



RAIFFEISEN

Suppression de la valeur locative

Qu'est-ce que cela signifie pour moi?

Événement en ligne

Raiffeisen Suisse | mercredi 4 février 2026

Bienvenue! Pour vous accompagner tout au long de cet événement:



Cyril Bersier

Responsable prévoyance et assurance
Banque Raiffeisen Broye Vully Lacs



Denis Boivin

Avocat, expert fiscal diplômé
Administrateur

Ce qui vous attend aujourd'hui

- 1. Aperçu des modifications**
- 2. Exemple pratique**
- 3. Mes prochaines étapes**
- 4. Vos questions**

Vous avez des questions?

Posez-les via notre chat.

Nous y répondrons en direct après la présentation.



Durée de la
période
transitoire
encore ouverte,
entrée en vigueur
au plus tôt à partir
de 2028

Aperçu des modifications

Les conséquences de la suppression de la valeur locative

Aperçu des modifications (1/2)



Immeubles habités par leurs propriétaires, y compris résidences secondaires

	Au niveau fédéral	Au niveau cantonal
Imposition de la valeur locative	supprimée	supprimée
Déduction fiscale des intérêts débiteurs *	supprimée	supprimée
Déduction fiscale pour l'entretien de l'immeuble	supprimée	supprimée
Déduction fiscale pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement	supprimée	toujours possible, en fonction de la réglementation
Déduction fiscale des frais de démolition en cas de construction de remplacement	supprimée	toujours possible, en fonction de la réglementation
Déduction fiscale pour les travaux de restauration de monuments historiques	toujours possible	toujours possible, en fonction de la réglementation
Report de déduction	supprimé	toujours possible, en fonction de la réglementation
Déduction pour l'acquisition d'un premier logement	nouveau	nouveau
Impôt réel sur les résidences secondaires	—	désormais possible, en fonction de la réglementation

Les conséquences de la suppression de la valeur locative

Aperçu des modifications (1/2)



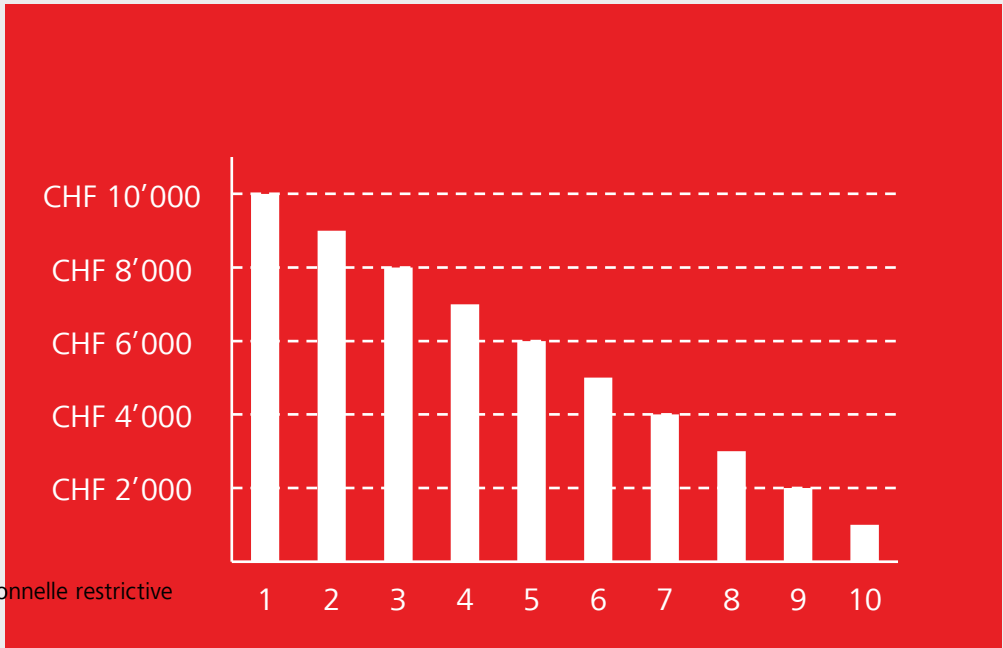
Immeubles habités par leurs propriétaires

