

Suppression de la valeur locative : conséquences pour les propriétaires

De quoi s'agit-il ?

La valeur locative appartiendra bientôt au passé. En votation populaire, le peuple a décidé d'une refonte complète du système de l'imposition du logement. La réforme ne va pas sans quelques changements pour les bailleurs et les propriétaires immobiliers. Fiscalité,

hypothèques : quelles sont les conséquences de la réforme pour les propriétaires immobiliers ? Qui tend-elle à favoriser ou, au contraire, à désavantager ? Quelles règles prévaudront jusqu'à son entrée en vigueur ? La fiche technique fait le point.

La valeur locative, qu'est-ce que c'est ?

En Suisse, les propriétaires de leur logement doivent déclarer un revenu fictif appelé valeur locative. Elle s'ajoute aux autres revenus et correspond au loyer qui serait perçu en cas de location à des tiers. Comme sa fixation relève de la compétence des cantons, elle varie fortement, mais le Tribunal fédéral exige qu'elle corresponde à au moins 60 % du loyer du marché. La valeur locative est également appliquée aux résidences secondaires. Son but est alors incitatif, puisqu'elle sert dans ce cas à encourager la location de logements de vacances et à éviter les lits froids. En contrepartie, les propriétaires immobiliers peuvent faire valoir diverses déductions, ainsi pour les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien.

Depuis son introduction en 1934, la valeur locative a toujours été contestée. Toute son histoire est jalonnée de tentatives de suppression. À la fin de 2024, le Conseil national et le Conseil des États sont tombés

d'accord pour supprimer la valeur locative sur les résidences principales et secondaires.

À la fin de septembre, le peuple a décidé de mettre fin à la valeur locative en acceptant que les cantons puissent prélever un impôt sur les résidences secondaires. Dans les cantons qui comptent de nombreuses résidences secondaires, comme les cantons touristiques et de montagne, la suppression de la valeur locative risque en effet d'entraîner de lourdes pertes fiscales. Le nouvel impôt spécial sur les résidences secondaires vise à les compenser. La réforme représente un changement complet de système. Si la date de son entrée en vigueur n'est pas encore connue, on estime que la réforme ne devrait pas déployer ses effets avant 2028 au plus tôt. Jusque-là, les propriétaires immobiliers doivent continuer à déclarer la valeur locative dans leur déclaration d'impôt (voir chapitre « Règles prévalant jusqu'à la mise en œuvre »).

Quels seront les changements

L'entrée en vigueur de la réforme entraînera quelques changements pour les propriétaires de résidences principales et secondaires et pour les bailleurs :

- Au niveau de la Confédération et des cantons, les frais d'entretien des logements à usage personnel ne pourront plus être déduits. Les frais d'entretien des biens en location resteront déductibles.
- Au niveau fédéral, la déductibilité des travaux de restauration des monuments historiques est maintenue, tandis que celle des mesures d'économie de l'énergie et des frais de démolition est supprimée. Les cantons pourront continuer à autoriser ou non ces déductions.
- Les propriétaires qui ne possèdent pas de biens immobiliers loués ne pourront plus faire valoir la déduction des intérêts passifs. Si les biens sont loués, les intérêts passifs resteront déductibles

jusqu'à un certain point. La part des intérêts passifs déductibles sera déterminée à l'aide de la méthode proportionnelle restrictive. Le rapport entre les biens loués et l'ensemble de la fortune sera pris en considération. Les revenus locatifs restent imposables.

- Exception : l'acquisition d'un premier logement à usage personnel donnera droit, pendant dix ans, à une déduction limitée des intérêts passifs. Celle-ci se montera à 10'000 francs pour un couple marié et à 5000 francs pour une personne seule la première année fiscale, puis diminue de respectivement 1000 francs et 500 francs par an sur dix ans. **Important :** si le bien immobilier est revendu durant ces dix ans, le droit à la déduction disparaît dès l'année fiscale suivante. En cas d'acquisition d'un nouveau logement, la

déductibilité est maintenue. Le délai continue de courir et le compteur n'est pas remis à zéro. En d'autres termes, les primo-acquéreurs ne peuvent bénéficier qu'une fois de la déduction partielle des intérêts passifs.

- Pour les appartements de vacances à l'étranger, les règles sont les mêmes que pour les logements de vacances en Suisse. La valeur locative ne leur sera plus appliquée.

- La décision d'introduire le nouvel impôt relève de la compétence des cantons. Les cantons touristiques en particulier pourraient en avoir besoin pour compenser les pertes fiscales résultant de l'abolition de la valeur locative sur les résidences secondaires. Ils disposent d'une large marge de manœuvre dans l'aménagement concret de cet impôt. Ils peuvent aussi habiliter les communes à le prélever.

