

# Se loger avec sérénité



Stop  
à la valeur  
locative

[impots-equitables.ch](http://impots-equitables.ch)

Le 28 septembre

# OUI

à des impôts  
équitables

Votation fédérale du 28 septembre 2025

**Supprimons enfin la  
valeur locative !**

**OUI à des impôts équitables !**

# Q&A

## Réponses aux affirmations erronées des opposants

Affirmations	Réponses
<b>Propriétaire et locataire</b>	
<b>La suppression de la valeur locative est injuste.</b>	<p><b>La situation actuelle avec la valeur locative est injuste à plusieurs niveaux.</b> Les propriétaires immobiliers doivent aujourd'hui payer des impôts sur un revenu fictif, un revenu qui n'existe pas et c'est injuste. L'État pénalise fiscalement aujourd'hui ceux qui remboursent leur hypothèque et c'est aussi injuste.</p> <p><b>Les locataires profiteraient également de la suppression de la valeur locative.</b> La propriété immobilière deviendrait plus attractive, en particulier pour les personnes à revenus moyens.</p> <p>En tout, la suppression de la valeur locative fait partie d'un changement de système. Le projet ne se contente pas de supprimer la valeur locative, mais supprime également les possibilités de déduction pour les propriétaires. <b>La réforme est équilibrée et juste.</b></p>
<b>La suppression de la valeur locative privilégie fiscalement les propriétaires immobiliers par rapport aux locataires.</b>	<p>C'est faux. <b>La suppression de la valeur locative supprime une injustice absurde pour les propriétaires.</b></p> <p><b>Le changement de système d'imposition de la propriété immobilière conduit à plus de justice pour les propriétaires âgés et sans dettes. Et il soulage les familles qui ont du mal à accéder à la propriété.</b></p> <p>Il est important de noter que, selon la Confédération, ce sont surtout les propriétaires à faibles revenus qui bénéficieront de la suppression de la valeur locative.</p>
<b>Avec cette réforme, les propriétaires ont un avantage sur les locataires.</b>	<p><b>C'est faux. Un inconvénient pour les propriétaires est supprimé.</b> La valeur locative est un revenu fictif qui n'existe pas. Les locataires ne paient pas d'impôts sur des revenus qui n'existent pas.</p> <p>De plus, <b>la réforme est équitable et équilibrée.</b> Elle ne se contente pas de supprimer la valeur locative injuste, mais supprime également la déduction pour entretien et limite considérablement la déduction des intérêts passifs.</p>
<b>La suppression de la valeur locative est injuste, car les propriétaires ont généralement des revenus plus élevés que les locataires.</b>	<p>Cette affirmation passe à côté du cœur du problème de la valeur locative. <b>La valeur locative est aussi injuste pour tous ceux qui sont propriétaires de leur logement et ont de faibles revenus. Ils peuvent à peine conserver leur logement en propriété.</b></p> <p><b>La Confédération a examiné les effets distributifs de la suppression de la valeur locative et est arrivée à la conclusion que ce sont surtout les bas revenus qui profiteraient de la suppression de cette imposition injuste.</b></p> <p><b>L'impôt actuel sur la valeur locative nuit à de nombreux retraités par exemple.</b> Il met en péril leur sécurité financière à la retraite. Les</p>