- Imposition de la valeur locative
- Déduction fiscale des intérêts débiteurs *
- Déduction fiscale pour l'entretien de l'immeuble
- Déduction fiscale pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement
- Déduction fiscale des frais de démolition en cas de construction ou de remplacement
- Déduction fiscale pour les travaux de restauration de monuments historiques
- Report de déduction
- Déduction pour l'acquisition d'un premier logement
- Impôt réel sur les résidences secondaires

Déduction des intérêts débiteurs pour l'acquisition d'un premier logement



Déduction temporaire des intérêts débiteurs lors du premier achat d'un logement utilisé par la ou le propriétaire à des fins d'habitation (max. CHF 5'000 pour les personnes seules / max. CHF 10'000 pour les couples mariés); puis réduction de 10% chaque année pendant 10 ans



*Possibilité de déduction uniquement en cas d'immeubles loués ou mis en fermage selon la méthode dite proportionnelle restrictive

Les conséquences de la suppression de la valeur locative

Aperçu des modifications (2/2)



Immeubles loués et mis en fermage

Modifications similaires à celles appliquées aux immeubles utilisés par la ou le propriétaire à des fins d'habitation, avec les différences suivantes:

- L'imposition des revenus locatifs reste inchangée
- La déduction fiscale des frais d'entretien de l'immeuble reste possible
- Le report de déduction est supprimé au niveau fédéral, mais toujours possible au niveau cantonal selon la réglementation en vigueur
- La déduction fiscale des intérêts débiteurs est toujours possible selon la méthode dite proportionnelle restrictive



Méthode dite proportionnelle restrictive

La méthode dite proportionnelle restrictive stipule que les intérêts débiteurs privés sont déductibles proportionnellement à la part des biens immobiliers loués dans l'ensemble du patrimoine.

$$\frac{\text{Valeur des immeubles non utilisés par la ou le propriétaire à des fins d'habitation}}{\text{Patrimoine total}} \times \text{Intérêts débiteurs}$$

Impact sur le marché immobilier

- **Attrait de la propriété du logement**

La charge fiscale en diminution pour la majorité des propriétaires immobiliers rend la propriété du logement plus attractive.

- **Prix de l'immobilier**

Les immeubles bien entretenus gagnent en valeur tandis que les immeubles mal rénovés en perdent.

