscal suisse, ou ASA, vol. 65, p. 117 ss.

Cette opinion est également partagée par le TF[4]. Selon sa jurisprudence, la valeur de l'usage personnel doit en effet correspondre au loyer que devrait payer un tiers dans les mêmes circonstances pour 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 VL en fonction des prix du marché. Ainsi, 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.
Le propriétaire qui loue sa maison à un tiers doit déclarer entièrement le produit des loyers qu'il encaisse. Si la VL 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.

Par ailleurs, en raison de la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu, les allégements fiscaux les plus substantiels obtenus par le biais d'une estimation trop basse de la VL profiteraient surtout aux contribuables ayant des revenus élevés.
Ceci est toutefois incompatible avec le principe de l'imposition en fonction de la capacité économique du contribuable.

En plus de l'exigence de l'égalité de traitement, l'**encouragement de l'accession à la propriété** fixé à l'art. 108 Cst. est également pris en compte *(cf. chiffre 3.4)* et explique qu'en pratique, la VL est souvent fixée à un niveau plus bas que celui du marché.

Cependant, la détermination des valeurs locatives peut parfois être difficile puisque les objets permettant de déterminer la VL 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 *chiffre 5*.

3.4 Encouragement de l'accession à la propriété du logement

Le système de l'imposition de la VL est marqué par un traitement privilégié de l'immeuble habité par son propriétaire, implicitement fondé sur le mandat constitutionnel incitant la Confédération à encourager la propriété du logement, notamment par l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers (art. 108 al. 1 Cst.). Dans le cadre de l'imposition de la VL, l'encouragement de l'accession à la propriété du logement est mis en œuvre par diverses mesures.

Fixation de valeurs locatives basses
Les VL qui ont cours dans les cantons sont parfois fixées clairement au-dessous de la valeur du marché. La jurisprudence du TF a posé les limites de l'encouragement de l'accession à la propriété

[4] ATF 66 I 81 ; ATF 69 I 24 ; ATF 71 I 130.

du logement, afin, d'une part, de garantir l'égalité de traitement entre les locataires et, d'autre part, de ne pas trop fortement désavantager les propriétaires. Le plancher de 60 % de la valeur réelle sur le marché ne doit pas être dépassé dans le cadre des impôts cantonaux.[5] En tant qu'autorité chargée de la surveillance, l'Administration fédérale des contributions (AFC) veille à assurer une taxation harmonisée en matière d'IFD. A cette fin, elle effectue des enquêtes périodiques sur la fixation de VL par les cantons et intervient lorsque ces derniers dépassent la marge de manœuvre admise. Selon la pratique qui a cours, la valeur moyenne des VL fixées par un canton ne doit pas descendre au-dessous de la limite de 70 % de la valeur du marché dans le cadre de l'IFD.

Investissements destinés à économiser l'énergie, à ménager l'environnement et à protéger les monuments
Il s'agit de dépenses qui entraînent une plus-value et accroissent la valeur de l'immeuble et ne constituent pas des frais périodiques d'entretien de l'immeuble *(cf. chiffre 6.2.1.2).*

Déduction forfaitaire des frais d'entretien de l'immeuble
La Confédération et tous les cantons accordent aux contribuables la possibilité d'opter à chaque période fiscale pour la déduction forfaitaire des frais d'entretien de l'immeuble ou pour la déduction des frais effectifs d'entretien de l'immeuble (seulement pour les immeubles détenus dans la fortune privée, *cf. chiffre 6.2.4*). On parle de « forfait alternatif » dans ce contexte. Dans les cas extrêmes, le choix donné chaque année entre déduction forfaitaire et déduction des frais effectifs peut conduire à ce que les frais d'entretien de l'immeuble soient presque déduits deux fois du revenu (en particulier lorsque pendant des années aucune dépense n'est effectuée mais que le contribuable recourt à la déduction forfaitaire, puis qu'en une seule année, il déduit dans le cadre de la déduction des frais effectifs d'entretien de l'immeuble tous les frais d'entretien qui se sont accumulés).

Coûts d'entretien
À la suite de l'acquisition d'un bien négligé, les coûts d'entretien sont également déductibles (au sujet de l'ancienne pratique Dumont, *(cf. chiffre 6.2.1.3).*

3.5 Réglementations étrangères

L'imposition de la valeur locative est une exception en Europe. Seuls le Danemark, le Luxembourg, les Pays-Bas, l'Italie et l'Espagne ont une forme d'imposition de la valeur locative. Toutefois, au Danemark, la valeur locative imputée n'est utilisée que si aucun impôt foncier n'est prélevé, au Luxembourg, la valeur locative imputée est basée sur les valeurs cadastrales de 1941, aux Pays-Bas, la valeur locative imputée brute ne représente que 0,55 % de la valeur marchande, et en Italie et en Espagne, la valeur locative imputée n'est pas prélevée sur la résidence principale[6]. En Italie et en Espagne, il s'agit d'une taxe visant à exporter la charge fiscale vers les étrangers (riches pour la plupart) qui achètent une résidence secondaire dans ces deux pays.

---

5 Dans son arrêt du 20 mars 1998 (ATF 124 I 145), le TF a fixé la limite inférieure admise eu égard au droit constitutionnel de la marge de manœuvre des cantons dans la fixation de la VL.

6 Pour une description détaillée de la situation dans les pays européens, se référer à Serena Fatica / Doris Prammer: Housing and the Tax System: How Large Are the Distortions in the Euro Area? in: Fiscal Studies, Bd. 39, Nr. 2, 2018, S. 299-342.

4 ASSUJETTISSEMENT À L'IMPÔT

En principe, la VL d'un immeuble est **ajoutée au revenu** de son propriétaire, à condition qu'il y habite effectivement.