Affirmations	Réponses
	<p>bénéficiaires de l'AVS qui ont travaillé toute leur vie et remboursé leur appartement ou leur maison sont ruinés par l'impôt sur la valeur locative. La valeur locative grignote aujourd'hui leurs petits revenus. C'est injuste.</p> <p>Les locataires ont également intérêt à ce que la réforme soit mise en œuvre ; s'ils acquièrent ou héritent un jour un logement, la valeur locative serait également pour eux une importante charge. En plus, cet encouragement à l'accès à la propriété a un effet modérateur sur le marché immobilier.</p>
<b>Justice sociale et effets distributifs</b>	
<b>Il est particulièrement choquant que les propriétés secondaires soient également exonérées de la valeur locative.</b>	<p>La réforme prévoit la <b>possibilité pour les cantons d'introduire, selon la situation, un nouvel impôt sur les objets pour les résidences secondaires</b>, afin de compenser la perte des recettes fiscales provenant de l'imposition de la valeur locative.</p>
<b>À une époque où beaucoup de gens n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété, la suppression de la valeur locative creuse encore davantage le fossé entre propriétaires et locataires.</b>	<p><b>Non, ce n'est pas le cas. La suppression de la valeur locative élimine une inégalité de traitement.</b> Aujourd'hui, les propriétaires paient des impôts sur un revenu fictif, tandis que les locataires ne sont soumis à aucune imposition comparable. <b>La réforme instaure des règles identiques pour tous.</b></p>
<b>Perte de recettes pour la Confédération, les cantons et les communes</b>	
<b>La suppression de la valeur locative entraînerait des pertes considérables pour les recettes fiscales de la Confédération, des cantons et des communes.</b>	<p><b>La réforme supprime un impôt injuste. C'est juste et équitable. Il est faux de parler de pertes de recettes de manière générale. Il est possible que les recettes augmentent ou diminuent.</b></p> <p>Les conséquences financières du changement de système dépendent des taux d'intérêt. <b>Avec des taux supérieurs à 3.0 %, le changement de système génère des recettes supplémentaires pour l'État.</b> Le calcul de l'Administration fédérale des contributions se base sur un scénario de taux d'intérêt (environ 1.5 %). En cas de hausse des taux hypothécaires, les déductions augmentent aujourd'hui, ce qui réduit les recettes fiscales.</p> <p>Ce qui est important à souligner : même en cas de baisse des taux d'intérêt, de nombreux propriétaires ont encore des hypothèques à taux élevé pour plusieurs années. Cela signifie qu'ils bénéficient de possibilités de déduction et que les pertes fiscales liées à la suppression de la valeur locative sont réduites.</p> <p>Dans l'ensemble, la réforme apporte plus de stabilité aux recettes publiques. Les recettes fiscales ne devraient pas dépendre des taux</p>