- **Marché des résidences secondaires**

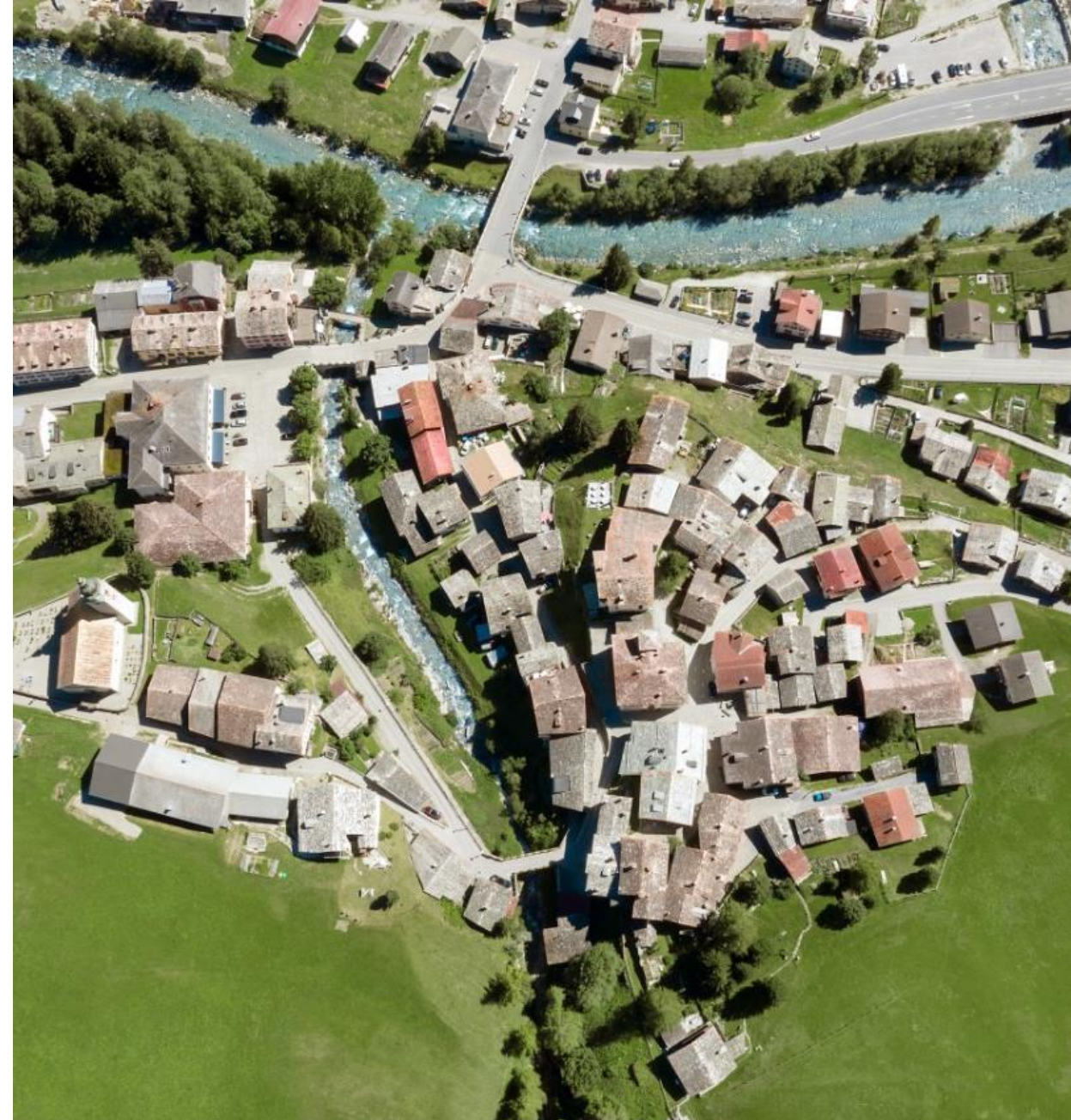
Evolutions dépendantes de la configuration cantonale d'un éventuel impôt réel.

- **Etat des bâtiments**

Un boom des rénovations est attendu à court terme – à moyen terme, la qualité des bâtiments devrait diminuer.

- **Secteur du bâtiment**

Le boom à court terme risque d'aggraver la pénurie de main-d'œuvre qualifiée – à moyen terme, une réduction du volume de commandes dans ce domaine est à prévoir.



Cas pratique Famille Rey



Exemple – Achat d’une maison individuelle (1/2)



Juin 2026

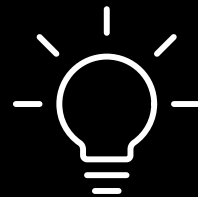
La famille Rey achète une maison individuelle construite en 1995 pour CHF 1'100'000.–

Avant d’emménager, elle rénove les sols et les salles de bains qui datent de 1995.

– Les coûts s’élèvent à CHF 60'000.–

Situation avant l’entrée en vigueur du changement du système d’imposition de la propriété du logement
(hypothèse actuelle: 1^{er} janvier 2028)

- Les intérêts débiteurs de l’hypothèque (hypothèse: CHF 15'000 / an) restent **entièrement déductibles** des impôts.
- Les **travaux de rénovation préservant la valeur** à hauteur de CHF 60'000 pourront être déduits des impôts pour l’année fiscale 2026.



