



Délai référendaire: 19 avril 2025 (1^{er} jour ouvrable: 22 avril 2025)

Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

du 20 décembre 2024

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu le rapport de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil
des États du 27 mai 2021¹,

vu l'avis du Conseil fédéral du 25 août 2021²,

arrête:

I

Les actes mentionnés ci-après sont modifiés comme suit:

1. Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct³

Art. 14, al. 3, let. b

³ L'impôt est calculé sur la base des dépenses annuelles du contribuable et des personnes dont il a la charge effectuées durant la période de calcul en Suisse et à l'étranger pour assurer leur train de vie, mais au minimum d'après le plus élevé des montants suivants:

- b. pour les contribuables chefs de ménage: sept fois le loyer annuel ou la valeur locative déterminée compte tenu des conditions locales;

Art. 21, al. 1, let. b, et 2

Abrogés

¹ FF 2021 1631

² FF 2021 2076

³ RS 642.11

Art. 25

Le revenu net se calcule en défalquant du total des revenus imposables les déductions générales et les frais mentionnés aux art. 26 à 33b.

Titre précédant l'art. 32

Ne concerne que le texte allemand.

Art. 32 Principe

¹ Le contribuable qui possède une fortune mobilière privée peut déduire les frais d'administration par des tiers et les impôts à la source étrangers qui ne peuvent être ni remboursés ni imputés.

² Sont en outre déductibles les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés.

*Insérer avant le titre de la section 5**Art. 32a* Immeubles loués ou affermés

¹ Pour les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée, sont déductibles:

- a. les frais d'entretien;
- b. les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis;
- c. les primes d'assurance;
- d. les frais d'administration par des tiers.

² Au lieu du montant effectif des frais et primes, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire. Le Conseil fédéral arrête cette déduction forfaitaire.

Art. 33, al. 1, let. a

¹ Sont déduits du revenu:

- a. les intérêts passifs privés, en fonction de la part que représente l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, 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; ne sont pas déductibles les intérêts des prêts qu'une société de capitaux accorde à une personne physique avec laquelle elle a des liens étroits ou qui détient une part importante de son capital à des conditions nettement plus avantageuses que celles qui sont habituellement proposées aux tiers;

Art. 33a Intérêts passifs en cas de première acquisition
d'un immeuble à usage personnel

¹ Les contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel peuvent 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 des montants suivants:

- a. pour les époux vivant en ménage commun: jusqu'à 10 000 francs;
- b. pour les autres contribuables: jusqu'à 5000 francs.

² La déduction n'est autorisée que si les intérêts passifs n'ont pas déjà été pris en compte au titre de l'art. 33, al. 1, let. a, 1^{re} phrase.

³ Pendant les années fiscales suivantes, le montant maximal de la déduction diminue de 10 % par an du plafond fixé à l'al. 1.

⁴ Si l'immeuble est aliéné ou si son affectation est modifiée, la déduction n'est plus autorisée à partir de l'année fiscale qui suit l'aliénation ou le changement d'affectation. Si le contribuable acquiert dans un délai approprié un immeuble de remplacement en Suisse servant au même usage, la possibilité de déduction est régie par l'al. 3 à partir de l'année d'acquisition de l'immeuble pour les années fiscales restantes.

Insérer avant le titre de la section 6

Art. 33b

Ex-art. 33a

Art. 205g Disposition transitoire relative à la modification
du 20 décembre 2024

Pour les contribuables qui ont acquis pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel dix ans au plus avant l'entrée en vigueur de la modification du 20 décembre 2024, l'art. 33a est applicable aux années fiscales restantes après l'entrée en vigueur.

2. Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes⁴

Art. 7, al. 1, 1^{re} phrase

¹ L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, en particulier le produit d'une activité lucrative dépendante ou indépendante, le rendement de la fortune, les prestations d'institutions de prévoyance ainsi que les rentes viagères. ...

⁴ RS 642.14

Art. 9, al. 2, let. a, 3 et 3^{bis}

² Les déductions générales sont:

- a. les intérêts passifs privés, en fonction de 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;

³ Pour les contribuables qui possèdent des immeubles privés, les cantons peuvent prévoir des déductions pour la restauration des monuments historiques. Sont déductibles les frais occasionnés par les travaux que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés.

^{3bis} *Abrogé*

Art. 9a Immeubles loués ou affermés

¹ Pour les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée, sont déductibles:

- a. les frais d'entretien;
- b. les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis;
- c. les primes d'assurance;
- d. les frais d'administration par des tiers.

² Les cantons peuvent autoriser la déduction des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement.

³ Les frais visés à l'al. 2 sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes s'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale pendant laquelle ils ont été effectués.