Affirmations	Réponses
	hypothécaires. En outre, la réforme réduit la charge administrative de l'État.
Pour la seule Confédération, cela représentera un manque à gagner fiscal de 430 millions de francs. C'est inacceptable.	<b>C'est faux de manière aussi générale. Selon le niveau des taux d'intérêt, cela peut même générer des recettes supplémentaires pour la Confédération.</b> Même si le déficit de 430 millions de francs venait à se concrétiser, il représenterait 0.6 % du budget fédéral 2024, qui s'élève à environ 80 milliards de francs. Ce montant s'inscrit dans le cadre de l'imprécision budgétaire et ne constitue pas un problème structurel.
Les pertes de recettes pour la Confédération, les cantons et les communes résultant de la suppression de la valeur locative des logements seront beaucoup trop élevées.	<b>La réforme est équilibrée et juste. Avec un taux d'intérêt de 3.0 %, la réforme génère même des recettes supplémentaires.</b> Même si les taux hypothécaires sont actuellement plus bas en moyenne, il n'y a aucune raison de céder à la panique et de craindre des pertes de recettes.  Les cantons qui s'attendent à des pertes importantes ont la possibilité de prélever un impôt foncier cantonal sur les résidences secondaires. <b>Ces recettes supplémentaires ne sont pas prises en compte dans les calculs de la Confédération.</b>
Les coupes budgétaires fédérales toucheront l'AVS, les assurances sociales, la formation et la recherche ainsi que l'agriculture.	<b>Non, il ne saurait être question de coupes drastiques dans les tâches importantes de la Confédération.</b> Même avec les taux d'intérêt actuels, qui sont très bas (environ 1.5 %), les répercussions restent très limitées. Au niveau de la Confédération, seuls 0.6 % des recettes sont concernés. Cela se situe dans la marge d'incertitude du budget, qui s'élève à plus de 80 milliards de francs par an.
En raison de la suppression de la valeur locative, les cantons devront augmenter les impôts.	<b>Non, la suppression de l'imposition de la valeur locative n'entraînera pas nécessairement une augmentation des impôts.</b> La valeur locative sera certes supprimée, mais les déductions pour l'entretien seront également supprimées et les possibilités de déduire les intérêts passifs seront considérablement restreintes. C'est pourquoi les pertes fiscales resteront limitées, même en cas de taux d'intérêt bas. Si les taux d'intérêt augmentent, <b>le changement de système entraînera même des recettes supplémentaires pour les pouvoirs publics.</b>  <b>Les pertes de recettes sont légèrement plus élevées dans les cantons touristiques qui comptent de nombreuses résidences secondaires. Toutefois, dans le cadre de la réforme, ils peuvent, si nécessaire, prélever à nouveau un impôt foncier sur les résidences secondaires.</b>
<b>Perte des déductions fiscales pour les frais d'entretien et les intérêts passifs</b>	
La suppression de la valeur locative entraîne la suppression des déductions existantes, notamment celle pour l'entretien immobilier et la limitation ou la suppression de la déduction des intérêts	<b>Oui, certaines déductions sont supprimées, mais en contrepartie, la valeur locative disparaît également. Cela représente un allègement fiscal notable pour de nombreux propriétaires.</b>  Aujourd'hui, ceux qui remboursent leurs dettes ou entretiennent soigneusement leur propriété sont pénalisés fiscalement. La réforme instaure davantage d'équité : seul le revenu réel sera imposé, et non plus les besoins vitaux liés à la propriété.



Affirmations	Réponses
<p><b>passifs. Pour les propriétaires, cela signifie la perte d'allègements fiscaux précieux.</b></p>	<p>L'« allègement fiscal » souvent invoqué grâce aux déductions est <b>en réalité une incitation discutable à s'endetter</b>. La réforme récompense une gestion saine et offre à long terme une plus grande liberté financière aux propriétaires, même si tous n'en profitent pas à court terme. Il s'agit là d'une politique fiscale honnête et durable.</p> <p>De plus, les déductions actuelles profitent surtout aux propriétaires qui investissent chaque année des sommes décentes dans l'entretien de leur maison - souvent exactement à hauteur de la valeur locative. En revanche, ceux qui investissent moins ou pas du tout, par exemple parce qu'ils n'ont pas les moyens financiers nécessaires, ne bénéficient guère d'un avantage fiscal. La réforme tient également compte de cette réalité et allège la charge de tous.</p>
<p><b>Jusqu'à présent, les propriétaires pouvaient déduire de leurs impôts les dépenses liées à l'entretien, à la rénovation et à la rénovation énergétique. Cette incitation fiscale est désormais supprimée. Certains s'attendent à ce que cela entraîne à long terme une baisse de la valeur des biens immobiliers.</b></p>	<p><b>Même sans déduction fiscale, l'entretien et les rénovations restent dans l'intérêt des propriétaires : ils préservent la valeur du bien immobilier et garantissent la qualité de l'habitat.</b> Personne ne laisse sa maison se délabrer simplement parce que l'avantage fiscal disparaît.</p> <p>En outre, <b>les cantons peuvent continuer à accorder des déductions pour les assainissements énergétiques.</b> Les investissements générateurs de plus-values restent également déductibles dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers, comme c'est déjà le cas aujourd'hui, où ils ne peuvent pas être déduits du revenu imposable.</p>
<p><b>La suppression de la déduction fiscale pour les frais d'entretien touche également durement le secteur de la construction.</b></p>	<p><b>La déduction pour frais d'entretien n'a jamais été le principal moteur de l'économie de la construction – les investissements immobiliers sont principalement motivés par la préservation de la valeur, le confort et l'efficacité énergétique, et non par des déductions fiscales.</b></p> <p>Les propriétaires continuent d'investir pour préserver la valeur de leur bien immobilier. De plus, la déduction des frais d'entretien n'est supprimée que pour les immeubles à usage propre qui sont en propriété privée, mais pas pour les immeubles de rendement et les immeubles faisant partie de la fortune commerciale.</p> <p>Construction Suisse estime que les travaux d'entretien visant uniquement à maintenir la valeur des logements en propriété ne représentent qu'environ 3.5 % du total des investissements annuels dans la construction. Les cantons peuvent continuer à soutenir les rénovations énergétiques en maintenant la possibilité de déduction et en mettant en place des programmes de promotion ciblés.</p> <p><b>De plus, la suppression de la valeur locative allège la charge des propriétaires. Et lorsqu'ils ont plus d'argent dans leur poche, ils ont tendance à investir davantage dans l'immobilier.</b> Le secteur de la construction en profite également.</p>
<p><b>Lorsque les travaux d'entretien ne peuvent plus être déduits fiscalement, le travail au noir augmente. Les propriétaires n'ont plus</b></p>	<p><b>C'est un argument fallacieux. La lutte contre le travail au noir est une question de contrôle et d'application de la loi.</b> Le travail au noir est particulièrement attractif dans les pays où la taxe sur la valeur ajoutée est très élevée. La Suisse en revanche a une TVA relativement faible.</p>

