

Suppression de la valeur locative : conséquences pour les propriétaires et le marché immobilier

Le 28 septembre 2025, le peuple suisse se prononcera sur l'une des plus grandes réformes fiscales de ces dernières décennies : la suppression de la valeur locative. La valeur locative, c'est-à-dire le revenu fictif que les propriétaires doivent déclarer pour les biens immobiliers qu'ils occupent eux-mêmes, fait l'objet de critiques depuis des années. Ce vote pourrait marquer le début d'un changement de système qui toucherait des millions de propriétaires.

Qu'est-ce que la valeur locative et pourquoi fait-elle l'objet d'un débat ?

La valeur locative a été introduite dans les années 1930 afin de garantir l'égalité de traitement fiscal entre les locataires et les propriétaires. Depuis lors, les propriétaires qui vivent dans leur propre maison paient des impôts sur une valeur locative fictive. Dans le même temps, les intérêts débiteurs et les frais d'entretien peuvent être déduits.

Ce système est aujourd'hui très controversé. Ses détracteurs y voient un avantage unilatéral pour les ménages ayant contracté des hypothèques élevées. Ses partisans soulignent en revanche que c'est le seul moyen de garantir un équilibre entre la location et la propriété. Avec un taux de propriété immobilière de 36%, le nombre de personnes concernées représente un tiers de la population suisse.

La réforme prévue de la valeur locative

Le 28 septembre, le peuple suisse se prononcera sur l'introduction de l'impôt foncier. Si celle-ci est acceptée, cela entraînerait la suppression de la valeur locative pour les résidences principales et secondaires. Parallèlement, les déductions des intérêts débiteurs et les possibilités de déduction pour l'entretien et les rénovations seraient supprimées. Une réduction s'appliquerait pendant la période de transition : la première année, les couples pourront encore faire valoir jusqu'à 10 000 CHF et les personnes seules jusqu'à 5 000 CHF d'intérêts débiteurs, ce montant diminuant progressivement jusqu'à zéro sur dix ans.

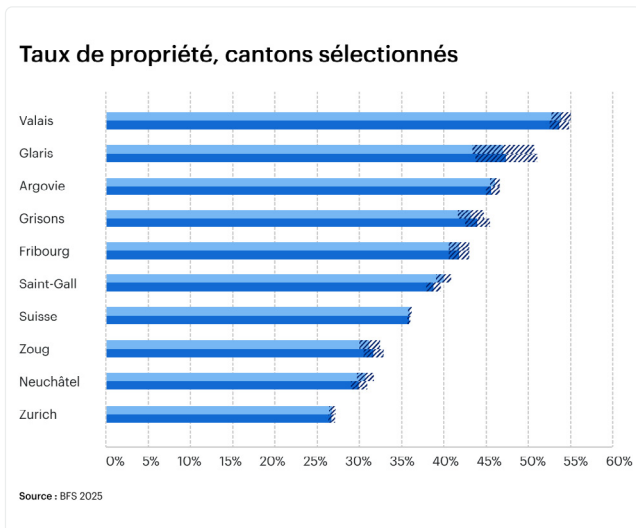


La logique fiscale pour les propriétaires change donc fondamentalement : ils ne doivent plus déclarer de revenu fictif, mais ne peuvent plus déduire leurs frais de financement et d'entretien.

Réforme de la valeur locative : conséquences pour les propriétaires

Les effets de la réforme de l'imposition de la propriété immobilière dépendent fortement de la situation individuelle.

- **Propriétaires sans dettes** : ceux qui ont largement amorti leur hypothèque font partie des gagnants. La valeur locative est supprimée sans que les déductions pertinentes ne disparaissent. Pour de nombreux ménages âgés, cela signifie un allègement fiscal notable.
- **Ménages fortement endettés** : les propriétaires ayant des hypothèques importantes perdent la possibilité de déduire les intérêts débiteurs. Cela entraîne une augmentation significative des coûts nets annuels.
- **Biens immobiliers nécessitant une rénovation** : les frais d'entretien et les investissements énergétiques ne sont plus déductibles fiscalement. Les propriétaires qui prévoient des modernisations ou des rénovations énergétiques sont particulièrement touchés par la réforme.



- Conséquences sur la politique climatique :**
 les associations du secteur de la construction et de l'énergie préviennent que les rénovations pourraient diminuer, ce qui rendrait plus difficile la réalisation des objectifs climatiques.

Il apparaît donc clairement que la réforme est clairement avantageuse pour les ménages sans dettes, tandis que les propriétaires ou les rénovateurs fortement endettés doivent s'attendre à des charges supplémentaires.

Résidences secondaires et communes

Une attention particulière est accordée aux résidences secondaires dans les régions touristiques. Elles sont traditionnellement évaluées à des valeurs locatives élevées, ce qui entraîne souvent une charge fiscale importante pour les propriétaires. Avec la suppression de cette valeur, cette charge diminue. Dans le même temps, cependant, toutes les déductions sont supprimées, ce qui aggrave la facture pour les biens fortement financés ou les maisons nécessitant un entretien important.