Selon la jurisprudence du TF, il y a également usage personnel de l'immeuble lorsque le propriétaire le tient à sa disposition, même sans y habiter durablement[7]. Le TF part ici de l'idée que, le propriétaire retire un avantage économique de la disponibilité permanente du logement ou de la maison en question.
On renoncera cependant à imposer une VL 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 ou autres que le propriétaire garde à son entière disposition, entraîne également l'assujettissement intégral de la VL. 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 VL 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 VL n'est prise en compte que pour la ou les périodes durant lesquelles il a été pratiquement possible de faire usage de l'objet.
Si un tel immeuble est loué temporairement, le rendement imposable se composera, proportionnellement et *pro rata temporis*, du produit du loyer et de la VL.

En règle générale, le propriétaire reste imposé sur la VL de sa maison ou de son appartement lorsqu'il en cède – gratuitement ou à un prix de faveur manifeste – l'usage à un tiers, sans qu'un usufruit ou un droit d'habitation ne soit constitué.[8]

Il en va en revanche 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 VL (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 VL 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.

---

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

8 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.

5 CALCUL DES VALEURS LOCATIVES

5.1 Principe du loyer comparable

Comme déjà mentionné, la VL doit en principe correspondre à la valeur de l'utilisation de l'immeuble, calculée au prix du marché.
Indépendamment des prescriptions qui résultent de la jurisprudence du TF en matière d'encouragement de l'accession à la propriété du logement (fixation par les cantons de valeurs locatives basses dans la limite admise par la Cst.), il convient de déterminer un loyer comparable, ce qui soulève des difficultés techniques en matière de taxation. 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 ex. 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.

5.2 Méthode brute et méthode nette

Seuls les accroissements nets de patrimoine sont soumis à l'impôt sur le revenu. Ils peuvent être déterminés de deux manières différentes :

- la **méthode brute**. La VL 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.
- la **méthode nette**. Le revenu imposable est établi directement, 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 VL 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 les lois fiscales cantonales fixent la VL d'après la méthode brute. Fait exception le canton de GE qui connaît quelques dérogations à ce système *(cf. chiffre 5.4)*.

Dans les cantons où la VL est fixée à un niveau très bas, une VL particulière est établie pour l'IFD, en ajoutant un supplément exprimé en pourcent sur la VL cantonale. C'est actuellement le cas dans un peu plus de la moité des cantons car les valeurs locatives y sont fixées en-dessous de 70 % de la valeur du marché (source : lettre-circulaire « Liste des cantons dont la détermination de la valeur locative est différente pour l'impôt cantonal et l'impôt fédéral direct à partir de la période fiscale 2018 » de l'AFC du 10 juillet 2019 ainsi que son annexe, *cf. le tableau au chiffre 5.4.3 ainsi que* la Brochure fiscale « Imposition de la valeur locative ».

5.3 Méthodes de calcul

La méthode de calcul la plus fréquemment utilisée est celle de la méthode comparative décrite au *chiffre 5.1*, à savoir la comparaison avec les loyers exigés pour des logements similaires.

En principe, trois méthodes permettent de 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.

5.3.1 Détermination de la valeur locative sur la base des estimatons 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 VL cantonale est définie en pourcent de la valeur fiscale de l'immeuble, sauf dans le canton de BE où est établit une valeur locative selon procès-verbal (valeur locative de base).

5.3.2 Procédure d'estimation individuelle

Par ce procédé, la VL de chaque immeuble est évaluée séparément, en fonction de certains critères se rapportant à l'immeuble. En particulier, il convient de distinguer entre :

- le niveau des loyers payés dans la localité ;

- la situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment ainsi que sa grandeur, son aménagement et son état ;
- les 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.

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 VL de l'immeuble occupé par son propriétaire.

5.3.3 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 VL 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. 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 VL *(cf. chiffre 6.2)*.

5.4 Réglementations cantonales

Tous les cantons[9] calculent la VL 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.

---

[9] Lorsque c'est possible, la VL cantonale complète est valable pour l'établissement de l'IFD. Dans les cantons dont la valeur cantonale se situe en dessous de 70 % de la valeur du marché, une VL augmentée est déterminante.

La détermination des valeurs locatives s'effectue ensuite de deux manières différentes :

- la plupart des cantons recourent au même mode de calcul pour tous les types d'immeubles utilisés par leur propriétaire :
  - emploi uniforme du ~~le~~ procédé dit de l'évaluation individuelle (par ex. à l'aide de normes par unités de local, selon la surface, selon les équipements) : BE, LU[10], UR, SZ, NW, FR, SO (à partir d'une valeur cadastrale de CHF 240'000), SH, AR, AG, TG, TI, VD, GE et JU ;
  - évaluation fondée sur les estimations cantonales de la valeur de l'immeuble décrites sous *chiffre 5.3.1* ; OW, GL, SO (jusqu'à une valeur cadastrale de CHF 240'000) BL, AI, SG, NE ;
  - établissement de la VL par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des conditions équivalentes : ZG, GR et VS ;
- les autres cantons utilisent des méthodes d'évaluation qui peuvent différer selon les types d'immeubles :
  - pour les maisons undividuelles et les PPE (propriétés par étage), un pourcentage de la valeur du terrain et de la valeur de construction; pour les appartements dans les immeubles mitoyens et commerciaux, la VL est déterminée par comparaison avec les loyers des appartements loués dans le même immeuble (remise de 30 %) : ZH ;
  - la plupart des cas sont évalués selon les procédures décrites sous *chiffre 5.3.1*. Toutefois, une exception s'applique aux logements occupés par leur propriétaire dans leur propre immeuble, Ils sont déterminés par comparaison directe avec les loyers des logements loués dans le même immeuble : BS.

La plupart des cantons appliquent ensuite des **réductions des valeurs locatives**, tout en les assujettissant le plus souvent à certaines conditions. Voir à ce sujet les *chiffres 5.4.1 et 5.4.2*.

Le tableau du *chiffre 5.4.3* ci-après donne un aperçu des différentes réglementations cantonales, les éventuels allégements accordés par les lois cantonales ainsi que les valeurs déterminantes pour l'IFD.

