



29.4.2025

Estimation actualisée des effets sur les recettes de la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement (mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.400)

Dans sa réponse à l'interpellation Widmer 24.4660 « Changement de système d'imposition du logement. Conséquences fiscales », le Conseil fédéral avait indiqué que l'Administration fédérale des contributions (AFC) prévoyait de publier des estimations actualisées des conséquences financières d'une réforme de l'imposition de la valeur locative en fonction de différentes trajectoires de taux d'intérêt. Le tableau ci-dessous présente les estimations actualisées d'une réforme de l'imposition de la valeur locative pour des niveaux de taux hypothécaires compris entre 1 % et 6 %. Ces taux ont été appliqués par le passé (un peu plus de 1 % en 2021 ; 6 % et plus au début des années 90). Les évolutions observées entre 2022 et 2024 montrent que de brusques changements de taux d'intérêt (dans les deux sens) sont possibles.

Une autre partie de la réforme porte sur la suppression de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires. L'effet correspondant sur les recettes est pris en compte dans les estimations. Pour le niveau actuel des taux hypothécaires (1,5 %), la diminution des recettes résultant de la suppression de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires est estimée à 200 millions de francs pour les impôts cantonaux et communaux et à 60 millions de francs pour l'impôt fédéral direct. L'initiative parlementaire 22.454 « Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires », qui est juridiquement liée à l'initiative parlementaire 17.400 et qui sera soumise à votation au courant de cette année, donnerait aux cantons la compétence de prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires. Les éventuelles recettes liées à cet hypothétique nouvel impôt ne sont pas intégrées aux estimations, car leur montant dépend du recours à cette compétence (disposition potestative).

Estimation des effets sur les recettes de la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement (en millions de CHF ; 2025) pour différents niveaux de taux hypothécaires

Type d'impôt	Niveau des taux hypothécaires										
	1.0 %	1.5 %	2.0 %	2.5 %	3.0 %	3.5 %	4.0 %	4.5 %	5.0 %	5.5 %	6.0 %
Effet sur les recettes de l'impôt fédéral direct	- 590	- 400	- 200	- 10	200	420	640	860	1 090	1 330	1 570
Effet sur les recettes des impôts cantonaux et communaux	- 1 860	- 1 380	- 900	- 450	30	520	1 000	1 480	1 970	2 460	2 950
Effet sur les recettes à tous les échelons de l'État	- 2 450	- 1 780	- 1 100	- 460	230	940	1 640	2 340	3 060	3 790	4 520

Bases de données et restrictions liées à celles-ci / hypothèses / incertitudes entourant les estimations

- Bases de données** : les bases de données se réfèrent aux périodes fiscales 2019 ou 2020. Les données de simulation sont extrapolées pour l'année 2025 en s'appuyant sur la croissance estimée du nombre de propriétaires d'un logement à usage propre entre 2020 et 2025 (env. 5 %). L'estimation prend aussi en compte les ménages de locataires dès lors que ces derniers louent un bien immobilier à des tiers ou qu'ils possèdent une résidence secondaire. En revanche, les ménages de locataires qui ne sont pas propriétaires d'un bien immobilier ne sont pas pris en compte dans l'estimation.

- **Niveau des taux hypothécaires** : le niveau des taux hypothécaires a une influence majeure sur les conséquences financières de la réforme. Les estimations se basent sur un niveau de taux hypothécaires moyen, tel que le taux hypothécaire de référence. À titre d'exemple, un taux hypothécaire de 3 % implique que les contribuables paient en moyenne 3 % d'intérêts sur leur hypothèque. Un tel taux hypothécaire moyen ne correspond cependant pas nécessairement aux taux convenus actuellement lors de la conclusion d'une (nouvelle) hypothèque. En effet, de nombreux propriétaires choisissent de financer leur logement sur le long terme et ont par conséquent contracté leur hypothèque à une date antérieure, aux conditions de l'époque. Le taux hypothécaire de référence est de 1,5 % depuis le 4 mars 2025. L'AFC ne connaît ni le taux hypothécaire de référence au moment d'une éventuelle entrée en vigueur de la réforme ni le taux hypothécaire de référence moyen sur une période ultérieure plus longue (p. ex. sur les 20 prochaines années).
- **Résidences secondaires** : en ce qui concerne les résidences secondaires, leur nombre exact n'étant pas connu, des incertitudes subsistent quant à l'effet de la réforme sur les recettes. Par ailleurs, l'estimation du 30 mai 2024 s'appuyait sur une autre réglementation en matière d'intérêts passifs. La méthode (dite « proportionnelle restrictive ») adoptée par le Parlement le 20 décembre 2024 est toutefois plus stricte. En outre, de nombreux cantons ont réalisé une estimation uniquement pour un niveau de taux d'intérêt bas. Les incertitudes sont par conséquent plus grandes en cas de taux d'intérêt élevé.
- **Impôt immobilier spécial et modifications du comportement des cantons** : les recettes potentielles de l'impôt immobilier spécial (mise en œuvre de l'initiative parlementaire 22.454) sont étroitement liées aux résidences secondaires. Les modifications du comportement des cantons ont une influence sur les conséquences financières, puisque le montant des recettes de cet impôt réel sur les résidences secondaires dépend de l'utilisation ou non de cet instrument par les cantons et, le cas échéant, de la mesure dans laquelle ils y ont recours. L'exclusion des recettes potentielles de cet impôt de l'estimation conduit à une surestimation des diminutions de recettes ou à une sous-estimation des recettes supplémentaires liées à la réforme.
- **Déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et modifications du comportement des cantons** : des modifications du comportement des cantons sont également possibles en ce qui concerne les déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement : sur ce point, l'estimation suppose que le droit cantonal en vigueur est maintenu. Si les cantons renonçaient toutefois à accorder ces déductions dans le cadre des impôts cantonaux et communaux, la baisse (ou l'augmentation, si la réforme entraîne des recettes supplémentaires) des recettes pourrait atteindre 600 millions de francs.
- **Changement de comportement des ménages privés** : enfin, la réforme pourrait également s'accompagner d'un changement de comportement des ménages privés, ce qui entraînerait une réduction de l'endettement brut ou net. Dès lors qu'une partie du rendement imposable de la fortune disparaîtra, la réforme mènera à des diminutions plus élevées ou à une augmentation plus faible que prévu des recettes.
- **Hypothèses et restrictions liées aux données** : en ce qui concerne les restrictions liées aux données, il convient de souligner que l'estimation se base sur l'hypothèse selon laquelle 45 000 personnes acquièrent leur premier logement en 2025 dans toute la Suisse. Pour les déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, on part du principe que ces personnes représentent 30 % des frais d'entretien des immeubles. Ces hypothèses peuvent conduire à une sous-estimation ou à une surestimation des conséquences financières.
- **Autres restrictions liées aux données** : d'autres restrictions concernent notamment le degré de couverture cantonale (utilisation des données individuelles pour 4 cantons, de données agrégées pour 7 cantons et extrapolation pour les 15 cantons restants), la détermination de la part des intérêts passifs non déductibles ainsi que les estimations concernant l'adaptation des valeurs locatives, dont le calendrier peut être très différent d'un canton à l'autre.