Affirmations	Réponses
<b>aucun intérêt à demander une facture officielle.</b>	<p>De nombreux propriétaires exigent des factures pour des raisons de garantie ou d'assurance. Les travaux liés à la protection contre les incendies et aux contrôles électriques ainsi qu'aux garanties de construction en cas de défauts doivent notamment être justifiés. En outre, les investissements qui augmentent la valeur du bien doivent continuer à être documentés afin de pouvoir être déduits de l'impôt sur les gains immobiliers.</p> <p><b>Qui veut de la qualité mise sur des professionnels, pas sur le travail au noir.</b></p>
<b>Une grande partie des frais d'entretien déductibles concerne les rénovations énergétiques. Si la révision est acceptée, ces déductions fiscales seront supprimées au niveau fédéral.</b>	<p>La protection du climat et de l'environnement reste un objectif central, même avec la réforme. Il est vrai que les déductions pour les rénovations énergétiques sont supprimées au niveau fédéral et uniquement pour les immeubles à usage propre faisant partie de la fortune privée.</p> <p><b>Dans le même temps, les cantons conservent leur compétence pour continuer à encourager de tels investissements</b>, ce que beaucoup font déjà avec des programmes ciblés, plus efficaces que des déductions fiscales forfaitaires.</p> <p>En outre, des aides financières, des subventions et des programmes de soutien, plus ciblés que les avantages fiscaux indirects, sont déjà disponibles.</p>
<b>Les propriétaires dont les frais déductibles sont élevés s'estiment lésés.</b>	<p>Toute réforme apporte des changements. Le système actuel favorise les personnes fortement endettées ou celles qui assainissent leur situation avec des dépenses élevées, au détriment des propriétaires qui entretiennent leur bien immobilier sans endettement et de manière solide.</p> <p><b>La réforme allège la charge des propriétaires qui gèrent leur budget de manière économe et simplifie le système.</b> Les propriétaires qui ont besoin d'investir en profitent également à long terme grâce à la sécurité de planification, à la clarté et aux programmes d'encouragement ciblés des cantons.</p> <p>La suppression de la valeur locative allège la charge des propriétaires pendant toute la durée de leur propriété immobilière et pas seulement grâce à des déductions pour entretien les années où des rénovations sont nécessaires.</p>

**Vous voulez supprimer la valeur locative, dites  
OUI à l'arrêté fédéral sur les résidences secondaires.**