

**Assouplissement de l'imposition
sur la valeur locative**

Résumé de la motion

Par motion déposée le 5 mai 2009 (*BGC* p. 791) et développée le 25 juin 2009 (*BGC* p. 1158), les motionnaires demandent au Conseil d'Etat d'intégrer dans la loi fiscale fribourgeoise une ou plusieurs dispositions visant à atténuer l'imposition de la valeur locative. Ils précisent que la valeur locative constitue un élément non négligeable du revenu imposable de nombreux propriétaires et que pour beaucoup d'entre eux, elle paraît injuste et peut même être à l'origine de difficultés financières, ce qui est particulièrement vrai pour les personnes n'ayant que leur rente AVS comme source de revenus. Ils sont également d'avis que dans le contexte économique actuel, il serait bienvenu de faciliter fiscalement l'accession à la propriété.

Réponse du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat a eu récemment l'occasion de répondre à une motion traitant de l'imposition de la valeur locative. En effet, la motion populaire « Pour la suppression de l'impôt sur la valeur locative » (MP 1507.08) demandait de supprimer l'imposition de la valeur locative. Cette motion a été traitée par le Grand Conseil en date du 7 mai 2009, lequel l'a rejetée par 82 voix contre 2 et 3 abstentions. Il a ainsi suivi la proposition du Conseil d'Etat, lequel relevait alors, pour justifier le rejet, les éléments suivants :

- l'abolition de la valeur locative dans notre canton constituerait une violation de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID / RS 642.14) ;
- la question de l'imposition de la valeur locative est actuellement en discussion au niveau fédéral ;
- deux initiatives populaires traitant de la problématique de la valeur locative ont abouti et ont été déposées à la Chancellerie fédérale.

Si la motion des députés Rossier et Peiry ne vise pas la suppression, mais une atténuation de la valeur locative, la problématique des débats qui ont lieu au niveau fédéral à ce propos est également valable ici.

Ces cinq derniers mois, la situation a évolué au niveau fédéral, en ce sens que le 17 juin 2009, le Conseil fédéral a rejeté l'initiative populaire de l'Association des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) « Sécurité du logement à la retraite ». Dans un contre-projet indirect qu'il entend opposer à cette initiative, il propose notamment de renoncer à l'imposition de la valeur locative pour tous les propriétaires de logement et de supprimer les déductions actuelles, sauf deux exceptions : seraient déductibles uniquement les intérêts hypothécaires sur le premier logement acquis et les mesures de protection de l'environnement et d'économie d'énergie de grande qualité. Le Département fédéral des finances a reçu le mandat de préparer un projet dans ce sens.

Durant cet été, un projet de loi a ainsi été élaboré, en collaboration entre les autorités fiscales fédérales et cantonales. Ce projet, qui concrétise la ligne annoncée par le Conseil fédéral, va être mis en consultation prochainement. Il prévoit des modifications de la LHID et de la loi du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD / RS 642.11).

Le Conseil d'Etat constate ainsi que la question de la valeur locative demeure un sujet d'actualité au niveau fédéral et que des propositions concrètes de modification de la LHID et de la LIFD existent. Il ne peut dès lors que confirmer son point de vue exprimé dans sa réponse à la motion populaire 1507.08 et réaffirmé lors des débats au Grand Conseil, à savoir qu'il faut attendre le résultat du débat au niveau fédéral avant d'entreprendre une quelconque démarche dans notre canton, même si la démarche ne vise qu'une atténuation de l'imposition de la valeur locative.

A toutes fins utiles, le Conseil d'Etat rappelle que les contribuables qui sont locataires de leur logement ne peuvent bénéficier d'aucune déduction pour les loyers payés. Par conséquent, la législation fiscale ne saurait traiter de manière trop inégale les propriétaires et les locataires.

Dans notre canton, le système actuel d'estimation de la valeur locative et fiscale des immeubles non agricoles a été introduit lors de la période fiscale 1983/84. Pour tenir compte de l'évolution du niveau des loyers, les normes locatives de base ont été majorées à 105 % pour la période fiscale 1987/88, à 115 % pour la période fiscale 1991/92 et à 130 % dès le 1^{er} janvier 1993.

Or, depuis décembre 1982, l'indice du loyer du logement, pris en compte dans le calcul de l'indice suisse des prix à la consommation, a augmenté de 103 %.

Il ressort de ce qui précède, que durant les vingt-cinq dernières années les normes locatives fribourgeoises ont été majorées de 30 % alors que l'indice des loyers a augmenté de 103 %. Il y a aussi lieu de considérer la valeur locative en relation avec les charges déductibles par le propriétaire. Aussi, le Conseil d'Etat est d'avis de maintenir le système actuel qui favorise l'accession à la propriété du logement dans la mesure où les intérêts passifs et les frais d'entretien d'immeubles sont déductibles fiscalement.

Finalement, le Conseil d'Etat considère que la valeur locative d'un immeuble doit être déterminée en fonction de l'objet et non de son occupant (contribuable jeune, marié, retraité, etc.).

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat propose le rejet de la motion.

Fribourg, le 13 octobre 2009