5.4.1 Atténuation de la valeur locative

L'IFD ne prévoit en principe aucune atténuation particulière des valeurs locatives. Comme indiqué précédemment, 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, plus de la moitié 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 :

- **détermination modérée de la valeur locative**, en ce sens que ces valeurs sont fixées de manière à correspondre, pour un objet similaire ou comparable :
  - à 70 % du loyer du marché (comme IFD) : LU, OW et NE ;
  - à 65 % de la valeur du marché : SZ ;
  - à 65 % de la valeur statistique (établie sur la base d'une statistique cantonale des loyers) : VD ;

[10] Exceptionnellement la méthode par comparaison s'applique.

- à 60 % de la valeur du marché : BE[11], BL et AG ;
- à un niveau situé entre 60 et 70 % de la valeur de marché : SH, TI et VS ;
- à un niveau situé entre 60 et 90 % de la valeur de marché : SO.

- **abattement par rapport au prix du marché sur les valeurs locatives établies par comparaison** (méthode comparative) avec une réduction entre 30 et 40 % : ZH ;
- **abattement** uniquement pour les **logements habités** durablement **par leur propriétaire** et constituant leur domicile principal (en principe pas accordé pour les résidences secondaires) :
  - rabais de 40 % : GL, ZG et TG ;
  - rabais de 30 % : NW, AI, SG et GR ;
  - rabais de 25 %, mais au maximum CHF 7'500 : UR ;
  - rabais de 20 % : AR ;
  - rabais de 4 % par année d'occupation, mais au maximum 40 %, y compris pour les résidences secondaires : GE ;
- **abattement fondé sur la relation existant entre le montant de la valeur locative et le niveau du revenu (cas de rigueur)** :
  - ZH et OW : lorsque la valeur locative excède le tiers des moyens financiers disponibles pour couvrir les frais d'entretien du contribuable et des personnes imposées séparément et vivant dans le même ménage, elle est réduite de manière correspondante ;
  - SH : une réduction s'applique quand la valeur locative excède d'un tiers les revenus monétaires et que la fortune imposable est inférieure à CHF 500'000 ;
  - GR : dans le cas d'une fortune imposable inférieure à CHF 600'000, la VL imposable ne doit pas dépasser 30 % du revenu en espèces ;
  - LU : lorsque la valeur locative imposable excède le 25 % des revenus bruts du contribuable (valeur locative non comprise) tout en étant inférieure à CHF 18'000 pour les célibataires ou à CHF 25'200 pour les contribuables mariés et les familles monoparentales, elle est réduite de manière correspondante, mais au maximum jusqu'à concurrence de 60 % de la valeur moyenne de marché.
    La réduction tombe dès que la fortune imposable dépasse CHF 55'000 pour les personnes seules, et CHF 110'000 pour les couples et les familles monoparentales.
    La réduction de la valeur locative est également accordée si les montants mentionnés ci-dessus sont atteints mais que la valeur fiscale du logement servant de domicile principal dépasse le 75 % de la valeur fiscale de tous les éléments de fortune (avant la déduction des dettes) ;
  - SG : la valeur locative est réduite de manière correspondante pour les contribuables ayant l'âge ordinaire de la retraite AVS si elle est en disproportion évidente avec le revenu brut et la fortune. En règle générale, si la valeur locative admissible dépasse 30 % du revenu brut et le capital imposable est inférieur à CHF 600'000. Au-dessous de 60% de la valeur moyenne de marché, une réduction n'est pas admise ;
  - VD : 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 CHF 6'400 au maximum. Le montant de la valeur locative ou du loyer net du logement déterminant pour le calcul de la déduction ne peut toutefois pas excéder CHF 10'500 pour le contribuable

[11] Pour les immeubles qui ne sont pas utilisés comme domicile, la valeur locative déterminante pour l'IFD s'applique.

célibataire, veuf, divorcé ou imposé séparément et CHF 12’900 pour les époux vivant en ménage commun et les familles monoparentales. Ces montants sont augmentés de CHF 3’500 pour chaque enfant mineur, en apprentissage ou aux études, dont le contribuable assume l’entretien complet (« déduction sociale pour le logement », également accordée aux locataires) ;

- **déduction pour locataire** de l'appartement : elle s'élève à 30 % du loyer de l'appartement (sans les frais annexes), mais au maximum à CHF 10’000 par an : ZG ;
- la VL est **plafonnée** en fonction du niveau absolu du revenu. Elle ne peut excéder 20 % du revenu brut total (notion du « taux d’effort ») : GE.

5.4.2 Réduction de la valeur locative en cas de sous-utilisation

Il convient de relever que la LIFD prévoit que la détermination de la VL doit prendre en compte les conditions locales, inhérente au principe de la valeur marchande, mais doit également prendre en considération l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (art. 21 al. 2 LIFD). Il y a donc là une déduction pour sous-utilisation, qui ne s'entend pas du point de vue temporel mais qui a trait à l’utilisation effective des locaux, comme c'est le cas lorsque les enfants ont quitté le domicile parental. Les conditions régissant l'octroi de cette déduction sont toutefois très restrictives. Par ex., la partie non-utilisée du bâtiment doit être effectivement et définitivement vide, c.-à-d. sans aucun meuble, ni servir de débarras. La charge de la preuve pour cette déduction revient entièrement au contribuable.

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.

5.4.3 Détermination des valeurs locatives dans les différents cantons

Remarque :

Les données du tableau suivant ne concernent que les biens immobiliers non agricoles détenus en tant que propriété privée.

Canton	**Calcul de la VL** **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**
ZH	1/2 En pourcent 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 (1'000 % 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 3,5 % de la valeur vénale 2 La VL se monte à 4,25 % de la valeur vénale Les biens-fonds excédentaires seront pris en considération à raison de CHF 1/m^2 pour le calcul de la VL. 3 Par comparaison avec des locaux à louer semblables. Il est toutefois alors accordé un abattement de 30 %. Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies. IFD : reprise de la VL cantonale.	La date de la réestimation générale des valeurs vénales est fixée par le Conseil d'Etat. La dernière estimation remonte au 1er janvier 2009. Exception : la VL des logements occupés par leur propriétaire dans un immeuble locatif est fixée à nouveau lors de chaque période fiscale.
BE	Pour tous les immeubles (1/2/3) : 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. A partir de la période fiscale 2015 et pour l'impôt cantonal et communal, les coefficients VL varient entre 0,76 et 0,96 selon la commune. IFD : suivant la commune, le coefficient VL varie entre 0,89 et 1,12 à partir de la période fiscale 2015.	La périodicité est fonction de l'évolution du marché. Adaptation sur la base d'enquêtes représentatives sur les loyers. La dernière adaptation remonte au 1er janvier 2015.