Conseil

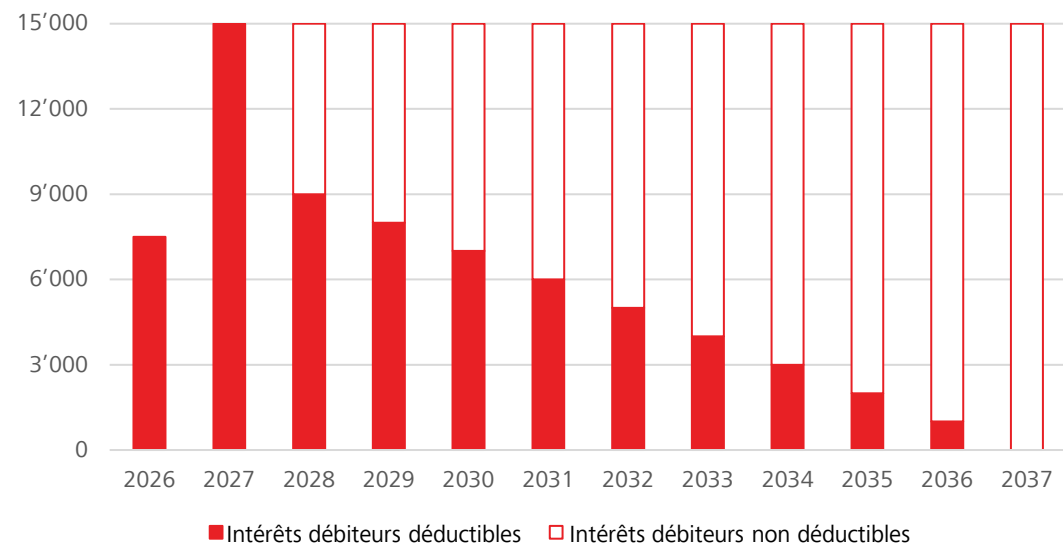
Profitez de la période transitoire pour effectuer des travaux de rénovation: une fois que le nouveau système d’imposition sera entré en vigueur, ils ne seront plus déductibles.

Exemple – Achat d’une maison individuelle (2/2)

Déduction pour l’acquisition d’un premier logement

Lors du premier achat d’un logement, les intérêts débiteurs sont déductibles fiscalement pendant les 10 premières années, la déductibilité diminuant progressivement au fil du temps.

Déduction maximale des intérêts débiteurs pour les couples mariés pendant les 10 premières années suivant l’achat:



Janvier 2028

La suppression de la valeur locative entre en vigueur (hypothèse: changement de système d’imposition au 1^{er} janvier 2028).

Grâce à la nouvelle déduction pour l’acquisition d’un premier logement, la famille Rey profite toujours de la déduction des intérêts débiteurs.

La rénovation prévue des salles de bains n’est toutefois plus déductible des impôts.

Exemple – Logement de vacances



2035

La famille Rey a la possibilité d'acheter un petit appartement de vacances à la montagne.

Elle ne prévoit pas de louer l'appartement – tout au plus à ses amis et à sa famille.

Procédure en cas de résidence secondaire

- Les réglementations cantonales concernant le nouvel impôt réel sur les résidences secondaires ainsi que les autres (éventuelles) différences d'un canton à l'autre doivent être prises en compte.
- L'utilisation est déterminante pour la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs: le logement est-il loué ou (principalement) utilisé par le propriétaire à des fins d'habitation?

Exemple – Appartement loué issu d'une succession



2035

La famille Rey a la possibilité d'acheter un petit appartement de vacances à la montagne.

Elle ne prévoit pas de louer l'appartement – tout au plus à ses amis et à sa famille.



2040

Maria Rey hérite de l'appartement de sa mère. Elle loue cet appartement à un couple de la région.

