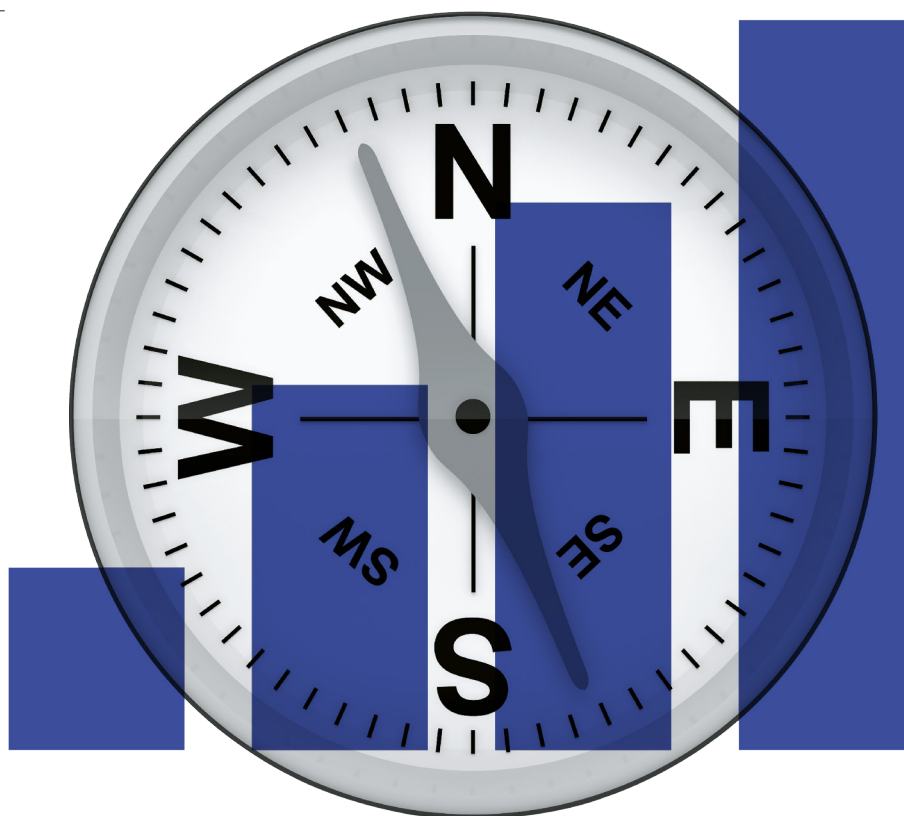




Conséquences de l'abolition de l'imposition de la valeur locative

Roland Wild, Florentina Ahmeti

Key Take-aways

- 1.** Changement de système dès 2029: la valeur locative sera supprimée, et parallèlement, les déductions pour frais d'entretien et pour économies d'énergie accordées aux propriétaires occupants seront également supprimées (sous réserve des éventuelles déductions cantonales en matière de rénovations énergétiques). Les investissements visant à préserver la valeur du bien devraient donc être réalisés d'ici fin 2028.
- 2.** Suppression de la déduction des intérêts passifs: les propriétaires occupants ne pourront plus déduire d'intérêts passifs à titre privé; pour les biens loués, seule une déduction proportionnelle restera possible. Une exception est prévue sous la forme d'une déduction limitée dans le temps pour les primo-accédants.
- 3.** Résidences secondaires: les cantons seront autorisés à prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires à usage principalement propre. La décision de prélever ou non un tel impôt, ainsi que son taux, reviendra au canton dans lequel se situe le bien immobilier.

1 Changement de système au 1er janvier 2029

Le 28 septembre 2025, le peuple et les cantons ont **accepté** la réforme de l'imposition de la propriété du logement avec **57,7 % de voix favorables**. Le Conseil fédéral a décidé, le 1er avril 2026, de fixer **l'entrée en vigueur de la réforme au 1er janvier 2029**. La valeur locative, un dispositif unique au niveau international, introduit en 1934 en tant que contribution de crise, sera ainsi supprimée après plus de nonante ans.

Le projet se compose de deux volets juridiquement liés. Le premier supprime la valeur locative et limite les déductions. Le second autorise les cantons, par le biais d'une modification constitutionnelle, à prélever un impôt immobilier sur les résidences secondaires. Ce lien explique le report de son entrée en vigueur. La suppression de la valeur locative aurait pu intervenir dès 2028, mais les cantons disposent ainsi d'une année supplémentaire pour instaurer simultanément leur impôt immobilier. **Jusqu'à fin 2028, le droit actuel reste inchangé.**

L'élément central réside dans la suppression intégrale de l'imposition de la valeur locative sur le logement en propriété à usage propre pour les résidences principales et secondaires. Cette mesure réduit sensiblement le revenu imposable, **mais entraîne en contrepartie la suppression de presque toutes les déductions fiscales**. Pour la planification patrimoniale et fiscale, cela implique une réorientation fondamentale et offre une fenêtre d'action précieuse jusqu'à fin 2028.

