

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Denis Rubattel et consorts - Alléger la pression fiscale de la valeur locative afin d'encourager  
l'accession à la propriété du logement**

**1. PREAMBULE**

La commission s'est réunie le jeudi 21 février 2019 à la Salle du Bicentenaire, place du Château 6 à Lausanne. Présidée par M. le député A. Berthoud, également rapporteur, elle était composée de Mmes les députées, A. Baehler Bech et C. Richard ainsi que de MM. les députés A. Cherubini, G. Zünd, H. Buclin, S. Melly, J.-M. Sordet, G. Mojon, G.-P. Bolay, N. Glauser, M. Mischler et S. Montangero. Mme la députée A. Cherbuin et M. le député P.-A. Pernoud étaient excusés.

Ont également participé à cette séance, MM. D. Rubattel, motionnaire, le Conseiller d'Etat P. Broulis (chef du DFIRE), ainsi que P. Rattaz (chef du SAGEFI) et P. Curchod (DGF). M. F. Mascello s'est chargé de la prise des notes de séance.

**2. POSITION DU MOTIONNAIRE**

Le motionnaire estime que l'impôt sur valeur locative ne correspond pas une entrée financière réelle et représente un problème qui réapparaît régulièrement, soit à l'Assemblée fédérale, soit dans l'un ou l'autre des Parlements cantonaux du pays. Par ailleurs, il relève que, dans sa feuille de route sur la mise en œuvre de la RIE III, le Conseil d'Etat avait prévu une réduction ciblée de ce paramètre qui n'a au final pas abouti. Pour mémoire, au niveau suisse, une initiative populaire en 2012, demandant la suppression de cette valeur locative pour les propriétaires ayant atteint l'âge de la retraite, avait été refusée à 52%. Son texte ne vise pas à relancer le débat d'une suppression complète, mais demande une baisse de cette valeur et la réintroduction de son immutabilité. Une réponse favorable permettrait d'alléger l'impôt locatif, notamment pour les retraités dont le revenu diminue à la fin de leur activité professionnelle. La Suisse est l'un des pays avec la plus grande dette hypothécaire par ménage et une telle mesure permettrait aux propriétaires d'augmenter l'amortissement de leurs dettes. Quant à l'immutabilité, la valeur locative demeurerait inchangée tant que le contribuable garde, sans interruption, l'usage de son bien immobilier. En conclusion, le motionnaire relève que le Canton de Vaud est l'un de ceux qui a le plus fréquemment augmenté la valeur locative ; pour mémoire, entre 2004 et 2015, cette donnée a été revue une dizaine de fois.

**3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT**

Le Conseiller d'Etat relève que le débat sur la valeur locative est à venir au niveau national, avec des alliances politiques inédites. Ne pas sous-estimer ce sujet dont la modification peut avoir de nombreux impacts. En effet, la disparition de la valeur locative pourrait entraîner notamment la suppression du dispositif relatif aux déductions de frais pour entretien d'immeuble, ainsi que les intérêts passifs, et remettre en question la mise en place d'équipements climatiques. Au niveau fédéral, la situation est particulière, puisqu'il a, notamment, été décidé que les résidences secondaires ne seraient pas concernées, créant ainsi un

système à deux vitesses ; les cantons continueraient toutefois à avoir une autonomie de décision, laissant ainsi la place à une divergence de point de vue, d'un canton à l'autre.

Au vu des incertitudes précitées, le Conseiller d'Etat précise que, d'une part l'immutabilité est une question qui ne peut se régler qu'au niveau fédéral et, d'autre part, il est toujours délicat d'avoir une spécificité cantonale, en parallèle à un modèle fédéral. A titre personnel, il est toutefois favorable à l'immutabilité, mais, dans ce genre de dossiers, il est indispensable de faire une réelle pesée d'intérêt avant de démanteler un système. L'augmentation de l'espérance de vie ne fait que rendre plus visible la problématique des retraités qui s'irritent de l'augmentation de la valeur locative, mais aussi de la non-indexation de leurs rentes. De plus, vouloir toucher au taux c'est impacter la réévaluation du patrimoine immobilier, car la valeur locative est basée sur une approche historique et n'a pas de lien direct avec le marché.

Pour toutes ces raisons, le Conseiller d'Etat propose au motionnaire de retirer son texte et de revenir avec une initiative parlementaire aux Chambres fédérales. Un tel objet serait mieux calibré pour lancer un débat au bon niveau ; il s'engage à l'accompagner dans cette démarche.

#### **4. DISCUSSION GENERALE**

La discussion générale reprend les thèmes précités, évoqués par les deux parties. Les participants s'accordent à dire que cette démarche impacterait de manière relativement imprévisible les déductions de certains frais d'entretien d'immeubles (avec le risque de créer un régime d'exception), la capacité d'épargne des propriétaires, la perception des gains immobiliers, etc. Il est également relevé que le mécanisme est encore dépendant du niveau des d'intérêts qui a un impact fondamental sur l'accès à la propriété.

S'agissant de la proposition de baisser le taux de la valeur locative imposable à 60% (contre 65% actuellement), il est mentionné que cette notion de 60% découle d'un arrêt du Tribunal fédéral (TF) dont la jurisprudence semble poser les limites de l'encouragement à l'accession à la propriété du logement afin, d'une part, de garantir l'égalité de traitement entre locataires et, d'autre part, de ne pas trop fortement désavantager les propriétaires. En d'autres termes, le TF ne fixe pas un plancher à 60%, mais stipule uniquement que ce plancher ne doit pas être inférieur à cette valeur, au risque de rompre l'équilibre. La solution vaudoise avec ses 65% serait dès lors conforme.

Au vu de ces arguments, le motionnaire décide de retirer son texte ; une initiative parlementaire aux Chambres fédérales sera néanmoins prochainement déposée par ses soins sur le même thème.

Le président prend note de ce retrait et clôt les débats.

Montanaire, le 15 mars 2019

*Le rapporteur :*  
*(Signé) Alexandre Berthoud*