Exemple – Appartement loué issu d'une succession

Méthode dite proportionnelle restrictive

Les intérêts débiteurs privés sont déductibles proportionnellement à la part des immeubles non destinés à être utilisés par la ou le propriétaire à des fins d'habitation dans le patrimoine total (base de calcul: valeurs fiscales).



Patrimoine total CHF 2'800'000

Intérêts débiteurs pour les hypothèques sur les trois immeubles: CHF 24'000

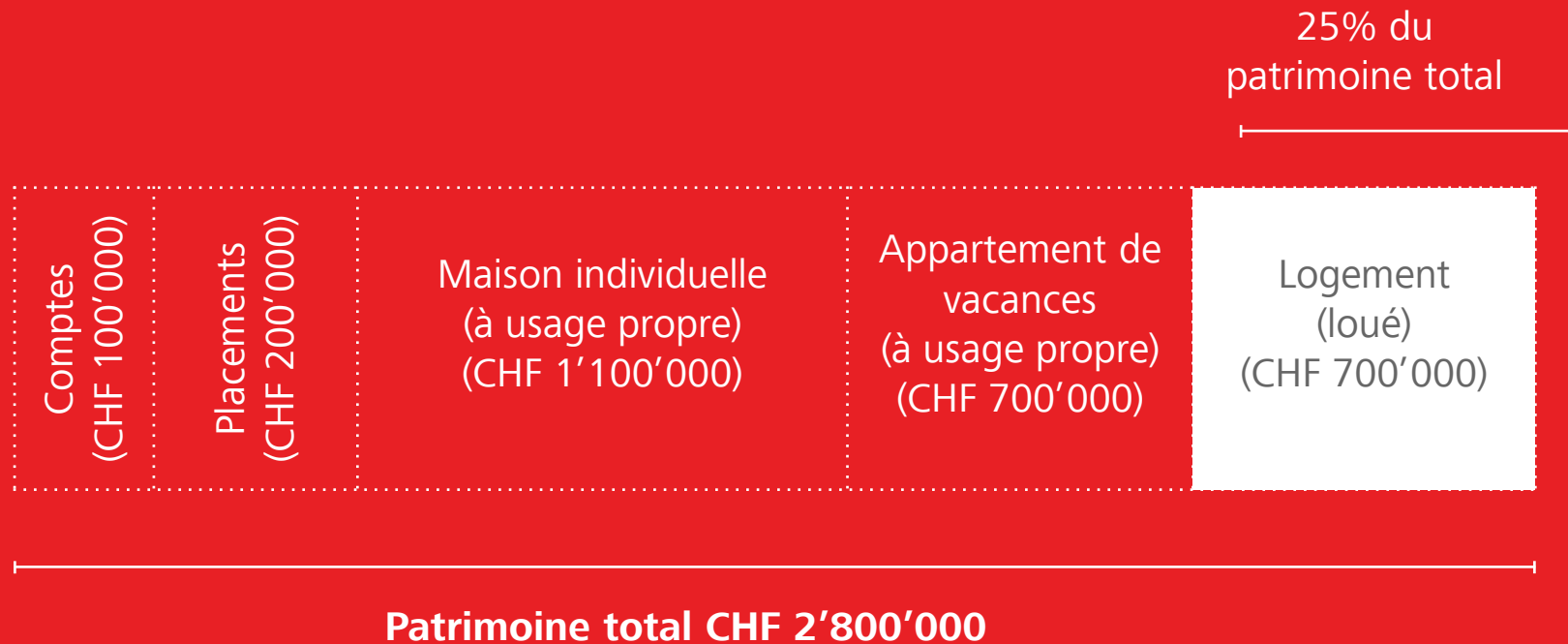
Conclusion: dans cet exemple, les intérêts débiteurs sont déductibles des impôts à hauteur de 25%, ce qui représente CHF 6'000.–



2040

Maria Rey hérite de l'appartement de sa mère.
Elle loue l'appartement à un couple de la région.

