

IMMOBILIER INTERNATIONAL

Résidences secondaires en Suisse : ce que la votation du 28 septembre changera pour les Belges propriétaires en Suisse

par **Marc-Etienne Baijot & Anton van Zantbeek** 26 septembre 2025



Une importante votation dimanche pourrait bien avoir des conséquences fiscales importantes pour les Belges propriétaires de biens résidentiels suisses © DR/Shutterstock.com

Une votation fiscale rare secoue la Suisse ce 28 septembre. Au cœur du débat : la fin de la valeur locative, avec des conséquences immédiates pour les Belges possédant un bien immobilier sur le sol helvétique.

Pas un jour ne s'écoule en **Suisse** sans que la « **valeur locative** » ne soit dans les débats. Et ceux-ci ne font que s'intensifier à l'approche du 28 septembre 2025, date fatidique de la **votation fédérale** qui décidera peut-être de son abolition. Le sujet passionne car il touche à des thèmes sensibles : logement, fiscalité, égalité entre propriétaires et locataires, et même écologie. Il illustre un nouveau « **Röstigraben** » dont la **Suisse** a l'art, non pas entre cantons romands et alémaniques mais entre cantons de plaine et de montagne. Les premiers veulent son abolition dénonçant un impôt jugé injuste et dont les déductions possibles incitent à l'endettement des familles. Les seconds non, craignant pour leurs **recettes fiscales**.

L'enjeu dépasse les frontières helvétiques : de nombreux **résidents belges** (les Belges) sont **propriétaires** d'un chalet ou appartement en **Valais**, dans le **Vaud**, les **Grisons** ou le **Tessin**. Ils sont directement concernés par cet enjeu national suisse aux conséquences internationales.

La valeur locative : un impôt réel d'un revenu fictif

Le système de la « **valeur locative** » repose sur une **singularité suisse** : imposer les **propriétaires** occupant leur logement comme s'ils le louaient à un tiers. Un **loyer fictif**, après certaines déductions, est rajouté aux autres revenus du **contribuable** et imposé. De quel montant ? De la « **valeur locative** » du bien en question, étant en théorie le montant que le **propriétaire** aurait pu percevoir d'un **locataire** hypothétique. En pratique, elle est souvent plus basse et est déterminée par chaque canton. Finalité du système ? Mettre sur pied d'égalité **propriétaires** et **locataires**. Les premiers habitent leur logement, économisent un loyer et peuvent faire valoir des **déductions fiscales** en tant que propriétaires (ex : frais d'entretien et intérêts hypothécaires). Les seconds paient un loyer mais ne peuvent pas faire valoir de telles déductions. Pour rétablir l'équilibre, le **législateur suisse** a prévu de reconnaître un revenu fictif imposable auprès des premiers.



Le parlement de la Confédération suisse à Berne © DR/Shutterstock.com

Pour un **Belge propriétaire** d'un bien en **Suisse**, la **fiscalité** sur le **revenu suisse** est aussi basée sur la « **valeur locative** » attribuée à son bien. Il doit la déclarer dans sa **déclaration fiscale annuelle cantonale** pour les **impôts sur le revenu** aux niveaux fédéral, cantonal et communal. En contrepartie, il peut déduire certains frais et intérêts hypothécaires.

Sur le plan international, la **Convention fiscale belgo-suisse** permet bien à la **Suisse** d'imposer le **Belge** pour un bien situé sur son territoire. En Belgique, le **revenu cadastral** du bien attribué par l'Administration fiscale belge est exonéré mais pris en compte pour déterminer le taux effectif appliqué aux autres revenus imposés en Belgique.

Depuis des décennies en **Suisse**, le système de la « **valeur locative** » suscite des critiques. Beaucoup le juge injuste. Injuste de payer un **impôt sur un revenu imaginaire**. Or, paradoxalement la **Suisse** compte pourtant 2/3 de locataires et 1/3 de propriétaires, à l'exception notoire du **Valais** où c'est l'inverse. Son futur sera décidé sur la place publique le 28 septembre prochain.

Si l'issue semble indécise jusqu'au bout, la **votation** est particulièrement biscornue. Accrochez-vous. Officiellement, elle porte sur une modification constitutionnelle permettant l'introduction d'un **nouvel impôt cantonal immobilier spécial** sur les **résidences secondaires**. Du fait d'une clause de coordination prévue, deux objets sont liés : L'imposition de la « **valeur locative** » ne sera supprimée que si le **nouvel impôt immobilier** est accepté le 28 septembre. Autrement dit, la « **valeur locative** » n'est qu'indirectement soumise à la votation. Ses partisans devront voter « non » et ses opposants « oui ». Un fameux imbroglio.

