

1 Valeur locative

En Suisse, l'accession à la propriété du logement à usage personnel est encouragée par la Constitution ([art. 108 Cst.](#)). Sur le plan fiscal, cela se traduit, par exemple, par diverses déductions liées aux [frais immobiliers](#). En contrepartie, toute personne qui vit dans un logement (maison d'habitation ou appartement en propriété) dont elle est propriétaire est imposée sur ce qu'il est convenu d'appeler la valeur locative de son logement, qui constitue un revenu. Cette mesure est en vigueur depuis 1940. [L'imposition de la valeur locative vise principalement à garantir une égalité de traitement fiscal entre locataires](#) (les loyers font partie des dépenses courantes et ne sont pas déductibles de l'impôt sur le revenu) et propriétaires (qui peuvent faire valoir les déductions fiscales susmentionnées).

À cet effet, l'Administration fédérale des contributions a publié la brochure «[Imposition de la valeur locative](#)» contenant des informations détaillées.

La valeur locative équivaut à la somme que la ou le propriétaire réaliserait en louant son bien à une tierce personne, c'est-à-dire au loyer qu'une ou un locataire devrait payer. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et pour répondre aux impératifs constitutionnels, la valeur locative imputée doit être au moins égale à 60% des loyers du marché dans le cadre de l'imposition cantonale et communale bernoise, et à 70% des loyers du marché dans le cadre de l'imposition fédérale. La valeur locative est donc régulièrement inférieure aux loyers du marché.

2 Quel est l'objectif de ce changement de système?

Parfois considérée comme un «revenu fictif», la valeur locative est controversée au sein de la population et fait l'objet de débats politiques depuis plusieurs décennies. Le 20 décembre 2024, le Parlement fédéral a adopté un projet de loi de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États visant à abolir la valeur locative (après trois rondes de délibération et une conférence de conciliation). Il a conclu à l'abolition totale de la valeur locative. Dans un souci de maintenir une égalité de traitement fiscal entre locataires et propriétaires, il s'agirait à titre compensatoire de réduire sensiblement la déduction des intérêts passifs et la déductibilité des frais immobiliers. S'agissant de l'impôt fédéral direct, seuls les coûts liés aux travaux de restauration de monuments historiques seraient encore fiscalement déductibles, tandis que les cantons pourraient continuer d'accorder la déductibilité des frais liés à des mesures destinées à économiser l'énergie et à ménager

l'environnement ainsi que des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Les frais d'entretien ne seraient pas déductibles des impôts cantonaux et communaux, ni de l'impôt fédéral direct.

Pour plus de détails sur les points forts de ce projet et les discussions parlementaires, voir [Changement du système d'imposition de la propriété du logement](#).

3 Quel sera l'objet de la votation du 28 septembre 2025?

En ce qui concerne le changement de système d'imposition de la propriété du logement, deux initiatives parlementaires au contenu étroitement lié sont en discussion au plan fédéral:

- [17.400 | Imposition du logement. Changement de système | Objet | Le Parlement suisse](#) : prévoit d'abolir la valeur locative avec ses conséquences explicitées au chiffre 2.
- [22.454 | Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires | Objet | Le Parlement suisse](#) ou [FF 2025 17 - Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires | Fedlex](#) : prévoit d'ajouter un nouvel article 127, alinéa 2bis pour compléter les principes de l'imposition dans la Constitution fédérale:

 *Lors de la perception de l'impôt immobilier sur les résidences secondaires essentiellement à usage personnel, les cantons peuvent déroger aux principes visés à l'alinéa 2 dans les limites prévues par la législation fédérale **et pour autant que la valeur locative des résidences secondaires à usage personnel ne soit pas imposée par la Confédération et les cantons.***

En cas d'abolition de la valeur locative, les cantons auraient ainsi la possibilité d'imposer plus lourdement les résidences secondaires occupées par leur propriétaire, leur permettant de compenser (partiellement) les pertes fiscales qui s'ensuivraient.

Toute révision de la Constitution est soumise au référendum obligatoire. L'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires sera ainsi soumis à une votation populaire le 28 septembre 2025 (cf. [Objets de la votation populaire du 28 septembre 2025](#)).

L'issue de cette **votation** sera déterminante pour **le changement de système complet**, car le projet de changement est subordonné à la modification de la Constitution.

