



15.08.2025

## Fiche d'information – Estimation actualisée des effets sur les recettes fiscales avant modification des comportements

Supprimer l'imposition de la valeur locative entraîne des conséquences sur la charge fiscale des propriétaires de logement et donc sur les recettes de la Confédération, des cantons et des communes. 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 %, des taux qui 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.

Un autre pan de la réforme porte sur la suppression de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires. Les estimations tiennent compte de l'effet correspondant sur les recettes. Avec 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 le 28 septembre 2025, donnerait aux cantons la compétence de prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires. Les estimations ne tiennent pas compte des recettes potentielles de cet impôt spécial étant donné qu'on ne peut déterminer le montant des recettes avant de savoir si et comment les cantons mettront en œuvre cet impôt (disposition potestative).

Type d'impôt	Niveau des taux hypothécaires										
	1 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,50 %	6 %
Effet sur les recettes de l'impôt fédéral direct	-590	-400	-200	-10	200	420	640	860	1090	1330	1570
Effet sur les recettes des impôts cantonaux et communaux	-1860	-1380	-900	-450	30	520	1000	1480	1970	2460	2950
Effet sur les recettes à tous les échelons de l'État	-2450	-1780	-1100	-460	230	940	1640	2340	3060	3790	4520

*Tableau : estimation des effets sur les recettes induits par la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement avant modification des comportements (en millions de francs ; 2025) pour différents niveaux de taux hypothécaires*

### Sources des données et incertitude des estimations

- Sources des données :** les 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 de logement entre 2020 et 2025 (env. 5 %). L'estimation prend

aussi en compte les ménages de locataires dès lors que ces derniers louent à des tiers un bien immobilier dont ils sont propriétaires 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 des taux hypothécaires moyens, tel que le taux hypothécaire de référence. À titre d'exemple, des taux hypothécaires de 3 % impliquent que les contribuables paient en moyenne 3 % d'intérêts sur leur hypothèque. Un tel niveau moyen ne correspond pas forcément au niveau actuel des taux hypothécaires, lesquels sont convenus lors de la conclusion d'une (nouvelle) hypothèque. En effet, de nombreux propriétaires finissent leur bien immobilier à long terme et ont conclu leur hypothèque il y a des années, aux conditions qui s'appliquaient à l'époque. Le 3 juin 2025, le taux d'intérêt hypothécaire de référence était de 1,5 %. L'AFC ne connaît ni le taux hypothécaire de référence applicable au moment d'une éventuelle entrée en vigueur de la réforme ni le taux hypothécaire moyen sur une période ultérieure plus longue (p. ex. sur les vingt prochaines années).
- **Résidences secondaires** : s'agissant des résidences secondaires, leur nombre exact n'étant pas connu, des incertitudes subsistent quant à l'effet de la réforme sur les recettes qui les concernent. 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 (cf. la feuille d'information concernant la nouvelle réglementation sur les intérêts passifs) 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 modification 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. La modification du comportement des cantons a une influence sur les conséquences financières, puisque le montant des recettes de cet impôt spécial sur les résidences secondaires dépend du recours ou non à cet instrument par les cantons et, le cas échéant, des modalités d'application. Les recettes potentielles de cet impôt étant exclues de l'estimation, celle-ci surestime les diminutions de recettes ou, au contraire, sous-estime les recettes supplémentaires liées à la réforme.
- **Déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et modification du comportement des cantons** : les cantons pourraient aussi modifier leur comportement 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 sera 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 de moins (respectivement de plus).
- **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 disparaîttrait, la réforme mènerait 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. S'agissant des

déductions relatives aux mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, on part du principe qu'elles 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 quatre cantons, de données agrégées pour sept cantons et extrapolation pour les quinze 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.