Ce qui changera si la « valeur locative » est abolie

En cas d'abolition, la « **valeur locative** » ne sera plus imposée. Mais, en contrepartie, toutes les **déductions fiscales** possibles disparaîtront. Pour un **Belge propriétaire** d'un bien financé sans dette, sa situation devrait être favorable : moins d'**impôt** en Suisse et *statu quo* pour l'**impôt** en Belgique. Si son bien est financé avec une dette et des intérêts à payer, la perte de **déduction** pourrait peser. Même chose si son bien est ancien et nécessite des frais d'entretien conséquents. Ceux-ci ne seront plus déductibles. D'où les aboiements des opposants à l'**abolition** : la réforme incitera au recours au travail au noir et n'incitera plus à l'amélioration énergétique des biens.

En revanche, chaque **canton** pourra instaurer un **nouvel impôt spécial sur les résidences secondaires**. C'est ici que les incertitudes résident car le taux, l'assiette, les exemptions et les autres modalités dépendront du choix de

Ce qui ne changera pas, qu'importe le résultat de la votation

Si le bien en **Suisse** est loué, le **Belge** propriétaire doit et devra toujours déclarer en **Suisse** les **revenus locatifs** perçus, après certaines déductions. À ce jour, la « **valeur locative** » n'est à déclarer qu'au prorata de la période non louée. En toute vraisemblance, le nouvel **impôt spécial cantonal** devrait la remplacer au même prorata.



Verbier, station prisée des Belges, est concerné par la votation de dimanche. © DR/Shutterstock.com

Par ailleurs, rien ne changera pour l'**impôt suisse sur la fortune**. Prélevé par les **cantons** et communes, il faudra toujours déclarer en **Suisse**, après déduction d'une éventuelle dette hypothécaire, les « **valeurs fiscales** » de son bâtiment et terrain. Déterminées par chaque **canton**, ces valeurs sont en réalité largement inférieures aux valeurs de marché.

Une réforme à double tranchant

En conclusion, derrière cette **votation** en **Suisse** se cache en réalité une équation sensible, aux conséquences pour les **propriétaires non-résidents suisses de biens en Suisse**. D'une part, supprimer une **imposition** jugée injuste et obsolète paraît séduisant. La dernière tentative en 2012 avait cependant échoué dans les urnes avec 53% de « non ». D'autre part en parallèle, introduire un **nouvel impôt**, aux contours encore flous, constitue un saut dans l'inconnu.

Un **nouvel impôt** est par essence un mauvais signal donné. Supprimer un impôt pour le remplacer par un autre est rarement favorable aux **contribuables**. De surcroît lorsqu'à ce jour nul ne connaît en réalité vraiment les contours du nouveau. Si l'on rajoute les **déductions fiscales** actuelles qui passeront à la trappe, la **charge fiscale** risque d'augmenter pour les propriétaires tant résidents suisses que belges. D'autant plus que l'**immobilier** en **Suisse** est déjà soumis à **plusieurs impôts** (fortune, chaque année ; mutation lorsque son propriétaire change ; gains immobiliers en cas de vente avec plus-value ; et successions et donations, en cas de décès et donation).

Pour ces raisons, l'abolition de la « **valeur locative** » pourrait constituer une fausse bonne nouvelle, une victoire à la Pyrrhus pour ses partisans. Essentiellement car ce **nouvel impôt** spécial est un blanc-seing à taxer. Abolir la seule « **valeur locative** » oui, mais pas avec le menu complet qui est servi aux **Suisses** le 28 septembre prochain.

Seul espoir à l'horizon dans le cas où le changement serait néanmoins décidé le 28 septembre prochain, la main pour le **nouvel impôt spécial** sera laissée aux vingt-six cantons. Ce qui devrait stimuler une **concurrence intercantonale**, à l'instar des autres **impôts cantonaux** sur l'**immobilier** (fortune, mutation, gains immobiliers, et successions et donations). Paradoxalement, la **charge fiscale** totale d'un **chalet** ou **appartement** devant les montagnes ou lacs suisses pourrait dès lors *in fine* fort bien se retrouver allégée.

Anton van Zantbeek et **Marc-Etienne Baijot** sont avocats fiscalistes au sein du cabinet **Rivus Avocats**, un cabinet international spécialisé en droit fiscal patrimonial ayant des antennes à Bruxelles, Gand et Sion (Valais, Suisse).

Me Baijot est diplômé en droit fiscal suisse et en droit des successions suisse à l'Université de Neuchâtel.