Art. 9b Immeubles à usage personnel

¹ Les contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel peuvent 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 des montants suivants:

- a. pour les époux vivant en ménage commun: jusqu'à 10 000 francs;
- b. pour les autres contribuables: jusqu'à 5000 francs.

² La déduction n'est autorisée que si les intérêts passifs n'ont pas déjà été pris en compte au titre de l'art. 9, al. 2, let. a.

³ Pendant les années fiscales suivantes, le montant maximal de la déduction diminue de 10 % par an du plafond fixé à l'al. 1.

⁴ Si l'immeuble est aliéné ou si son affectation est modifiée, la déduction n'est plus autorisée à partir de l'année fiscale qui suit l'aliénation ou le changement d'affectation. Si le contribuable acquiert dans un délai approprié un immeuble de remplacement en Suisse servant au même usage, la possibilité de déduction est régie par l'al. 3 à partir de l'année d'acquisition de l'immeuble pour les années fiscales restantes.

⁵ L'art. 9a, al. 2 et 3, s'applique par analogie.

Art. 12, al. 3, let. e

³ L'imposition est différée:

- e. en cas d'aliénation d'un immeuble ayant été occupé durablement et exclusivement par son propriétaire, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'un immeuble de remplacement servant au même usage.

Art. 78h Dispositions transitoires relatives à la modification
du 20 décembre 2024

¹ Pour les contribuables qui ont acquis pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel dix ans au plus avant l'entrée en vigueur de la modification du 20 décembre 2024, l'art. 9b, est applicable aux années fiscales restantes après l'entrée en vigueur.

² Tant que l'objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre n'est pas atteint, mais jusqu'en 2050 au plus tard, les cantons peuvent prévoir des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement. Le Département fédéral des finances détermine en collaboration avec les cantons quelles dépenses peuvent être déduites.

³ Les frais visés à l'al. 2 sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes s'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale pendant laquelle ils ont été effectués.

3. Loi du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires⁵

Art. 9, al. 5, let. e

⁵ Le Conseil fédéral édicte des dispositions sur:

- e. le forfait pour frais accessoires d'une personne résidant dans un immeuble à titre de propriétaire, d'usufruitier ou de titulaire d'un droit d'habitation;

Art. 10, al. 1, let. c, et 3, let. b

¹ Pour les personnes qui ne vivent pas en permanence ni pour une période de plus de trois mois dans un home ou dans un hôpital (personnes vivant à domicile), les dépenses reconnues comprennent:

- c. le forfait pour frais accessoires défini par le Conseil fédéral en application de l'art. 9, al. 5, let. e, pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation.

³ Sont en outre reconnus comme dépenses, pour toutes les personnes:

- b. les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble; pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation, le rendement brut correspond aux dépenses reconnues de loyer pour deux personnes vivant dans le même ménage selon l'al. 1, let. b;

Art. 11, al. 1, let. b, et 3, let. i

¹ Les revenus déterminants comprennent:

- b. le produit de la fortune mobilière et immobilière; le produit d'un immeuble n'est pris en compte que si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations n'habite pas dans l'immeuble;

³ Ne sont pas pris en compte:

- i. la valeur locative de l'immeuble pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation.

4. Loi fédérale du 19 juin 2020 sur les prestations transitoires pour les chômeurs âgés⁶

Art. 9, al. 1, let. c et e

¹ Les dépenses reconnues comprennent:

- c. le forfait pour frais accessoires défini par le Conseil fédéral en application de l'art. 11, let. d, pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul des prestations transitoires ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation;

⁶ RS 837.2

- e. les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble; pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul des prestations transitoires ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation, le rendement brut correspond aux dépenses reconnues de loyer pour deux personnes vivant dans le même ménage selon la let. b;

Art. 10, al. 1, let. b, et 2, let. e

¹ Les revenus déterminants comprennent:

- b. le produit de la fortune mobilière et immobilière; le produit d'un immeuble n'est pris en compte que si le bénéficiaire de prestations transitoires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations n'habite pas dans l'immeuble;

² Ne sont pas pris en compte:

- e. la valeur locative de l'immeuble pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation transitoire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation.

Art. 11, let. d

Le Conseil fédéral règle:

- d. le forfait pour frais accessoires d'une personne résidant dans un immeuble à titre de propriétaire, d'usufruitier ou de titulaire d'un droit d'habitation;

II

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Elle n'entre en vigueur qu'avec l'arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires⁷.

³ Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil des États, 20 décembre 2024

Le président: Andrea Caroni
La secrétaire: Martina Buol

Conseil national, 20 décembre 2024

La présidente: Maja Riniker
Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Date de publication: 9 janvier 2025

Délai référendaire: 19 avril 2025

⁷ FF 2024 17