Exemple – Appartement loué issu d’une succession



Intérêts débiteurs pour les hypothèques sur les trois immeubles: CHF 24'000

Conclusion: dans cet exemple, les intérêts débiteurs sont déductibles des impôts à hauteur de 25%, ce qui représente CHF 6'000.–

rite de l'appartement de sa mère.
tement à un couple de la région.

Exemple – Départ à la retraite



2060

Pascal et Maria Rey sont sur le point de partir à la retraite. Leurs enfants ne vivent plus chez eux.

Quelles sont les questions à se poser à cette étape de la vie concernant les avoirs de prévoyance et leur bien immobilier?

Questions importantes

- **Utilisation future prévue du bien immobilier:** continuer à y habiter, le transmettre au sein de la famille, le vendre?
- **Planification financière:** dépenses courantes, dépenses uniques, amortissement de l'hypothèque, réserves financières, investissements nécessaires et prévus.

Exemple – Départ à la retraite



2060

Pascal et Maria Rey sont sur le point de partir à la retraite. Leurs enfants vivent plus chez eux.

Quelles sont les questions à se poser à cette étape de la vie concernant les avoirs de prévoyance et leur bien immobilier?

Exemple de calcul après la suppression de la valeur locative

CHF 100'000 montant disponible
Que puis-je gagner ou économiser avec CHF 100'000?

Amortissement volontaire

CHF 2'000

CHF 2'000 de charges d'intérêts
(hypothèque à 2%)

Solution d'investissement avec fluctuation moyenne de la valeur

CHF 2'250

CHF 3'000 rendement du capital (3%)
- CHF 750 d'impôts supplémentaires

Solution d'investissement avec une forte fluctuation de valeur

CHF 3'750

CHF 5'000 rendement du capital (5%) - CHF 1'250 d'impôts supplémentaires

Quelles sont les conséquences de la suppression de la valeur locative sur la situation fiscale?

Les conséquences de la suppression de la valeur locative sur votre situation fiscale personnelle dépendent en particulier des facteurs suivants:



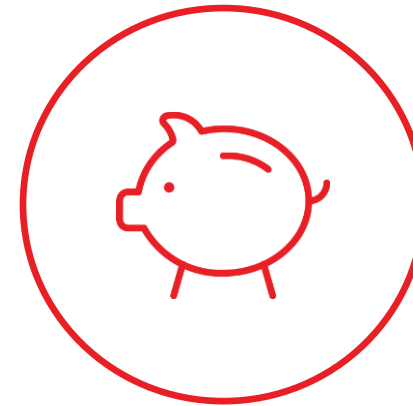
Activité lucrative

Salaire unique / double salaire
Temps plein / temps partiel



Bien immobilier

Etat
Durée de possession du bien
Plus-value



Hypothèque

Montant de l'hypothèque en
CHF & par rapport à la valeur
du bien immobilier

Autres thématiques brièvement abordées



Propriétés par étages

- Les règlements pour la propriété par étages sont identiques à ceux des maisons individuelles
- Communauté de copropriétaires par étages:
examen du fonds de rénovation et planification de la rénovation

Autres thématiques brièvement abordées



Immeuble à trois habitations avec appartement utilisé par la ou le propriétaire à des fins d'habitation

- **Pratique future pour les immeubles à usage mixte**
Répartition très différente d'un canton à l'autre: en fonction de la surface habitable, des unités, du nombre de pièces ou de systèmes de points spécifiques.
- Les intérêts débiteurs sur les parts louées sont fiscalement déductibles selon la méthode dite proportionnelle restrictive.
- Il en va de même pour les travaux d'entretien et de rénovation (au prorata)

Autres thématiques brièvement abordées



Transfert d'immeubles de rendement dans des sociétés immobilières

- Si des biens immobiliers issus de la fortune privée sont transférés à une société immobilière en tant que nouveau propriétaire, le dépôt est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers ainsi qu'à un impôt sur le transfert immobilier (frais d'initialisation).
- La déduction intégrale des intérêts débiteurs est accordée aux sociétés immobilières (pas de méthode dite proportionnelle restrictive).
- A l'avenir, les revenus locatifs seront soumis à l'impôt sur le bénéfice (réduit) et non plus à l'impôt sur le revenu (cependant, la planification des revenus de l'actionnaire changera également).
- Les autres avantages et inconvénients dépendent toutefois fortement de facteurs individuels (structure de propriété, financement, planification de rénovation et d'entretien, stratégie immobilière à long terme, situation fiscale globale).