À qui profite l'abolition de la valeur locative ?

Selon différents calculs, la suppression de la valeur locative bénéficiera surtout aux primo-acquéreurs d'un logement neuf. En effet, ils peuvent faire valoir la déduction partielle des intérêts passifs pendant les dix premières années. De plus, les frais d'entretien d'un logement neuf sont modiques. Les retraités aussi

pourraient réaliser de substantielles économies d'impôts. La raison : beaucoup ont déjà fortement réduit l'hypothèque et limitent les frais d'entretien au strict minimum. Par conséquent, leurs possibilités de déduction sont déjà aujourd'hui restreintes.

Qui sont les perdants ?

Les personnes qui habitent un immeuble avec un besoin de rénovation ont le moins à gagner de la suppression de la valeur locative. Il ne leur sera plus possible de déduire les rénovations qui permettent de maintenir la valeur du bien ou le forfait pour les frais d'entretien. Si le bien est lourdement hypothé-

qué, la charge d'intérêts élevée ne pourra plus être déduite non plus. Quoi qu'il en soit, l'ancien système favorisait les propriétaires qui supportaient des charges d'intérêts et des frais d'entretien élevés. La suppression de la valeur locative rend leur situation fiscale beaucoup moins profitable.

Faut-il amortir l'hypothèque maintenant ?

Beaucoup de propriétaires immobiliers se demandent si le moment est venu de rembourser tout ou partie de l'hypothèque. De fait : si la valeur locative disparaît, la charge fiscale diminue. En effet, les intérêts sont souvent moins élevés que la valeur locative, même après la déduction du forfait pour les frais d'entretien. Un amortissement doit toutefois être soigneusement examiné. Prenons l'exemple d'un propriétaire immobilier qui rembourse intégralement son hypothèque (voir tableau ci-dessous) : même s'il ne paie plus d'intérêts hypothécaires, le rendement de l'opération est, au bout du compte, négatif à hau-

teur de 2762 francs par an. Certes, le rendement de la fortune recule de plus de moitié, mais comme le revenu imposable ne baisse pas aussi fortement, l'impôt sur le revenu ne diminue que de 1490 francs environ par an.

Un propriétaire qui songe à amortir son hypothèque et qui dispose du capital pour cela devrait se demander si, après impôts, il est capable de dégager, avec sa fortune libre, des revenus supérieurs aux coûts nets de son hypothèque. Exemple : jusqu'à la mise en œuvre de la réforme, une hypothèque à un taux de 2 % coûte 1,3 % net dans l'hypothèse d'un taux d'im-

Conséquences d'un amortissement sur le revenu et la fortune

Exemple sans valeur locative : personne seule propriétaire de son logement à Lausanne ; hypothèque avant amortissement : 500'000 CHF ; taux hypothécaire : 2 % ; revenu : 100'000 CHF ; actifs en compte et en titres : 800'000 CHF, rendement de cette fortune 3 %, dont 1 % imposable

	sans amortissement	avec amortissement
Revenu net	100'000 CHF	100'000 CHF
Rendement de la fortune imposable 1 % ¹	8'000 CHF	3'000 CHF
Déduction frais de gestion de la fortune	-1'200 CHF	-450 CHF
Autres déductions d'impôt	-10'000 CHF	-10'000 CHF
Revenu imposable	96'800 CHF	92'550 CHF
Impôts sur le revenu	-21'946 CHF	-20'458 CHF
Taux hypothécaires non déductibles des impôts	-10'000 CHF	0 CHF
Frais d'entretien ²	-5'200 CHF	-5'200 CHF
Rendement de la fortune non imposable (2 %)	16'000 CHF	6'000 CHF
Net disponible pour les dépenses courantes	75'654 CHF	72'892 CHF
Préjudice financier de l'amortissement par an		2'762 CHF

1 Après l'amortissement, la fortune s'élève encore à 300'000 CHF et le rendement imposable à 3000 CHF.

2 Montant estimé. Les frais d'entretien/annexes ne sont plus déductibles.

position marginal de 35 %. Tout investissement qui rapporte plus de 1,3 % net après impôts est donc plus intéressant qu'un amortissement volontaire. Pour atteindre ce taux de 1,3 %, nul besoin de prendre trop de risques. Une prise modérée de risques permet déjà d'atteindre ce rendement.

Les propriétaires immobiliers devraient ne pas oublier non plus que l'argent utilisé pour l'amortissement reste immobilisé dans le bien et qu'il ne peut pas être

consommé petit à petit après la retraite. Cela peut restreindre considérablement la marge de manœuvre financière des retraités. Le plus souvent, seule la vente du bien permet de disposer à nouveau de cet argent.