Les communes ressentent encore plus fortement ce changement. Dans des régions telles que les Grisons, le Valais ou le Tessin, une part importante des recettes fiscales provient de la valeur locative des résidences secondaires. Si cette source de revenus disparaît, de nombreuses communes s'attendent à des pertes importantes. Pour financer les infrastructures et les services, elles devront soit augmenter leurs taux d'imposition, soit trouver d'autres sources de financement. La

réforme a donc des répercussions non seulement sur les propriétaires, mais aussi sur les budgets communaux et, en fin de compte, sur l'attractivité des régions concernées.

Suppression de la valeur locative : conséquences pour les acheteurs et les vendeurs

La réforme concerne également le marché immobilier dans son ensemble. Les acheteurs ayant un financement externe élevé perdent la possibilité de déduire fiscalement les intérêts débiteurs. Cela rend les achats nécessitant un financement important moins attractifs. En revanche, les acheteurs disposant d'un capital propre élevé en profiteront, car ils ne perdront pratiquement aucune déduction et bénéficieront d'un allègement fiscal grâce à la suppression de la valeur locative.

Pour les vendeurs, cela signifie que le calcul des acheteurs potentiels changera. La demande pourrait se déplacer : les biens immobiliers nécessitant peu d'entretien et présentant une bonne efficacité énergétique resteront attractifs, tandis que les biens nécessitant d'importants travaux de rénovation pourraient perdre de la valeur. Toute personne qui envisage de vendre devrait tenir compte de ces évolutions dans sa stratégie et vérifier s'il n'est pas plus avantageux de vendre plus tôt.

Exemple de calcul concernant la suppression de la valeur locative

Hypothèses (chiffres simplifiés, à titre d'illustration) :
 Valeur locative : 15 000 CHF par an (environ 60% du loyer du marché d'un bien immobilier type).
 Intérêts débiteurs : 20 000 CHF par an.
 Frais d'entretien/de rénovation : 5 000 CHF par an.
 Taux d'imposition marginal moyen : 30%.

1. Propriétaire sans hypothèque (sans dette)

Aujourd'hui :

Valeur locative imposable : 15 000 CHF
 Aucune déduction
 Charge fiscale : $15\,000\text{ CHF} \times 30\% = 4\,500\text{ CHF}$

Après la réforme :

Pas de valeur locative
 Aucune déduction nécessaire
 Charge fiscale : 0 CHF

Résultat : **économie de 4 500 CHF par an**

2. Propriétaire avec hypothèque élevée et frais d'entretien (résidence secondaire)

Aujourd'hui :

Valeur locative imposable : 15 000 CHF
Déductions : 20 000 CHF d'intérêts débiteurs + 5 000 CHF d'entretien = 25 000 CHF
Revenu net imposable : -10 000 CHF (c'est-à-dire que les déductions dépassent la valeur locative)
Charge fiscale : 0 CHF, voire réduction d'impôt grâce à d'autres revenus

Après la réforme :

Pas de valeur locative
Plus aucune déduction possible
Charge fiscale : 0 CHF

Résultat : charge supplémentaire **effective de 3 000 à 7 500 CHF par an**, car les déductions sont supprimées et ne peuvent plus être compensées par d'autres revenus

Avis des milieux politiques et économiques

Le débat est très animé. Les partisans de la réforme y voient une simplification du système fiscal et un allègement attendu depuis longtemps pour de nombreux propriétaires. Les associations de propriétaires immobiliers font valoir que la pratique actuelle est illogique et crée de fausses incitations, car elle encourage l'endettement.

Les opposants soulignent quant à eux les risques. Les associations du bâtiment et de l'énergie avertissent que la suppression des incitations fiscales pourrait entraîner une baisse du taux de rénovation. Les communes des régions touristiques s'attendent à des pertes fiscales de plusieurs dizaines de millions de francs, qui seront difficiles à compenser. Les détracteurs soulignent également l'aspect fiscal : la Confédération et les cantons estiment les pertes totales à environ 1,7 milliard de francs par an, en fonction du niveau des taux d'intérêt.

Conclusion : la suppression de la valeur locative a des conséquences importantes

La suppression de la valeur locative représente un changement fondamental du système. Elle signifie un allègement notable pour les propriétaires sans dettes, tandis que les ménages ayant des hypothèques élevées ou des besoins de rénovation importants seront davantage pénalisés à l'avenir. Les décisions d'achat et de vente changeront également : les acheteurs disposant d'un capital important en profiteront, tandis que les ménages financés par des emprunts seront plus prudents dans leurs calculs. Le vote du 28 septembre 2025 décidera donc non seulement d'un modèle fiscal, mais aussi de la dynamique future du marché immobilier suisse.

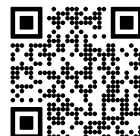
Réservez dès maintenant une consultation gratuite



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/conseil13

Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/calcul1