Canton	Calcul de la VL 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
LU	Pour tous les immeubles (1/2/3) : La VL se monte à 70 % 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). Réduction pour l'habitation durablement occupée lorsque la VL conduit sur la durée à une charge excessive en proportion des moyens de subsistance à disposition. IFD : reprise de la VL cantonale.	Adaptation à l'évolution du marché du logement par le Conseil d'Etat au début de chaque période fiscale. 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.
UR	1/2 La VL est déterminée en fonction des conditions locales et de l'utilisation effective de l'immeuble. 3 Par comparaison avec les locaux à louer semblables ou avec les logements loués dans le même immeuble. Pour encourager le logement habité par le propriétaire comme logement principal et pour favoriser la prévoyance individuelle, la VL est réduite de 25 % (CHF 7'500 au maximum). La valeur obtenue ainsi correspdond à la VL imposable. Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation d'un immeuble durablement occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies. IFD : VL cantonale, pour autant que celle-ci atteigne 70 % de la valeur du marché.	La VL est adaptée tous les 4 ans en fonction de la variation en pourcentage du niveau des loyers dans le canton. La dernière adaptation de la VL remonte au 1er janvier 2011 dans le cadre de la dernière réestimation générale. La dernière enquête des loyers a eu lieu pour le 1er janvier 2015. Vu le changement mineur, le Conseil d'Etat a renoncé d'adapter la VL.
SZ	Pour tous les immeubles (1/2/3) : Les VL seront fixés dans le but d'atteindre le 65 % de la valeur du marché, sous réserve de conditions coutumières. Une sous-utilisation durable sera prise en compte sur demande. IFD : surtaxe de 5 %.	Une adaptation est déterminée par le Grand Conseil. La dernière adaptation remonte au 1er janvier 2007.
OW	Pour tous les immeubles (1/2/3) : En pour cent de la valeur fiscale. Celle-ci est déterminée à partir des valeurs intrinsèques et de rendement. La VL s'élève à 3,8 % de la valeur fiscale. Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies. IFD : 4,3 % de la valeur fiscale.	La VL est fixée par le Grand Conseil. De nouvelles valeurs fiscales sont fixées environ tous les 15 ans.

Canton	**Calcul de la VL** **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**
NW	Pour tous les immeubles (1/2/3) : Dans le cadre de la fixation de la valeur fiscale de la fortune, estimation par l'office (« amtliche Güterschatzung »), une VL est également fixée. Elle sert de base pour l'établissement de la valeur de rendement. La VL est celle que pourrait percevoir le contribuable pour la location de son immeuble. Au début de la période fiscale, le Conseil d'Etat fixe un pourcentage avec lequel la VL estimée doit être convertie. La VL ainsi établie sera diminuée de 30 % pour l'habitation occupée par le contribuable. Cela correspond à la VL imposable. Si les pièces à disposition dépassent le propre usage, la VL mesurée ci-dessus doit être réduite (déduction de sous-utilisation). Si l'immeuble ou partie de celui-ci est loué à un prix préférentiel à une personne proche, le bail est imposable pour la même valeur que pour l'utilisation propre. IFD : la VL cantonale sert de base. La déduction ne se monte cependant pas à 30 % mais seulement à 25 %.	Fixation du pourcentage par le Conseil d'Etat au début de la période fiscale.
GL	1 Calcul de la VL au moyen d'une estimation forfaitaire basée sur la valeur de l'actif net et correction ultérieure en fonction de la demande et des caractéristiques du bien. La VL ne peut être ni inférieure à 3 % ni dépasser 5 % du prix d'achat. 2/3 Par comparaison avec des locaux à louer semblables (2) ou avec des logements loués dans le même immeuble (3). Pour tous les logements principaux, la VL se monte à 60 % du « loyer du marché ». IFD : la VL est fixée à 70 % du « loyer du marché ».	En cas de vente, les propriétés sont continuellement réévaluées sur la base des derniers paramètres d'évaluation.
ZG	1/2 La VL est basée sur la directive « Etablissement de valeurs imposables et locatives » (« Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte ») et calculée sur la base du prix d'achat, resp. de la valeur du marché. 3 Par comparaison avec des logements loués dans le même immeuble. IFD : reprise de la VL cantonale.	Adaptation à intervalles irréguliers. La dernière adaptation remonte au 1er janvier 2002.
FR	Pour tous les immeubles (1/2/3) : Procédé d'estimation individuelle à l'aide de normes, par unité de local, complété par un système de points. IFD : reprise de la VL cantonale.	Adaptation à intervalles irréguliers des VL au renchérissement. La dernière révision remonte au 1er janvier 2014 : augmentation de la VL de 10 %.