Autres thématiques brièvement abordées



Transfert d'immeubles de rendement dans des sociétés immobilières

- Si des biens immobiliers issus de la fortune privée sont transférés à une société immobilière en tant que nouveau propriétaire, le dépôt est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers ainsi qu'à un impôt sur le transfert immobilier (frais d'initialisation).
- La déduction intégrale des intérêts débiteurs est accordée aux sociétés immobilières (pas de méthode dite proportionnelle restrictive).
- A l'avenir, les revenus locatifs seront soumis à l'impôt sur le bénéfice (réduit) et non plus à l'impôt sur le revenu (cependant, la planification des revenus de l'actionnaire changera également).
- Les autres avantages et inconvénients de la structure de propriété individuelle (structure de propriété individuelle) et la stratégie immobilière à long terme.



Conseil

Une analyse détaillée par un spécialiste est recommandée.

Mes prochaines étapes



Que signifient les modifications fiscales pour moi?

Bilan personnel

- **Situation financière**
Planification des réserves financières
Réserves pour les imprévus
Niveau de vie et capacité à financer le bien immobilier à la retraite
- **Situation en matière de prévoyance**
Lacunes de prévoyance dans le 2^e ou 3^e pilier
- **Etat du bien immobilier**
Investissements prévus
Entretien courant
- **Souhaits et objectifs personnels**



De nombreuses solutions peuvent être envisagées

- **Optimiser sa situation pour sa prévoyance**
Versements dans le 2^e pilier (caisse de pension)
Optimisations avec le 3^e pilier (y compris versements rétroactifs)
- **Investir son patrimoine sous forme de placements**
Solutions d'investissements adaptées à l'horizon de placement, tout comme à la disposition et à la capacité de prendre des risques
- **Investir son patrimoine dans un bien immobilier**
Rénovations / transformations
Amortissement de l'hypothèque



Contactez votre conseillère ou votre conseiller clientèle pour une proposition personnalisée dans le cadre d'une planification financière ou d'un conseil en planification de la retraite!

Questions et réponses

**Nos experts répondent
maintenant à vos questions
posées dans le chat en direct.**

Informations à jour sur la suppression de la valeur locative:

raiffeisen.ch/valeur-locative



En résumé

Newsletter
«Suppression de
la valeur
locative»



- **Tirer parti de la période de transition**

Mettez en œuvre vos projets de rénovation dès maintenant, tant qu'ils sont encore déductibles fiscalement.

- **Certains points sont encore en suspens**

Actuellement, on ne sait pas quand le changement du système d'imposition de la propriété du logement entrera en vigueur. De même, les différents règlements cantonaux sont encore à définir.

- **Chaque situation est différente**

La meilleure solution pour vous dépend de votre situation et de vos besoins personnels. Nous vous accompagnons volontiers dans vos démarches.

Danke.

Merci.

Grazie.

**Nous sommes à l'écoute de
vos retours sur cet événement.**

Scannez le code QR ci-dessous et
donnez-nous votre avis:



Mentions légales

Le présent document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. Il ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (p. ex. conseillers fiscaux, en assurance ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.

Raiffeisen Suisse société coopérative ainsi que les Banques Raiffeisen (ci-après dénommées collectivement «Raiffeisen») prennent toutes les mesures raisonnables pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, Raiffeisen ne garantit pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations publiées dans le présent document et décline toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Raiffeisen ne peut par ailleurs être tenue responsable des pertes résultant des [risques](#) inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles en découlant est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou en partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.