4 Position du canton de Berne dans le cadre de la consultation

Comme à l'accoutumée, le canton de Berne a été autorisé à donner son avis dans le cadre de la consultation.

Dans sa [prise de position du 19 juin 2019](#) (en allemand), le Conseil-exécutif a porté un regard critique sur la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement. Il a estimé que le modèle actuel garantissait une meilleure égalité de traitement fiscal entre propriétaires et locataires que le projet de la CER-E. Il a en outre critiqué le fait que les cantons pouvaient accorder la déduction de certains frais immobiliers (mesures destinées à économiser l'énergie et à ménager l'environnement), à laquelle s'ajoute une nouvelle déduction, au calcul complexe, pour les primo-accédants. Le Conseil-exécutif a avancé que si un changement de système devait effectivement voir le jour, il faudrait selon lui opter pour une solution plus cohérente et plus facile à mettre en œuvre dans la pratique.

[Prise de position du 28 février 2024](#) (en allemand) du Conseil-exécutif sur l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires:

 «Dans sa prise de position, le Conseil-exécutif a stipulé qu'il n'était pas opposé à la nouvelle disposition facultative. À tout le moins, il a précisé qu'il étudierait la possibilité d'introduire un impôt immobilier plus élevé pour les résidences secondaires dans le canton de Berne également. Il a également soulevé la question de savoir si le faible besoin d'agir et la marge de manœuvre financière supplémentaire, incertaine et au demeurant plutôt modeste, justifiaient de modifier la Constitution pour toutes les collectivités publiques concernées.»

Le Conseil-exécutif a remis en question la complexité du processus, y compris la modification de la Constitution au niveau fédéral et vraisemblablement au niveau cantonal (soit potentiellement 26 modifications constitutionnelles supplémentaires), dont le seul résultat final serait une double taxe immobilière sur les résidences secondaires, soit une poignée de millions de recettes supplémentaires. Il s'est également montré réticent à l'idée que les principes d'imposition puissent être érodés si des exceptions étaient introduites pour des questions relativement mineures.

Comme il est d'usage, le Conseil-exécutif n'a pas pris position sur les projets finalement adoptés et remaniés par le Parlement fédéral.

5 Portée pour le canton de Berne

5.1 Prescriptions pour les cantons et marges de manœuvre à disposition

Nous renvoyons aux réponses du Conseil-exécutif à l'interpellation 018-2025, Rappa (Le Centre, Berthoud) [Mise en œuvre cantonale de l'abrogation de la valeur locative au moyen d'un nouvel impôt objectif](#).

En résumé, le canton de Berne aurait l'**obligation**

- d'abolir la valeur locative sur l'ensemble des immeubles;
- de limiter la déduction pour les intérêts passifs et d'introduire une déduction spéciale en cas de première acquisition d'un immeuble à usage personnel;
- de supprimer la déduction au titre de frais d'[entretien immobilier](#).

Le **canton de Berne** aurait **compétence** pour

- introduire une taxe immobilière plus élevée, ou prévoir cette option pour les communes;
- maintenir (ou supprimer) les déductions pour les [frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement](#) et les [frais de démolition en vue d'une construction de remplacement](#).

5.2 Répercussions financières

Nous renvoyons aux réponses du Conseil-exécutif à l'interpellation 088-2025, Jordi (PS, Berne) [Combien l'abolition de la valeur locative coûtera-t-elle au canton de Berne?](#)

En conclusion, le changement de système entraînerait des pertes de recettes de l'ordre de 167 millions de francs pour le canton et les communes. Ces pertes cantonales et communales seraient environ moitié moins importantes (87 millions de francs) si les déductions pour les frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement étaient supprimées.

L'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires permettrait vraisemblablement aux communes ayant une proportion élevée de résidences secondaires d'obtenir une compensation (partielle) de leurs pertes. Il faudrait toutefois

qu'une majorité politique se prononce - d'abord au niveau cantonal, puis communal - en faveur d'une taxe immobilière supplémentaire.

5.3 Horizon de mise en œuvre

La Confédération n'a pas encore décidé de l'entrée en vigueur de ces projets de loi. Étant donné que les cantons jouissent en général d'un délai d'au moins deux ans pour les transposer dans le droit cantonal et compte tenu de la complexité des adaptations, il est peu probable que ces projets de loi entrent en vigueur avant 2030.

Version du 11. Aug. 2025