Canton	Calcul de la VL 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
SO	Pour tous les immeubles (1/2/3) : 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. La VL varie entre 8,80 et 10,63 % de la VC lorsque celle-ci est inférieure ou égale à CHF 240'000. Pour les immeubles dont la VC excède CHF 240'000, la VL est déterminée à l'aide d'un procédé d'estimation individuelle. IFD : 125 % de la VL cantonale en cas de VC inférieure à CHF 240'000 ; pas de supplément pour les immeubles dont la VC excède CHF 240'000.	Adaptation périodique des VL d'après les enquêtes sur les logements faites par l'OFDE et par l'AFC. La dernière adaptation remonte au 1er janvier 1999.
BS	1/2 Sur la base de la valeur fiscale, qui s'élève aux 1/1 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. La VL s'élève en principe à 3 % de la valeur fiscale. 3 Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble. IFD : la VL cantonale augmentée à 4 %.	Les maisons familiales et les logements en PPE sont soumis à une réestimation générale, lorsque, sur la base d'une enquête statistique périodique, il apparaît que dans un nombre substantiel de cas, les valeurs du patrimoine diffèrent en moyenne dans une grande mesure de la valeur effective du marché. La dernière adaptation remonte au 31 décembre 2016.
BL	Pour tous les immeubles (1/2/3) : La VL dérive de la valeur d'inventaire simple (valeur de l'assurance du bâtiment calculée au fil du temps) d'un immeuble, laquelle est multipliée par un facteur de correction communal, un facteur en foction de l'âge de l'immeuble, un facteur de correction pour les propriétés par étage, donnant ainsi une valeur imposable. La VL déterminée se monte en tous les cas au moins à 60 % de la VL du marché. S'il est démontré que la VL se monte dans des cas particuliers à moins de 60 %, elle sera haussée à 60 % par l'office. Si le contribuable peut démontrer que la VL de l'immeuble utilisé par lui-même se monte à plus de 60 % de la valeur du marché, la VL sera fixée à 60 % de la valeur du marché. Une sous-utilisation importante du volume du logement utilisé pour soi-même sera prise en compte sur demande par les autorités. Le Conseil d'Etat règle les détails. IFD : la VL cantonale sera multipliée par un facteur de 1,2.	Adaptation périodique des VL.

Canton	Calcul de la VL 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
SH	Pour tous les immeubles (1/2/3) : 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 ». Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des situations équivalentes. Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies. IFD : 108 % de la VL cantonale.	Adaptation périodique sur la base de l'enquête sur les loyers effectuée par l'Office cantonal d'estimation des immeubles.
AR	Pour tous les immeubles (1/2/3) : La VL de la dernière évaluation officielle est déterminante pour le calcul de la VL imputée. Les transformations et extensions ou autres investissements de valorisation qui n'y figurent pas sont pris en compte avec une majoration de 2,8 % des dépenses. Pour le calcul de la VL, il faut tenir compte du niveau de loyer local habituel ainsi que des facteurs déterminant la valeur tels que la situation, la zone de construction, la taille du bâtiment, l'état, le niveau d'aménagement et les environs du bien immobilier ainsi que les immissions qui l'affectent. La VL moyenne de l'habitation occupée par le contribuable lui-même (habitation principale) sera réduite de 20 %. La déduction ne s'applique pas aux biens-fonds agricoles ni aux résidences secondaires et de vacances. IFD : reprise de la VL cantonale.	Adaptation en principe tous les 10 ans à l'évolution du marché, par la voie d'une réestimation des valeurs fiscales. Une réestimation aura lieu lors d'une restructuration majeure ou sur demande de l'administration fiscale.
AI	Pour tous les immeubles (1/2/3) : La VL de l'immeuble utilisé personnellement se calcule en principe d'après le montant que le contribuable pourrait percevoir de la location de son immeuble. Il est également totalement imposable lorsque l'immeuble est loué ou affermé à un prix inférieur à une personne proche. Pour les biens occupés en permanence par le propriétaire au lieu de résidence, on calcule 70 % de la VL (déduction de 30 %). IFD : la réduction de la VL est limitée à 20 %.	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. Une nouvelle estimation intervient également en cas d'extension ou de transformation de l'immeuble, ainsi que sur demande des autorités fiscales.

Canton	Calcul de la VL 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
SG	Pour tous les immeubles (1/2/3) : La VL du logement principal correspond 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). Cette VL est également intégralement imposable lorsque le logement ou la maison en question est affermé ou loué à un prix préférentiel à un proche. Pour tous les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL est réduite de 30 %. IFD : reprise de la VL cantonale.	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. 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.
GR	Pour tous les immeubles (1/2/3) : En fonction du montant que le propriétaire ou usufruitier pourrait obtenir en louant l'objet à un tiers. 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 (réduction de 30 %). Octroi d'une déduction en cas de sous-utilisation durable d'un immeuble occupé par son propriétaire, dépendant de conditions préalables strictement définies. Réduction de la VL pour le domicile principal dans certains cas de rigueur. IFD : 80 % de la VL cantonale.	Adaptation périodique de la VL à l'évolution du marché, en règle générale tous les 10 ans sur la base d'une révision de l'estimation.
AG	Pour tous les immeubles (1/2/3) : Procédure d'estimation individuelle à l'aide de normes par unité de local, selon l'ordonnance cantonale d'évaluation. IFD : 116,67 % de la VL cantonale.	Adaptation à intervalles relativement espacés à l'évolution du marché du logement. La dernière adaptation remonte au 1er janvier 2016.
TG	Pour tous les immeubles (1/2/3) : En principe en fonction de la valeur vénale, sur la base de la VL calculée pour chaque immeuble par la commission d'estimation officielle. Pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, les VL sont réduites de 40 %. Le contribuable ne peut pas faire valoir la déduction pour sous-utilisation en plus de la réduction de 40 %. IFD : La réduction de la VL est limitée à 20 %.	Adaptation à l'évolution des loyers du marché, en principe tous les 15 ans, au moyen de la révision continue des valeurs fiscales, immeuble après immeuble. Les VL sont adaptées chaque année à l'évolution du marché du logement au moyen d'une indexation.