Il convient de noter que la **réforme concerne l'impôt sur le revenu des personnes physiques**. L'impôt sur la fortune immobilière et l'impôt sur les gains immobiliers en cas de vente ne sont pas concernés. Les impôts cantonaux ou communaux existants sur les biens immobiliers restent également en vigueur. La suppression de la valeur locative n'a aucune incidence sur les personnes morales.

Changement de système au 1er janvier 2029: la valeur locative est supprimée

2 Suppression des déductions en cas d'usage propre

À partir de 2029, **les frais d'entretien, de remise en état, d'assurance ou de gestion par un tiers ne pourront plus être déduits** pour les biens immobiliers à usage propre faisant partie du patrimoine privé. Les dépenses visant à préserver la valeur du bien relèveront ainsi entièrement de la consommation privée. La déduction pour sous-utilisation, qui existait jusqu'à présent, sera également supprimée. **En revanche, pour les biens loués ou affermés, les frais d'entretien restent intégralement déductibles**, car les revenus locatifs et d'affermage continuent d'être imposés.

La suppression de ces déductions constitue une **simplification du système**. Elle met fin à l'estimation de la valeur locative, au remplissage des annexes immobilières de la déclaration d'impôt, ainsi qu'à une grande partie de la collecte des pièces justificatives et des litiges relatifs au caractère approprié de la valeur locative et des déductions. Des charges administratives supplémentaires pourraient en revanche apparaître pour les biens à usage mixte et dans le cadre du nouvel impôt immobilier.

3 Rénovations énergétiques: un patchwork cantonal

Une distinction est opérée en matière d'investissements écologiques. **Pour l'impôt fédéral direct, les déductions pour les économies d'énergie, la protection de l'environnement et les frais de démolition** en vue d'une reconstruction **seront supprimées à partir de 2029**. Seule la déduction pour les travaux de conservation de monuments historiques sera maintenue. En ce qui concerne les impôts cantonaux et communaux, les cantons pourront continuer à accorder les déductions pour les économies d'énergie et la protection de l'environnement, ainsi que les frais de démolition, au plus tard jusqu'en 2050 ou jusqu'à l'atteinte de l'objectif zéro émission nette.

Les cantons adoptent à cet égard des approches divergentes. Le canton de Zurich, par exemple, entend supprimer systématiquement les déductions énergétiques, conformément à la volonté du Conseil d'État, et privilégier plutôt des subventions ciblées. Il estime que la suppression de la valeur locative entraînera à elle seule une perte de recettes d'environ CHF 150 millions de francs suisses tant pour le canton que pour les communes. Le canton d'Argovie, en revanche, souhaite exploiter cette marge de manœuvre en faveur des contribuables et maintenir les déductions afin d'encourager les rénovations, tout en assumant une perte de recettes annuelles d'environ CHF 20 millions de francs suisses (pour le canton) et CHF 18 millions de francs suisses (pour les communes). **Le canton de domicile est ainsi déterminant**, bien que la mise en œuvre concrète ne soit pas encore définitivement adoptée dans de nombreux cantons.

Presque toutes les déductions pour les logements en propriété à usage propre disparaissent.

4 Nouvelle règle relative aux intérêts passifs et déduction pour les primo-accédants

La nouveauté la plus importante concerne les intérêts passifs privés. Le Parlement a opté pour la méthode proportionnelle restrictive, car c'est celle qui permet de lutter le plus efficacement contre les incitations à l'endettement. **Quiconque ne loue ni n'affirme de bien immobilier ne peut, en principe, plus déduire aucun intérêt passif privé**, que ce soit sur l'hypothèque grevant son logement, sur des crédits à la consommation ou sur des crédits lombards. Cette règle s'applique donc également aux personnes ne possédant pas de bien immobilier, par exemple celles qui détiennent un portefeuille de titres financé par un crédit.

Quiconque louant **des immeubles de rendement** ne peut désormais déduire les intérêts passifs que de manière proportionnelle, selon le ratio entre la valeur des biens immobiliers loués ou affermés en Suisse et la fortune totale mondiale. Un exemple illustre cet effet: si la valeur des biens immobiliers loués s'élève à CHF 800'000, la fortune totale à CHF 2'400'000 et les intérêts passifs à CHF 30'000, le ratio est alors de 33,3 %. Dans l'exemple présent, **seuls CHF 10'000 d'intérêts passifs sont déductibles**. Peu importe

que les intérêts se rapportent effectivement ou non aux biens loués: seul le ratio est déterminant. Une simple réaffectation d'hypothèques privées sur des immeubles de rendement n'apporte donc aucun avantage. **Les intérêts passifs commerciaux ne sont pas concernés**; ils restent entièrement déductibles s'ils sont justifiés par l'usage commercial.

