

Valeur locative

Tant la Loi pour l'impôt fédéral direct (art. 21, al. 1, lit. b) que la Loi fiscale du Canton du Valais (art. 17, al. 1, lit. b) prévoient l'imposition des rendements des immeubles, à titres de revenus de la fortune.

L'utilisation personnelle d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constitue pour son propriétaire une prestation en nature imposable à titre de revenu.

Art. 17, al 1, lit. b, LF

Le rendement de la fortune immobilière est imposable. Il comprend en particulier :

b) la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles, dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance ;

La prestation en nature correspond au montant de la location qui lui serait versée par un tiers, c'est-à-dire le loyer dont un locataire devrait s'acquitter pour ce bien.

La Loi cantonale valaisanne précise, en outre, que les valeurs locatives doivent être calculées de manière raisonnable sur la base du marché des locations. *Le canton du Valais a ainsi décidé de retenir pour les valeurs locatives brutes un montant correspondant au 60 % du marché des locations.* La LIFD retient les mêmes critères.

Exemple de calcul d'une valeur locative

Objet		Année de construction		
4 pièces 1/2		1996		
Location selon prix du marché	Location annuelle	Valeur locative brute imposable 60 %	Déduction forfaitaire 20 % > 10 ans (ou frais effectifs)	Valeur locative nette à reporter sous ch. 11 a
950.-- x 12	11'400.--	6'840.--	1'368.--	<u>5'472.--</u>