Canton	Calcul de la VL 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
TI	Pour tous les immeubles (1/2/3) : Par comparaison avec les loyers effectivement payés pour des locaux à louer semblables et dans des conditions équivalentes. La VL du logement habité par son propriétaire doit correspondre, généralement, au 60-70 % de la valeur de marché des loyers dans la même région. Un tel résultat est normalement atteint, en absence d'autres éléments et sur la base du décret-loi, grâce à une évaluation individuelle qui est égale au 90 % de la valeur de revenu établie par le bureau cantonal d'estimation foncière (Ufficio di stima della Divisione economia). IFD : reprise de la VL cantonale.	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 ou lors de la révision générale des valeurs fiscales.
VD	Pour tous les immeubles (1/2/3) : 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. 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 et le confort du logement. En outre, la partie de la VL nette du logement affecté au domicile principal du contribuable qui excède le 20 % de son revenu net, peut être déduite jusqu'à concurrence de CHF 6'400 au maximum (cette déduction est aussi accordée aux locataires). IFD : Un abattement est accordé sur la VL. Il est de 35 % pour l'impôt cantonal et de 10 % pour l'IFD.	La VL peut être indexée chaque année en fonction de la variation de l'indice suisse des loyers, de l'indice des prix à la consommation (IPC) et du coût zürichois de la construction.
VS	Pour tous les immeubles (1/2/3) : En principe par comparaison avec les loyers payés pour des logements analogues. 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. IFD : reprise de la VL cantonale.	Adaptation à l'évolution du marché du logement au plus tôt toutes les deux périodes de taxation.
NE	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. Pour les logements habités durablement par leur propriétaire et constituant leur domicile principal, la VL s'élève à : - 3,5 % pour les CHF 500'000 premiers ; - 3,3 % sur la part de l'estimation cadastrale comprise entre CHF 500'001 et CHF 1'000'000 ; - 2,7 % sur la part comprise entre CHF 1,0 et 1,5 millions ; - 1,8 % sur la part comprise entre CHF 1,5 et 2,0 millions ; - 0,8 % sur la part supérieure à CHF 2,0 millions.	Les valeurs fiscales doivent être adaptées tous les 10 ans. Adaptation régulière des VL à l'évolution du marché du logement.

Canton	Calcul de la VL 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
	3 Par comparaison avec les logements loués dans le même immeuble. IFD : reprise de la VL cantonale.	
GE	Pour tous les immeubles (1/2/3) : La VL brute se détermine sur la base d'un questionnaire dont les critères objectifs sont la surface habitable, 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. 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 6.2.4)*. Par ailleurs, la VL brute ne saurait excéder un taux d'effort de 20 % des revenus bruts totaux. Ce taux d'effort est calculé sur les revenus bruts totaux, mais au minimum sur le montant de la première tranche exonérée d'impôt selon le barème de l'impôt sur le revenu pour les personnes seules, et sur le double de ce montant pour les contribuables mariés ou célibataires, divorcés ou séparés tenant ménage commun avec des enfants dont ils ont la charge. La VL limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant. A cette VL, brute ou réduite par l'application du taux d'effort, est déduite un abattement pour occupation continue de 4 % par année, mais au maximum 40 %. IFD : reprise de la VL cantonale.	Adaptation anuelle à l'évolution du marché du logement, par le biais d'une révision des valeurs fiscales.
JU	Pour tous les immeubles (1/2/3) : Procédé d'estimation individuelle par unité de local, 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. IFD : reprise de la VL cantonale.	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. La dernière révision des valeurs fiscales remonte au 31 décembre 2003.

6 DÉDUCTIONS

Sont déductibles du rendement brut des biens immobiliers (c.-à-d., des loyers en-caissés ou de la VL brute) 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).

Les intérêts passifs privés sont déductibles jusqu'à concurrence du rendement de fortune imposable majoré de CHF 50'000 dans le cadre de l'impôt fédéral et cantonal. C'est donc le **montant net de la VL** qui est en règle générale déterminant pour l'IFD ainsi que pour les impôts cantonal et communal.

6.1 Intérêts passifs

Les intérêts passifs comprennent les obligations de servir des intérêts à des tiers en raison d'une dette que l'on a contractée par ex. :

- les intérêts à verser en raison d'une charge foncière par une hypothèque (intérêts hypothécaires) ;
- les 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 ex.).

6.1.1 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.

6.1.2 Intérêts dus sur crédits de construction

La jurisprudence du TF[12] considère les intérêts dus sur les crédits de construction comme des frais d'investissement en raison de leur lien étroit du point de vue technique, économique et temporel avec la construction de l'immeuble. Ils ne sont dès lors **pas déductibles en matière d'IFD**.

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

- 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, NW, GL, FR, BS, GR, VD, NE, GE et JU ;
  dito, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune commerciale : ZH et SZ ;
  dito, mais seulement jusqu'à l'habitabilité de l'immeuble : OW, SO, SH, AI, SG, TG et TI ;
- ces mêmes intérêts sont considérés en revanche comme des **intérêts passifs** entièrement **déductibles** : AR, AG et VS ;
  dito, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune privée : ZH et ZG ;

[12] Cf. Archives vol. 57, p. 654 ss ainsi que Archives de droit fiscal vol. 60, p. 192 ss.

- le contribuable peut **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 et BL ;
  dito, mais uniquement pour les immeubles faisant partie de la fortune privée : SZ.

6.2 Frais immobiliers

Aussi bien la Confédération que les cantons qui calculent la VL selon la méthode brute admettent la déduction des frais immobiliers.

Les frais immobiliers 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 immobiliers variant d'un canton à l'autre, une énumération exhaustive des particularités cantonales ne saurait faire l'objet du présent article.

6.2.1 Frais d'entretien

6.2.1.1 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 **rénovation** d'équipements (c.-à-d. maintien en bon état et remise en état) ainsi que du remplacement d'éléments usés (fenêtres, chauffage, machines à laver, etc.) par de nouvelles installations équivalentes (achat de remplacement). La démolition et la reconstruction de la maison ne sont pas considérées comme des mesures propres à maintenir la valeur de l'immeuble.

6.2.1.2 Frais non déductibles

Les dépenses qui réhaussent durablement la valeur du bâtiment, entraînant ainsi une **plus-value**, soit en augmentant sa valeur intrinsèque, soit en en réduisant les frais d'exploitation usuels, ne servent pas à la conservation de l'immeuble en tant que tel et 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 luxueux** (par ex. piscine, jardin d'hiver), lesquels n'entrent d'ailleurs généralement pas dans le calcul des valeurs locatives *(cf. chiffre 5.3.3)*.

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 ex. un poêle démodé par un chauffage central automatique de dernière génération, 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).

6.2.1.3 Suppression de la pratique Dumont

La pratique Dumont stipulait que les coûts d'entretien d'un bien négligé ne donnaient pas droit à une déduction au cours des cinq premières années suivant l'acquisition. Suite à l'adoption de la Loi fédérale sur le traitement fiscal des frais de remise en état des immeubles du 3 octobre 2008, en vigueur depuis 2010, la pratique Dumont a été complètement abolie.