La seule véritable exception pour les propriétaires occupants réside dans la **déduction pour primo-accédants**. Toute personne qui acquiert pour la première fois en Suisse un premier bien immobilier destiné à son occupation personnelle de manière permanente peut déduire, la première année, **jusqu'à CHF 10'000 (pour les couples mariés) ou CHF 5'000 (pour les autres contribuables)**. Cette déduction maximale diminue ensuite de 10 % par an pendant dix ans, puis prend fin. Une disposition transitoire protège également les acheteurs ayant effectué leur acquisition avant l'entrée en vigueur de la loi. Par exemple, une personne ayant acheté son bien trois ans avant 2029 peut encore bénéficier de la déduction réduite correspondante pendant sept ans, à condition que la propriété ait été détenue sans interruption. Le montant de la déduction n'est pas calculé à partir de l'entrée en vigueur de la loi, mais à partir de la date d'achat.

Plus aucune déduction des intérêts passifs pour les propriétaires occupants.

5 Nouvel impôt immobilier sur les résidences secondaires

En compensation de la suppression de la valeur locative des résidences secondaires, les cantons et les communes sont désormais autorisés à prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires à usage principalement personnel. Il s'agit d'un impôt purement immobilier ou d'un impôt partiel sur la fortune. Il est lié uniquement au bien immobilier et **est prélevé indépendamment des dettes et de la capacité économique**. Il peut s'ajouter à un impôt immobilier cantonal ou communal déjà existant ainsi qu'aux taxes touristiques.

Les cantons disposent d'une marge de manœuvre considérable dans la conception de cet impôt. L'assiette fiscale peut être, par exemple, la valeur vénale ou la valeur fiscale, la valeur vénale constituant toutefois la limite supérieure. En ce qui concerne le taux d'imposition, seule l'interdiction constitutionnelle de l'imposition confiscatoire fixe une limite, le seuil retenu par le Tribunal fédéral étant toutefois élevé. **De même, la notion d'« usage propre prépondérant » n'est pas définie par la loi et devra être concrétisée au niveau cantonal.** Une limite temporelle de plus de 182 jours par an pendant lesquels le bien immobilier n'est pas loué est par exemple évoquée.

La question de savoir si un canton recourt à cet impôt et dans quelle mesure reste ouverte. Il est principalement envisagé dans les cantons touristiques tels que Berne, Uri et les Grisons, tandis qu'ailleurs, comme dans le canton de Lucerne, il est rejeté, considéré comme étant disproportionné. Si le bien est loué de manière temporaire, les revenus locatifs demeurent soumis à l'impôt sur le revenu. Afin d'atténuer une double imposition et d'éviter les logements vacants, **les cantons peuvent imputer l'impôt sur le revenu afférent aux revenus locatifs sur l'impôt immobilier**. Si l'impôt

immobilier s'élève à CHF 4'000 et l'impôt sur le revenu portant sur les revenus locatifs à CHF 2'500, le solde dû est de CHF 1'500.

6 Cas particulier: usage mixte

L'élément déterminant réside en définitive dans le mode d'utilisation de l'immeuble. Si une résidence secondaire est exclusivement occupée par son propriétaire, elle n'ouvre aucun droit à la déduction des intérêts passifs; en contrepartie, le canton peut prélever l'impôt immobilier. Si elle est principalement occupée par son propriétaire, mais partiellement louée, la partie louée peut être prise en compte dans la déduction des intérêts passifs. La loi ne régit pas ce cas de manière exhaustive; une délimitation en fonction des jours de location ou des recettes est envisageable, et le canton peut en outre percevoir l'impôt immobilier. Si le bien immobilier est entièrement loué, il donne droit à la déduction proportionnelle des intérêts passifs, l'impôt immobilier est exclu et les revenus locatifs sont imposables en tant que revenus. En cas de changement en cours d'année, par exemple une vente ou un changement d'affectation, le décompte s'effectue au prorata. Dans la pratique, ces délimitations devraient nécessiter des clarifications supplémentaires, en particulier dans les situations intercantionales.

7 Les investissements à plus-value demeurent pertinents

La réforme ne modifie en rien le traitement des dépenses génératrices de plus-value. Contrairement à l'entretien courant, ces dépenses restent, comme auparavant, imputables sur l'impôt sur les gains immobiliers et réduisent le bénéfice imposable en cas de vente ultérieure. La distinction claire entre les travaux de maintien de la valeur et ceux d'accroissement de la valeur, ainsi que la documentation justificative correspondante, gagnent ainsi encore en importance. Les frais de maintien de la valeur ne sont déductibles du revenu que jusqu'à fin 2028, tandis que les dépenses à plus-value continuent de produire leurs effets après cette date, mais uniquement lors de l'aliénation.

