

Fiche d'information

Aspects fiscaux

Comme chaque propriété du logement, la propriété par étages impacte vos impôts sur le revenu et sur la fortune.

• Impôt sur la fortune

Vous devez bien entendu inscrire votre appartement en propriété dans les actifs immobilisés. La valeur fiscale dépend de l'estimation cadastrale qui vous est communiquée par l'office d'impôt. Il est conseillé de vérifier les nouvelles estimations et, si nécessaire, de les contester dans le délai de recours imparié.

• Impôt sur le revenu

L'impôt sur le revenu s'applique au revenu perçu pendant toute la période de référence. En fait également partie ce que l'on appelle le revenu en nature, et par conséquent la valeur locative de votre appartement qui vous est communiquée par les autorités fiscales.

• Déductions

Outre les intérêts hypothécaires, vous pouvez déduire notamment les frais occasionnés pour les investissements destinés à préserver la valeur de votre appartement en propriété. En font partie les coûts suivants:

- Les dépenses qui maintiennent la valeur des locaux, à savoir les travaux d'entretien, les réparations et les remplacements d'équipements, dans la mesure où ces derniers n'induisent pas une augmentation de la valeur. Le fait de remplacer votre ancienne baignoire par une nouvelle est donc déductible, mais non pas l'installation d'un jacuzzi. Vous pouvez également déduire les primes d'assurance choses.
- Frais de gestion: vous pouvez déduire votre part de l'honoraire d'un gestionnaire externe. Si vous vous chargez vous-même de la gestion, alors les frais téléphoniques, les frais de port, les annonces dans la presse et les frais bancaires sont déductibles.
- Paiements à la communauté: vous pouvez déduire vos contributions à l'entretien conjoint de l'immeuble ainsi que les versements au fonds de rénovation.
- Dépenses liées aux économies d'énergie: bien que les investissements destinés à réaliser des économies d'énergie tels que l'installation de fenêtres à triple vitrage ou l'isolation des murs augmentent la valeur du bien, vous pouvez néanmoins en déduire les coûts de vos impôts.

Si la valeur locative ou la valeur fiscale vous semble trop élevée, vous pouvez contester l'estimation de l'administration fiscale. Vous devez bien sûr le justifier, par exemple par des nuisances que les autorités n'ont pas prises en compte, comme les odeurs d'une nouvelle usine dans les environs. Par ailleurs, les rénovations de grande ampleur, plus précisément les annexes ou les agrandissements, peuvent augmenter la valeur locative.

Bon à savoir

La suppression de la valeur locative fait l'objet de discussions depuis des années. La question de savoir si et quand la valeur locative sera effectivement supprimée reste ouverte.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.