Les déductions des frais d'entretien des immeubles ont donc été encore étendues. Dorénavant, les frais que le contribuable doit engager pour remettre en état un bien immobilier nouvellement acquis qui avait été mal entretenu jusque-là par le propriétaire précédent, c'est-à-dire les frais d'entretien engagés pour préserver la valeur de l'investissement, sont désormais déductibles dès l'acquisition. L'ancienne clause d'après laquelle les frais de rénovation d'un immeuble négligé n'étaient pas déductibles pendant les cinq ans suivant son acquisition (« dépenses liées à l'acquisition ») est supprimée.

6.2.1.4 Mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

En matière d'IFD, dès l'acquisition d'un immeuble détenu dans la fortune privée, la suppression de la pratique Dumont entraîne généralement la déduction complète des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. La LIFD permet au Département fédéral des finances (DFF) d'assimiler les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement à des frais d'entretien (art. 32 al. 2 LIFD).

Dans l'Ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables du 24 août 1992, le DFF répond à ce mandat législatif en énumérant dans une liste non exhaustive les investissements qui peuvent être déduits. Ainsi, outre les investissements dans des pompes à chaleur (géothermie ou air chaud), dans des chauffages à pellets ou d'autres installations similaires, peuvent par ex. aussi être déduits du revenu imposable les installations solaires pour la production d'eau chaude, les installations solaires pour le chauffage d'appoint et les installations photovoltaïques.[13]

La LHID contient une disposition potestative qui laisse les cantons libres de promouvoir l'économie de l'énergie et la protection de l'environnement au moyen de mesures fiscales analogues à la LIFD (art. 9 al. 3 let. a LHID). Dès lors, les cantons n'ont pas l'obligation de promouvoir les mesures éner-

[13] Cf. Analyse du comité de la CSI sur la qualification juridique fiscale des investissements dans les technologies respectueuses de l'environnement telles les installations photovoltaïques du 27 août 2020, p. 4.

gétiques par le biais de la fiscalité. Si toutefois le droit cantonal prévoit des déductions pour la protection de l'environnement, les économies d'énergie et la conservation du patrimoine, alors les dispositions du droit fédéral s'appliquent dans leur intégralité sur le plan cantonal (harmonisation verticale).

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- déduction **intégrale** (comme IFD) : ZH, BE, UR, OW, NW, GL, ZG, BS, BL, SH (en règle générale), AR, AI, GR, AG, TG, TI, VD, NE et GE ;
  idem, mais à l'exception des mesures visant à économiser de l'énergie dans les nouvelles constructions entreprises dans les 5 ans qui suivent la construction du bâtiment. Elles font entièrement partie des frais d'investissement : SZ, FR, SO, VS et JU ;
  idem, mais cela ne s'applique pas aux mesures d'économie d'énergie dans les nouveaux bâtiments qui sont réalisées dans les deux ans suivant l'achèvement du bâtiment. Ceux-ci sont entièrement considérés comme des coûts d'investissement : SG ;
- les mesures visant à économiser l'énergie et à protéger l'environnement ne sont **pas déductibles** : LU.

6.2.1.5 Frais de démolition

Dans le cadre du premier train de mesures pour la stratégie énergétique 2050, le Parlement a adopté deux mesures fiscales supplémentaires destinées à promouvoir l'économie d'énergie dans le domaine des immeubles :

- la déductibilité des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement ;
- la possibilité de reporter les coûts d'investissement servant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, y compris les frais de démolition, sur les deux périodes fiscales suivantes, si ces frais ne peuvent pas entièrement être pris en considération sur le plan fiscal pour l'année pendant laquelle ils ont été engagés (voir *chiffre 6.2.1.6*).

Les nouvelles normes juridiques ont été mises en œuvre par voie d'ordonnance (échelon directement inférieur) et conçues de manière à ne pas compliquer les procédures de déclaration et de taxation sur le plan administratif, d'une part, et à pouvoir être mises en œuvre avec une efficacité maximale, d'autre part. La révision totale de l'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct du 9 mars 2018 (Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles), en vigueur depuis le 1er janvier 2020, divise les frais de démolition en quatre activités principales :

- le démontage d'installations: concerne notamment les systèmes d'aération et de chauffage ainsi que les installations sanitaires et électriques ;
- la démolition proprement dite du bâtiment existant ;
- l'enlèvement des déchets de chantier, c'est-à-dire, le déplacement des déchets liés à la démolition en vue de leur élimination ;
- l'élimination des déchets de chantier.

Pour faire valoir son droit à la déduction, le contribuable doit présenter les dépenses dans un décompte séparé. Cela fait partie de son obligation de déclarer et de coopérer. Le décompte doit être structuré en fonction des quatre catégories principales mentionnées ci-dessus. La déductibilité des frais de démolition est indissociablement liée à la construction d'un bâtiment de remplacement. Les dépenses mentionnées ne peuvent être portées en déduction que si le contribuable fait lui-même

construire le bâtiment de remplacement. Ne sont notamment pas déductibles les frais d'assainissement des sites contaminés et les frais liés aux déplacements de terrain, aux défrichements, aux travaux de terrassement et aux travaux d'excavation. Ces mesures n'ont en effet aucun lien de causalité avec le bâtiment.

Une *construction de remplacement* est un bâtiment nouvellement construit sur le même terrain que le bâtiment ancien. À l'inverse, une nouvelle construction est un bâtiment construit pour la première fois sur un terrain qui n'avait pas encore été utilisé. Une condition fondamentale à remplir pour faire valoir les *frais de démolition* est que la *construction de remplacement* doit avoir une affectation similaire à celle du bâtiment ancien.