Conseil : n'amortissez pas trop et gardez suffisamment de réserves pour les dépenses imprévues. Les emprunteurs à la retraite doivent veiller à garder suffisamment de liquidités. À la retraite, il peut en effet être difficile d'augmenter à nouveau l'hypothèque.

Utiliser l'avoir de prévoyance pour amortir l'hypothèque

Pour ne plus avoir de dettes à la retraite, beaucoup de propriétaires immobiliers souhaitent utiliser l'avoir de prévoyance pour l'amortissement. Cette décision doit être mûrement réfléchie. Il est en principe possible d'effectuer un retrait anticipé pour amortir un logement à usage personnel. Ce retrait anticipé est imposé en une fois, à un taux réduit et séparément du reste du revenu. En général, il est possible tous les cinq ans jusqu'à trois ans avant la retraite et doit s'élever à 20'000 francs au moins. Les retraits antici-

pés destinés à financer la propriété du logement doivent être remboursés en cas de revente du bien. Dans le pilier 3a, les retraits anticipés sont possibles tous les 5 ans et ne peuvent pas être remboursés.

Conseil : vérifiez les conséquences d'un retrait anticipé sur vos rentes. Compensez les lacunes en épargnant davantage jusqu'à la retraite. Regardez si les prestations en cas d'invalidité et de décès sont aussi touchées. Dans l'affirmative, il peut être utile de conclure une assurance-vie.

Envisager l'amortissement indirect

Si vous décidez d'amortir, il vaut mieux choisir l'amortissement indirect. Dans ce cas de figure, l'emprunteur verse le montant destiné à l'amortissement sur un compte 3a qui est mis en gage au bénéfice de la banque en guise de garantie. Après quelques années, cet épargne pourra servir à amortir l'hypothèque. Fiscalement, l'emprunteur y gagnera sur trois tableaux : jusqu'à l'entrée en vigueur de la réforme, les intérêts passifs resteront déductibles. L'emprun-

teur pourra déduire les cotisations versées dans le pilier 3a de son revenu imposable et le rendement généré par le pilier 3a sera net d'impôts.

En 2025, les employés peuvent déduire jusqu'à 7258 francs. Les indépendants peuvent déduire jusqu'à 20 % de leur revenu, mais au maximum 36'288 francs par an. Pour amortir indirectement en une fois un plus gros montant, il faut envisager l'option du rachat volontaire dans la caisse de pension.

Règles prévalant jusqu'à la mise en œuvre

Selon les estimations, la réforme n'entrera pas en force avant le 1^{er} janvier 2028 au plus tôt. En attendant, il faudra continuer à déclarer la valeur locative.

Influence de la valeur locative sur les impôts

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la réforme, rien ne change : les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien restent déductibles. Si la somme des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien est supérieure à la valeur locative du bien, la facture fiscale du propriétaire baisse. Dans le cas contraire, il doit payer plus d'impôts que s'il ne possédait pas de bien immobilier. Ce scénario se présente lorsque la dette hypothécaire et/ou les taux d'intérêt sont bas.

Pour un bien d'une valeur de 1 million de francs, un taux hypothécaire de 2 % se répercute sur les impôts de la façon suivante : le revenu imposable de 150'000 francs est augmenté de la valeur locative (voir le graphique de la page suivant). Après déduction des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien, le revenu imposable est de 3200 francs supérieur à ce qu'il serait sans propriété du logement. Si le taux

d'imposition marginal est de 35 %, la facture d'impôt s'alourdit d'environ 1100 francs. Les propriétaires d'un logement à usage personnel entièrement remboursé ou presque sont plus fortement désavantagés. Avec une hypothèque de 200'000 francs seulement, ils doivent payer environ 5000 francs d'impôts en plus chaque année.

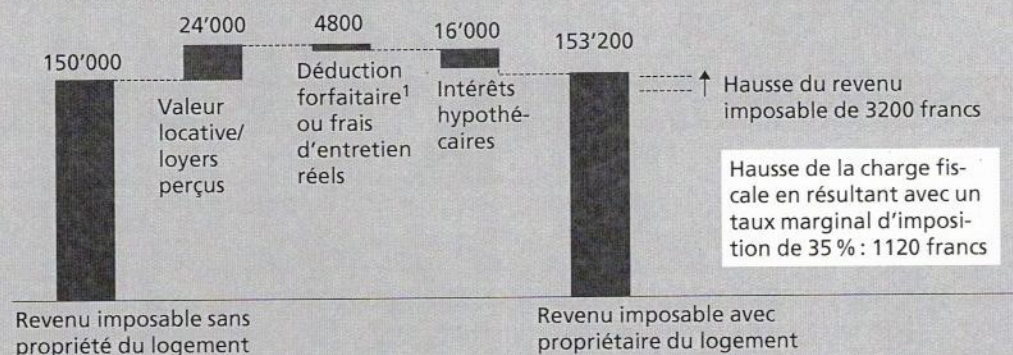
Réduction de la valeur locative

Selon le Tribunal fédéral, la valeur locative ne doit pas être supérieure au prix des loyers de marché. La plupart des cantons ont fixé un plafond inférieur qui correspond souvent à 70 % du loyer de marché. Si la valeur locative dépasse ce plafond, il est possible, dans certains cantons, d'indiquer une valeur inférieure dans la déclaration d'impôt.

Dans les autres cantons qui déterminent la valeur locative, la décision communiquée par les autorités peut être contestée dans le délai prescrit. Dans un cas comme dans l'autre, il est recommandé de bien étayer sa demande et de joindre des preuves (rapport d'expertise, par exemple).

Impact d'un logement en propriété à usage propre sur l'impôt sur le revenu

Exemple: bien immobilier à usage propre, valeur vénale 1 mio de francs, prêt hypothécaire de 800'000 francs au taux de 2 %, taux marginal d'imposition 35 %. Données en francs



¹ En règle générale 10 % à 20 % de la valeur locative (selon le canton et l'âge du bien immobilier)

Sous-occupation et difficultés financières

Dans certains cantons, et au niveau de l'impôt fédéral direct, la non-utilisation de certaines pièces, suite au départ des enfants du foyer parental ou au décès du conjoint par exemple, autorise à solliciter une réduction de la valeur locative. La demande a de bonnes chances d'aboutir dans le cas des célibataires vivant dans un logement de plus de quatre pièces (plus de cinq dans certains cantons) ou des ménages de deux personnes possédant un logement à usage propre d'au moins sept pièces.

Dans quelques cantons, la valeur locative peut également être réduite si elle est manifestement disproportionnée par rapport au revenu imposable et à la fortune. Comme la valeur locative doit se monter à au moins 60 % du loyer de marché, certains cantons ont modifié ou abrogé leur ordonnance à ce sujet.

Bien planifier les frais d'entretien

Dans tous les cantons, on peut déduire les frais d'entretien réels ou faire valoir une déduction forfaitaire chaque année. Si l'on planifie de gros travaux de transformation, le mieux est d'étaler les dépenses

fiscalement déductibles sur plusieurs périodes fiscales. Cela permet de compenser la valeur locative pendant plusieurs années et de payer moins d'impôts.

Les investissements permettant de réduire la consommation énergétique ou de protéger l'environnement, par exemple les coûts des cellules photovoltaïques, d'amélioration de l'isolation extérieure ou de conversion pour l'installation d'une pompe à chaleur – sont également reconnus comme frais d'entretien. Si les coûts d'économies d'énergie n'ont pas pu être fiscalement pris en compte en totalité l'année où ils ont été engagés, on peut encore les faire valoir pendant trois ans au maximum.

Conseil : réalisez les gros travaux de rénovation avant l'entrée en vigueur de la réforme et planifiez les travaux à temps: comme de nombreux propriétaires immobiliers voudront probablement faire de même, il pourra être difficile de trouver des artisans. Les propriétaires d'immeubles locatifs devraient eux aussi s'inquiéter. À l'avenir, les coûts pour les mesures d'économie de l'énergie et les travaux de restauration des monuments historiques ne seront plus déductibles, ou seulement partiellement.

Pour être bien conseillé

VZ VermögensZentrum est en Suisse le principal prestataire indépendant de services financiers. De nombreux clients profitent de notre expertise: ils préparent leur retraite, investissent de manière intelligente, financent leurs biens immobiliers de façon avantageuse, règlent leur succession et cessent de payer plus d'impôts que nécessaire.

Les entreprises et caisses de pension sont aussi à la bonne adresse chez VZ: elles améliorent les prestations d'assurance et de prévoyance, obtiennent de meilleurs rendements de leurs placements et économisent en même temps des primes, taxes et impôts.

Pour toute question financière, VZ est de bon conseil.

VZ VermögensZentrum SA
Rue Saint-Pierre 6, 1700 Fribourg
Téléphone 026 350 90 90
vzfribourg@vzch.com
www.vzch.com

Aarau | Affoltern am Albis | Baden | Bâle | Bellinzone | Berne | Berthoud
Brigue | Coire | Fribourg | Genève | Horgen | Kreuzlingen | Lausanne
Lenzburg | Liestal | Lucerne | Lugano | Meilen | Neuchâtel | Nyon | Olten
Rapperswil | Rheinfelden | Schaffhouse | Sion | Soleure | St-Gall | Sursee
Thoune | Uster | Vevey | Wil SG | Winterthur | Zoug | Zurich