

Votation fédérale du 28 septembre 2025 en Suisse concernant la **valeur locative** :

Contexte et mécanisme

- Le **système de la valeur locative** impose aux propriétaires occupant leur propre logement une taxation basée sur un revenu fictif (ce qu'ils auraient pu toucher en le louant).
 - En compensation, les propriétaires peuvent déduire des éléments tels que les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien, ou encore les mesures d'économie d'énergie.
-

Objet de la votation du 28 septembre 2025

La votation porte officiellement sur l'« **arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires** » mais elle concerne de facto un **double-objectifs** juridiquement liés :

1. **Abolir l'imposition de la valeur locative** sur les résidences principales et secondaires.
 2. **Autoriser les cantons à instaurer une taxe immobilière spéciale sur les résidences secondaires**, via une modification constitutionnelle.
-

Conditions pour l'entrée en vigueur

- Les deux volets (abolition de la valeur locative et création du nouvel impôt fédéral cantonal sur les résidences secondaires) sont **juridiquement conditionnés** l'un à l'autre. Si la modification constitutionnelle est rejetée, la suppression de la valeur locative ne pourra pas entrer en vigueur.
-

Arguments principaux

En faveur de la réforme (oui)

- **Justice fiscale** : suppression d'un impôt sur un revenu fictif considéré comme injuste.
- **Moins d'incitations à l'endettement** : incite plutôt à rembourser qu'à emprunter.
- **Soutien aux retraités** : ceux sans dettes sont souvent pénalisés par la valeur locative.
- **Aide aux primo-accédants** : possibilité de déduction limitée (~10 000 CHF la première année pour un couple), puis dégressivité sur 10 ans.

Contre la réforme (non)

- **Perte de recettes fiscales massives** : estimée entre 1,7 à 1,8 milliards CHF selon les études.
- **Charges accrues pour la classe moyenne** : certains ménages pourraient voir leur impôt augmenter de plusieurs centaines de francs (jusqu'à +500 CHF/an), voire +7,5 % pour le Tessin ou +3 % à Zürich.

- **Risque d'affaiblissement des rénovations énergétiques** : suppression des déductions pour entante énergétique, sauf exceptions cantonales.
- **Inégalités entre propriétaires et locataires** : les locataires perçus comme étant désavantagés.
- **Pour les cantons touristiques**, forte dépendance aux recettes des résidences secondaires.

Synthèse en tableau

Élément	Description
Date de la votation	28 septembre 2025
Objets soumis au vote	- Abolition de la valeur locative - Nouvelle taxe cantonale sur résidences secondaires (modification constitutionnelle)
Condition d'application	Les deux mesures sont liées : l'une ne peut entrer en vigueur sans l'autre
Arguments en faveur	Équité fiscale, soutien retraite, encouragement à rembourser, aide aux primo-accédants
Arguments contre	Perte de revenus publics, hausse d'impôts pour certains, baisse de soutien aux rénovations énergétiques

Conclusion

La votation du **28 septembre 2025** est cruciale : elle pourrait profondément transformer le système fiscal de la propriété immobilière en Suisse. L'enjeu est double : **abolir un impôt fictif injuste** tout en **garantissant la stabilité financière des cantons**, notamment ceux à forte demande touristique