Les rénovations énergétiques font face à un patchwork cantonal.

8 Profiter de la période transitoire de 2026 à 2028

Les propriétaires devraient tirer activement parti de cette période allant jusqu'à fin 2028. Les travaux de rénovation visant à préserver la valeur, tels que les travaux de peinture, de toiture, de fenêtres ou de plomberie, devraient, dans la mesure du possible, **être réalisés et payés avant le 31 décembre 2028** afin de pouvoir encore les déduire intégralement du revenu (certaines administrations se réfèrent à la date de la facture, plutôt qu'à celle des acomptes, même si ceux-ci ont été payés). L'expérience montrant que de nombreux propriétaires planifient leurs travaux simultanément, il est recommandé de demander des devis suffisamment tôt. Les projets de plus grande envergure peuvent être échelonnés sur

les années 2026 à 2028 afin d'atténuer de manière optimale la progressivité de l'impôt. Il faut veiller à ce que le revenu imposable ne devienne pas négatif, car **les reports de pertes sont exclus pour les particuliers**. Enfin, la déduction des intérêts passifs pour le logement propre étant appelée à disparaître, l'amortissement de l'hypothèque pourrait gagner en attractivité.

9 Conséquences sur la situation personnelle

Le bilan varie en fonction de la situation initiale. Les propriétaires occupants exempts de dettes ou peu endettés, souvent des retraités, comptent parmi les grands gagnants, encore plus lorsque les taux d'intérêt sont bas, car leur revenu imposable diminue et ils ne perdent pratiquement aucune déduction fiscale. À l'inverse, les propriétaires fortement endettés dont le logement nécessite des travaux de rénovation sont les plus exposés, en particulier lorsque les taux d'intérêt augmentent. Les jeunes familles et les primo-accédants sont protégés par la déduction limitée dans le temps pour primo-accédants, mais se trouvent déjà dans une situation moins favorable que les propriétaires plus âgés, même en période de taux bas. Les propriétaires de résidences secondaires perdent les mêmes déductions que pour leur résidence principale et sont désormais soumis à l'impôt immobilier, selon le canton où se situe leur bien. Les bailleurs privés peuvent continuer

à déduire intégralement les frais d'entretien, mais perdent la flexibilité dont ils bénéficiaient auparavant en matière de déduction des intérêts passifs, car celle-ci dépend désormais de la composition de leur fortune totale. En ce qui concerne l'impôt fédéral direct, les déductions pour économies d'énergie et protection de l'environnement sont supprimées.

Les rénovations prévues devraient être réalisées d'ici fin 2028.

10 Conclusion et recommandation

Ce changement de système met fin à une particularité suisse et réduit les incitations au surendettement. Cette simplification s'accompagne toutefois d'une nouvelle complexité liée aux questions de délimitation, notamment pour les biens immobiliers à usage mixte, les loyers inférieurs au marché et le calcul au prorata des intérêts passifs, ainsi que par des approches cantonales divergentes dépendant du lieu de domicile. Compte tenu des conséquences importantes pour les portefeuilles immobiliers et les structures de financement, **une analyse dans les meilleurs délais est recommandée.**



Michael Nordin
Partner
Michael.Nordin@swlegal.ch



Roland Wild
Partner
Roland.Wild@swlegal.ch



Jean-Frédéric Maraia
Partner
jean-frederic.maraia@swlegal.ch



Laïla Rochat
Partner
laïla.rochat@swlegal.ch

Le contenu de cette Newsletter ne peut pas être assimilé à un avis ou conseil juridique ou fiscal. Si vous souhaitez obtenir un avis sur votre situation particulière, votre personne de contact habituelle auprès de Schellenberg Wittmer SA ou l'une des personnes mentionnées ci-dessus répondra volontiers à vos questions.

Schellenberg Wittmer SA est votre cabinet d'avocats d'affaires de référence en Suisse avec plus de 150 juristes à Zurich et Genève ainsi qu'un bureau à Singapour. Nous répondons à tous vos besoins juridiques – transactions, conseil, contentieux.



Schellenberg Wittmer Ltd



Schellenberg Wittmer Ltd



Schellenberg Wittmer Ltd
Avocats

Zurich
Löwenstrasse 19
Case postale 2201
8021 Zurich / Suisse
T +41 44 215 5252
www.swlegal.com

Genève
15bis, rue des Alpes
Case postale 2088
1211 Genève 1 / Suisse
T +41 22 707 8000
www.swlegal.com

Singapour
Schellenberg Wittmer Pte Ltd
50 Raffles Place, #40-05
Singapore Land Tower
Singapore 048623
www.swlegal.sg