

Valeur locative d'un bien immobilier inoccupé

J'ai récemment acquis une villa dans laquelle j'ai pris résidence. J'ai néanmoins encore mon ancien appartement « sur les bras ». J'envisage bien évidemment de le vendre. Dois-je continuer à payer des impôts sur la valeur locative de celui-ci ?

De manière générale, un bien immobilier génère un revenu imposable. On arrive facilement à se représenter ceci sous la forme du loyer qu'encaisse le propriétaire. Bien qu'il y ait actuellement des discussions relatives à sa suppression, la valeur locative fait toujours partie intégrante des éléments de revenu d'un propriétaire immobilier. Ce revenu fictif est notamment supposé représenter le rendement de l'investissement.

Ainsi, dès lors qu'on est l'heureux propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers, on se voit également ajouter au revenu imposable la valeur locative de chacun d'eux. Il n'est pas déterminant de savoir si tous les immeubles sont utilisés continuellement. Ce qui compte, c'est que chacun d'eux est à la libre disposition de son propriétaire. Ainsi, par exemple, le chalet à la montagne, l'appartement en bord de mer, quand bien même utilisé qu'un à deux mois par année, génèrent une valeur locative annuelle. Il en ira de même lorsque c'est un enfant seul qui l'occupe.

Ce n'est que dans de très rares cas qu'il peut être renoncé à l'imposition de celle-ci. Il doit être démontré, que pour des raisons précises, la villa ou l'appartement n'est plus disponible pour le propriétaire, respectivement que celui-ci ne peut l'occuper.

Tel peut être le cas, par exemple, lorsqu'on entreprend des travaux d'entretien ou de rénovation importants. Durant cette période, il faut bien évidemment admettre qu'il est difficile de rester dans la demeure et d'y vivre normalement.

Si le bien reste inoccupé parce qu'on cherche activement à le louer ou à la vendre, il est évident qu'aucune valeur locative ne saurait être ajoutée au revenu imposable du propriétaire. Cette situation peut parfois durer plus longtemps que prévu, il faudra néanmoins réussir à démontrer les efforts concrets consentis à la recherche d'un futur locataire ou acquéreur. Le Tribunal fédéral a en effet confirmé l'adjonction de la valeur locative au revenu d'un contribuable qui, bien que n'occupant plus sa villa, n'avait pas réussi à démontrer sa volonté de la vendre ; bien plus, le propriétaire n'excluait pas qu'un jour sa fille l'occupe s'il n'avait pas trouvé une bonne opportunité de vente d'ici là.

Lausanne, le 16 .05.2011

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne