

Événement en ligne «Suppression de la valeur locative» – 4 février 2026 – questions clés

Thématique	Question	Réponse
Taux d'intérêt / marché	Quelles sont les conséquences du changement de système sur l'évolution des taux d'intérêt?	La suppression de la valeur locative devrait entraîner une diminution de la demande d'hypothèques. Une baisse de la demande de crédit pourrait, du moins en théorie, entraîner une baisse des taux d'intérêt. Il est toutefois impossible de savoir avec certitude si les intérêts hypothécaires baisseront réellement et dans quelle mesure. D'une part, il reste difficile d'estimer si et dans quelle ampleur les hypothèques seront effectivement davantage amorties. D'autre part, le niveau des taux est principalement déterminé par d'autres facteurs sur le marché des capitaux (taux directeurs, inflation, perspectives de croissance, contexte mondial, etc.). Dans l'ensemble, nous prévoyons donc tout au plus une légère baisse des taux suite à la suppression de la valeur locative.
Propriété par étages – fonds de rénovation	Quelles adaptations sont apportées aux déductions fiscales pour le fonds de rénovation en cas de propriété par étages?	Après la suppression de la valeur locative, les versements effectués dans le fonds de rénovation ne peuvent plus être déduits fiscalement. En principe, l'augmentation des versements dans le fonds de rénovation peut s'avérer judicieuse jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau règlement. Les versements dans le fonds de rénovation sont déductibles fiscalement dans de nombreux cantons, ce qui resterait possible jusqu'à l'entrée en vigueur. Il convient de noter que les apports dans le fonds de rénovation sont déductibles au moment de la facturation de l'apport (et non seulement lors de l'utilisation des ressources du fonds). Par ailleurs, il est conseillé de vérifier la réglementation spécifique du canton concerné, car le montant autorisé des dépôts annuels en fonds peut varier (en fonction de la valeur d'assurance bâtiment).
Déduction pour acquisition d'un premier logement – date d'achat	Quel moment est déterminant pour le calcul de la déduction pour acquisition d'un premier logement?	La date à laquelle vous êtes officiellement inscrit-e au registre foncier en tant que propriétaire est déterminante. A partir de ce moment, le bien-fonds vous appartient juridiquement – même si la construction du bâtiment n'est pas encore terminée et que vous ne pourrez emménager ou l'utiliser effectivement que plus tard. En 2018, le Tribunal fédéral a décidé (2C_133/2018) que cette inscription au registre foncier était la date déterminante pour la constatation de l'assujettissement à l'impôt. C'est pourquoi elle devrait également être

		pertinente pour le calcul de la déduction pour acquisition d'un premier logement. Vous trouverez de plus amples informations sur la déduction pour acquisition d'un premier logement ici.
Déduction pour acquisition d'un premier logement – délais	Comment le délai de dix ans est-il calculé pour la déduction pour acquisition d'un premier logement?	Les contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble habité par le propriétaire peuvent déduire les intérêts débiteurs pendant la première année fiscale suivant l'acquisition: - Couples mariés: jusqu'à CHF 10'000 - Personnes seules: jusqu'à CHF 5'000. Ce plafond décroît linéairement sur dix ans. Au cours des exercices fiscaux suivants, le montant maximal déductible diminue donc chaque année de 10% du montant maximal. Pour les achats effectués dans les dix ans précédant l'entrée en vigueur, la déduction s'applique pour les années restantes. Vous trouverez de plus amples informations sur la déduction pour acquisition d'un premier logement ici.
Amortissement d'hypothèque	Sous quelles conditions et pour quel montant un amortissement supplémentaire de l'hypothèque est-il judicieux?	Il n'est pas possible de donner une recommandation générale. Il est important de dresser un état des lieux de la situation dans le cadre d'un conseil global. A partir de cette situation initiale et en tenant compte des coûts, dépenses et souhaits futurs, il est possible d'élaborer et de discuter des solutions individuelles. Veuillez contacter votre conseillère ou conseiller clientèle dans les meilleurs délais.
Impôt sur la fortune	Quelles sont les conséquences de la suppression de la valeur locative sur l'impôt sur la fortune?	La suppression de la valeur locative concerne l'impôt sur le revenu. Il n'existe pas d'impôt sur la fortune au niveau fédéral pour les personnes privées. Un impôt sur la fortune n'est dû en Suisse qu'au niveau des impôts étatiques et communaux, lorsque le montant exonéré du canton est dépassé. Rien ne change donc au niveau de l'impôt sur la fortune, à savoir que les dettes sont déductibles dans leur montant actuel.
Revenus locatifs	Quelles nouvelles règles s'appliqueront à l'avenir à l'imposition des revenus locatifs et à la déduction des frais d'entretien?	Pour les objets en location, les revenus locatifs restent imposables et les frais d'entretien peuvent toujours être déduits. De plus, les intérêts débiteurs sont déductibles selon la méthode restrictive des quotas – vous trouverez de plus amples informations à ce sujet ici.

Assainissement / rénovations	D'un point de vue fiscal, est-il judicieux de procéder à des rénovations avant la suppression de la valeur locative?	Jusqu'à l'entrée en vigueur, les rénovations préservant la valeur restent déductibles au niveau fédéral et cantonal. Ensuite, cette possibilité de déduction sera supprimée, sous réserve de dérogations légales telles que l'entretien des monuments historiques. Il est donc judicieux de planifier les rénovations prévues avant la suppression de la valeur locative, de demander des offres et de les mettre en œuvre. Remarque: en raison du boom des rénovations attendu jusqu'à la suppression de la valeur locative, il faut s'attendre à une hausse des prix des artisans et des offres, car de nombreux propriétaires souhaitent réaliser les rénovations à temps. Par conséquent, l'augmentation de la demande peut entraîner des temps d'attente et des offres plus chères. C'est pourquoi, il est important d'examiner si un investissement est vraiment rentable avant le changement de système ou s'il pourrait être globalement plus avantageux après la suppression de la valeur locative – en particulier si les offres sont plus élevées que la moyenne en raison du boom des rénovations attendu.
Calendrier / politique / canton	Quel est le calendrier de mise en œuvre du nouveau système fiscal?	Au niveau fédéral: la date d'entrée en vigueur définitive n'est pas encore connue, au plus tôt en 2028. Le Conseil fédéral décidera de l'entrée en vigueur des deux propositions relatives à la propriété du logement au cours du deuxième trimestre 2026. Au niveau cantonal: chaque canton décide lui-même d'introduire un impôt foncier ou de continuer à autoriser les déductions. C'est pourquoi, il convient de suivre de près les évolutions cantonales.