

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT
à l'interpellation Sébastien Cala et consorts - Combien coûterait la suppression de la valeur locative au Canton de Vaud et aux communes vaudoises ? (25_INT_58)

Rappel de l'intervention parlementaire

La population suisse votera, probablement en septembre, sur le changement du système d'imposition du logement. Selon les derniers chiffres disponibles, la suppression de la valeur locative coûtera environ 1,7 milliard de francs à la Confédération, aux cantons et aux communes.

La mise en œuvre du nouvel impôt sur les résidences secondaires n'est pas claire, et tout indique qu'elle ne compensera en aucun cas les pertes fiscales. Ces pertes entraîneront inévitablement une augmentation des impôts et des taxes pour la population.

Il est donc important d'évaluer l'impact financier de ce changement de système pour le Canton de Vaud et les communes vaudoises. À cet effet, les soussignées et soussignés ont l'honneur de poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

- Quelle est l'estimation des pertes fiscales potentielles qu'engendrerait la suppression de la valeur locative pour les finances du Canton ?*
- Quelle est l'estimation des pertes fiscales potentielles qu'engendrerait la suppression de la valeur locative pour les finances des communes vaudoises ?*
- De combien devrait être augmenté le taux d'imposition pour les personnes physiques ou morales afin de compenser ces potentielles pertes fiscales au niveau cantonal ?*

Nous remercions d'avance le Conseil d'Etat pour ses réponses.

Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, le Conseil d'Etat souhaite rappeler que la loi fédérale du 20 décembre 2024 relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement¹, à savoir la modification de la LIFD et de la LHID, qui mettra fin notamment à la valeur locative, est conditionnée à l'acceptation, par le peuple suisse, le 28 septembre 2025 de l'Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat rappelle que la loi fédérale du 20 décembre 2024 relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement prévoit une modification du droit fédéral harmonisé de telle sorte notamment à ce que lors de son entrée en vigueur :

- La valeur locative soit supprimée, à savoir la valeur ajoutée au revenu imposable du contribuable lorsque ce dernier est propriétaire d'un bien immobilier affecté à son logement (que celui-ci soit une résidence principale ou secondaire) ;
- Les frais d'entretien tant forfaitaire (20% ou 30% de la valeur locative du bien immobilier en fonction de l'âge du bâtiment) qu'effectif relatif au bien immobilier affecté au logement du contribuable ne soient plus déductibles ;
- Les intérêts passifs privés ne soient déductibles que proportionnellement à la part que représente l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées dans le canton, à l'exception des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit, par rapport à l'ensemble de la fortune du contribuable ;
- Exception faite pour les contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel, ces derniers pourront déduire les intérêts passifs privés imputables audit immeuble durant l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle ils l'ont acquis, à concurrence du montant maximum de CHF 10'000 pour les époux vivant en ménage commun et de CHF 5'000 pour les autres contribuables. Ce montant maximal déductible diminue quant à lui de 10% par an ;
- Les cantons peuvent prévoir des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement jusqu'en 2050 au plus tard. Le Département fédéral des finances détermine en collaboration avec les cantons quelles dépenses peuvent être déduites. Cette mesure ne vaut que pour l'impôt cantonal et communal sur le revenu.

- **Quelle est l'estimation des pertes fiscales potentielles qu'engendrerait la suppression de la valeur locative pour les finances du Canton ?**

Compte tenu des nombreuses incertitudes entourant notamment la déductibilité des intérêts passifs, plus particulièrement celle en lien avec le mécanisme dédié au primo accédant à la propriété en Suisse, ainsi que l'évolution des taux d'intérêt, le tout conjugué à l'ignorance quant au comportement des contribuables dans un contexte de maintien uniquement au niveau cantonal et communal de la déductibilité des frais d'économie d'énergie, il est dès lors estimé que cette modification du droit fédéral harmonisé pourrait potentiellement générer, s'agissant de l'impôt cantonal sur le revenu, des recettes supplémentaires de l'ordre d'approximativement CHF 29 millions. Par ailleurs, il n'a pas été tenu compte dans le calcul d'un impôt hypothétique nouveau sur les résidences secondaires.

- **Quelle est l'estimation des pertes fiscales potentielles qu'engendrerait la suppression de la valeur locative pour les finances des communes vaudoises ?**

Eu égard à la suppression de la valeur locative tant pour les résidences principales que secondaires, à la déductibilité des intérêts passifs au prorata de la valeur du patrimoine immobilier sur la fortune du contribuable, au mécanisme relatif au primo accédant, il s'avère complexe et délicat d'identifier puis de répartir correctement les charges fiscales entre les communes concernées. Néanmoins, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, une estimation approximative des recettes de l'ordre CHF 14 millions pourrait être potentiellement articulées sur le plan communal.

¹ FF 2025 23 <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/23/fr>

- **De combien devrait être augmenté le taux d'imposition pour les personnes physiques ou morales afin de compenser ces potentielles pertes fiscales au niveau cantonal ?**

Voir la réponse à la question 1

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 8 octobre 2025.

La présidente :

Le chancelier :

C. Luisier Brodard

M. Staffoni