Contribution pour le prix OREF 2026

Abolition de l’imposition de la valeur locative (impacts pour le propriétaire)

Jan Langlo

Table des matières

1. Introduction 3
2. Abolition de la valeur locative 4
   2.1 Fin d'un revenu notionnel 4
   2.2 Maintien pour l'imposition selon la dépense 4
   2.3 Autres cas 5
3. Déduction des frais d'entretien 6
   3.1 Fin de la déduction pour les immeubles occupés par leur propriétaire 6
   3.2 Maintien de la déduction pour les immeubles loués ou affermés 6
   3.3 Cas des immeubles mixtes 7
   3.4 Tableau récapitulatif 8
4. Déduction des frais de restauration des monuments historiques 8
   4.1 Maintien de la déduction au niveau fédéral 8
   4.2 Déduction possible au niveau cantonal 8
   4.2 Tableau récapitulatif 8
5. Déduction des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement 9
   5.1 Fin de la déduction au niveau fédéral 9
   5.2 Déduction possible au niveau cantonal 9
   5.3 Tableau récapitulatif 10
6. Déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement 10
   6.1 Fin de la déduction au niveau fédéral 10
   6.2 Déduction possible au niveau cantonal 10
   6.3 Tableau récapitulatif 11
7. Déduction des intérêts passifs privés 11
   7.1 Méthode proportionnelle restrictive 11
   7.2 Déduction pour primo-accédants 12
   7.3 Répartition intercantonale 14
   7.4 Imposition individuelle 15
8. Impôt sur les gains immobiliers 15
   8.1 Distinction selon les types de frais 15
   8.2 Durcissement de la pratique en cas de remploi ? 15
9. Moins d'intérêts pour la détention à titre privé ? 16
   9.1 Détention dans la fortune commerciale 16
   9.2 Détention par une société de capitaux 16
10. Nouvel impôt sur les résidences secondaires 17
   10.1 Approche politique 17
   10.2 Approche juridique 17
11. Conclusion 18

1. Introduction

En termes simples, la valeur locative est un revenu en nature, qui découle de l'occupation d'un logement fondée sur un droit réel (propriété, usufruit ou droit d'habitation). La Suisse taxe ce revenu au niveau fédéral depuis 1934. C'était à l'origine un impôt de crise, qui devait être temporaire, mais qui a perduré et s'est même répandu dans tous les cantons.

Il y a eu de nombreuses tentatives d'abolir cette imposition. Cette idée faisait par exemple partie du paquet fiscal qui a été rejeté par 65.8% des voix lors de la votation populaire du 16 mai 2004. L'initiative populaire « Sécurité du logement à la retraite », qui voulait permettre aux retraités de renoncer à plusieurs déductions fiscales en échange de l'exonération de la valeur locative, a été refusée par 52.6% de la population et 13.5 cantons (dont cinq demi-cantons) le 23 septembre 2012.

Une nouvelle tentative a vu le jour au Parlement fédéral début 2017 et a abouti, après moult divergences entre les deux Chambres, à la loi fédérale[1] relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement, votée le 20 décembre 2024. Cette loi a été liée à un arrêté fédéral du même jour visant à modifier la Constitution fédérale pour y permettre un impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires.

Le 28 septembre 2025, 57.7% des citoyens et 16.5 cantons (dont cinq demi-cantons) ont accepté cet arrêté fédéral, et par là même la loi abolissant l'imposition de la valeur locative. Le 1er avril 2026, le Conseil fédéral a fixé l'entrée en vigueur de ces textes au 1er janvier 2029, afin de laisser assez de temps aux cantons pour adapter leurs règles fiscales. La présente contribution s'intéresse aux changements qui s'annoncent, qui auront un fort impact sur les propriétaires qui détiennent des biens immobiliers dans leur fortune privée. En effet, rien ne devrait changer pour les immeubles détenus dans la fortune commerciale.

Avant de plonger dans le détail des nouvelles règles, il est intéressant de relever que cette votation a donné lieu à un beau « