

TaxPage, janvier 2026

## Suppression de la valeur locative: conséquences pour les particuliers et les entreprises

### Introduction

Le 28 septembre 2025, la population a décidé d'un changement fondamental du système d'imposition de la propriété immobilière. Les conséquences fiscales et les possibilités de planification jusqu'à l'entrée en vigueur du changement de système sont expliquées ci-après.

### Suppression de la valeur locative pour les résidences principales et secondaires

La décision populaire entraîne la suppression de la valeur locative, c'est-à-dire l'imposition d'un revenu locatif fictif pour les logements à usage personnel faisant partie de la fortune privée. Cela concerne aussi bien les résidences principales que les résidences secondaires. Le changement de système entrera en vigueur au plus tôt en 2028, mais certains indices laissent présager une date ultérieure.

### Restriction des déductions

Avec la suppression de la valeur locative, les possibilités de déduction existantes seront également supprimées en tout ou en partie. Concrètement, cela signifie que les frais d'entretien ne pourront plus être déduits, que ce soit sous forme du forfait annuel ou de frais effectifs. Il en va de même pour les primes d'assurance, telles que les assurances immobilières.

En outre, au niveau fédéral, les déductions introduites en 2020 pour les mesures énergétiques et environnementales (y compris pour les installations photovoltaïques et solaires thermiques) et pour les coûts de démolition en vue d'une reconstruction de remplacement, ainsi que la possibilité de reporter certaines déductions sur les deux années fiscales suivantes, seront supprimées. Les cantons doivent encore déterminer si et dans quelle mesure ces déductions seront encore déductibles au niveau cantonal, sachant que les coûts des mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement peuvent être déduits jusqu'en 2050 au plus tard.

Les déductions pour les travaux de conservation des monuments historiques restent déductibles au niveau fédéral. Les cantons peuvent adopter une autre réglementation.

### Intérêts passifs privés

La déduction des intérêts passifs privés ne sera plus accordée qu'au prorata de la valeur de tous les biens immobiliers loués situés en Suisse par rapport à la fortune privée totale. Cela signifie que les personnes qui ne possèdent pas de biens immobiliers loués ne pourront en principe plus déduire d'intérêts passifs. Seule l'acquisition d'un premier bien immobilier à usage personnel donnera droit à une déduction maximale de CHF 10'000 (couples imposés conjointement) ou de CHF 5'000

(contribuables célibataires) au cours de la première année fiscale, puis à une déduction linéaire réduite de 10 % du montant maximal au cours des neuf années suivantes.

### Impôt foncier sur les résidences secondaires

Les cantons peuvent introduire un impôt foncier pour les résidences secondaires à usage personnel. On ne sait pas encore si et comment les cantons mettront cette mesure en œuvre, mais il faut s'attendre à des différences cantonales considérables.

### Conséquences pour les particuliers

Les conséquences fiscales dépendent de la situation individuelle. Les personnes qui ont aujourd'hui un financement externe important et qui déduisent régulièrement des intérêts passifs ainsi que des frais d'entretien/de rénovation (par exemple pour les immeubles anciens) pourront à l'avenir faire valoir nettement moins de déductions. L'imposition sur le revenu sera donc plus élevée. Ce point doit être pris en compte lors de la reprise ou de l'achat prévu d'un bien immobilier ancien.

### Conséquences pour les entreprises

Les modifications ne concernent que les immeubles faisant partie de la fortune privée et non de la fortune commerciale. Des conséquences indirectes peuvent toutefois en découler en raison de l'impact sur le marché immobilier, les institutions financières et le secteur de la construction.

### Possibilités d'action pendant la phase de transition

Tant que la date d'entrée en vigueur n'est pas encore fixée, les propriétaires devraient clarifier les mesures d'entretien ou énergétiques importantes, y compris leur financement, et, le cas échéant, les planifier de manière à ce qu'elles puissent être déduites de manière fiscalement optimale. Il convient également de tenir compte de la limitation future de la déduction des intérêts passifs et d'analyser les structures alternatives (par exemple, l'apport à une entreprise) avec leurs avantages et leurs inconvénients.

### Recommandation

En raison du changement de système, il est recommandé, en particulier pour les patrimoines importants ou les portefeuilles immobiliers complexes, de faire appel à des spécialistes à un stade précoce afin de tirer parti des possibilités qui s'offrent et d'éviter les mauvaises décisions.

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions.

### valfor TaxTeam

Daniel Gatenby

[daniel.gatenby@valfor.ch](mailto:daniel.gatenby@valfor.ch)

Regina Schlup Guignard

[regina.schlup@valfor.ch](mailto:regina.schlup@valfor.ch)