6.2.1.6 Déduction des frais reportés

Aujourd'hui déjà, il peut être judicieux, dans le cas de rénovations énergétiques importantes, de répartir les coûts sur deux périodes fiscales. Cela peut briser la progressivité de l'impôt sur le revenu. Une répartition entre deux périodes fiscales peut être réalisée en effectuant les travaux sur plus d'une année, par ex. pendant les mois de novembre à février. Dans ce cas, les dépenses de la première et de la deuxième année doivent être clairement délimitées et facturées séparément. En règle générale, la méthode suivante est utilisée : les artisans du bâtiment établissent, la première année, une facture partielle détaillée des travaux de construction achevés et clairement délimitables et, l'année suivante, la facture définitive.

Les dispositions légales adoptées par le législateur fédéral limitent à trois ans la répartition des coûts éligibles à la déduction. Le report des frais est limité aux investissements destinés à économiser l'énergie et à préserver l'environnement ainsi qu'aux frais de démolition encourus en vue d'une construction de remplacement. Cela n'est toutefois possible que si ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en compte fiscalement l'année durant laquelle les investissements ont été effectués. Les autres frais d'entretien du bâtiment ne peuvent pas être reportés. Leur déduction ne peut être demandée que pour l'année où ils ont été engagés.

S'il subsiste des frais pouvant être reportés à l'issue de la première période fiscale, ils peuvent être portés en déduction lors de la période fiscale suivante. S'il subsiste encore des frais pouvant être reportés à l'issue de la deuxième période fiscale, ceux-ci peuvent être portés en déduction lors de la troisième période fiscale. Aucun autre report n'est admis.

La possibilité de reporter les déductions décidées par le Parlement admet pour la première fois une rupture du principe de périodicité dans le cadre de la fortune privée. Il faut prendre en compte en premier lieu les coûts reportables qui échoient en premier. La possibilité de reporter les frais présuppose un revenu net négatif. Les déductions sociales ne font pas partie des frais pouvant être reportés. Lorsqu'un contribuable réalise un revenu net inférieur à la somme des déductions sociales, ces déductions non utilisées ne peuvent être reportées.

6.2.2 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, la part respective de ces frais peut être déduite pour chacun des propriétaires.

6.2.3 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.

6.2.4 Fixation d'un montant forfaitaire pour les frais immobiliers

La déduction forfaitaire comprend, outre les frais d'entretien, les frais de remise en état d'immeubles nouvellement acquis, les primes d'assurance, les frais d'exploitation et d'administration, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement assimilés à des frais d'entretien (art. 2 al. 1 de l'Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles).

En vertu de l'art. 32 al. 4 LIFD, 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 (art. 3 de l'Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles).

Tous les cantons appliquent également le libre choix pour chaque nouvelle période fiscale et pour chaque immeuble.

6.2.4.1 Restrictions dans l'octroi de la déduction forfaitaire

En matière d'IFD, aucune déduction forfaitaire n'est en principe accordée pour des immeubles faisant partie de la fortune commerciale. Selon l'art. 5 al. 3 de l'Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles, il en va de même pour des immeubles de la fortune privée qui seraient utilisés par des tiers principalement à des fins commerciales. Dans ce cas, seuls les coûts effectifs peuvent être déduits.

Même dans les cantons qui prévoient une déduction forfaitaire pour les frais immobiliers de la fortune privée, aucune déduction n'est admise pour les immeubles utilisés par des tiers principalement à des fins comerciales.

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 :

- les immeubles non bâtis (par ex. entrepôts et places de parc) : BE, SZ, OW, NW, GL, FR, GR, TI, VS et JU ;
- les immeubles grevés d'un droit de superficie : BE, SZ, NW, GL, FR, TG et TI ;
- les immeubles dont le rendement brut excède – pour chaque immeuble – un certain montant : GR (CHF 145'000), AR (CHF 100'000), SH (CHF 90'000) et TG (CHF 50'000) ;
- les immeubles appartenant à des contribuables astreints à tenir une comptabilité : SH et NE ;
- tous les immeubles, qui ne servent pas principalement à l'usage résidentiel : AI, SG et TG ;
- les immeubles de la fortune commerciale : SZ, BS, FR et TG.

Remarques :

Dans le canton de GE, une déduction forfaitaire n'est admise que pour les immeubles occupés par le propriétaire à titre privé.

Dans le canton de JU, seule la déduction des frais effectifs est autorisée pour les immeubles à prépondérance commerciale.

6.2.4.2 Montant du forfait

Pour l'IFD le forfait s'appliquant aux frais immobiliers se monte à :

- 10 % du rendement brut des loyers ou de la VL, 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 VL, 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 :

- selon que les immeubles ont moins ou plus de dix ans :
  - 10 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et 20 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens (comme IFD) : BE, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, AR, GR, AG, TG, TI, VS, GE et JU ;
  - 10 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge, mais au maximum CHF 7'200 ; 20 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens, mais au maximum CHF 12'000 : NE ;
  - 15 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et 25 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens : SH ;
  - 20 % pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et 25 % du rendement brut pour les immeubles plus anciens : BL ;
- selon que les immeubles ont plus ou moins de 20 ans : VD :
  - 30 % de la VL pour les immeubles de plus de 20 ans occupés par le propriétaire (20 % si mis en location) ;
  - 20 % de la VL pour les immeubles jusqu'à 20 ans d'âge occupés par le propriétaire (10 % si mis en location) ;
- la même déduction forfaitaire s'applique à tous les immeubles :
  - uniformément 20 % de la VL déterminante : SG ;
  - uniformément 20 % du rendement brut : ZH et AI.

6.3 Impôts fonciers

Outre les intérêts passifs et les frais d'immeubles, les propriétaires fonciers des cantons de BE, VD et JU, ainsi que FR, SG, GR, TG, TI, VS, NE et GE en cas de choix de la déduction des frais effectifs, peuvent également déduire les impôts fonciers (impôts immobiliers ou taxes foncières) lors du calcul du revenu provenant de la fortune immobilière.

6.4 Valeurs locatives nettes négatives

Le rendement net découlant de l'utilisation de la fortune immobilière peut également être négatif (valeurs locatives brutes moins les intérêts hypothécaires moins les frais d'entretien). Dans ces cas, l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire peut dès lors entraîner une diminution du revenu imposable.

Tant sur le plan fédéral que dans tous les cantons, les valeurs locatives négatives sont admises.

* * * * *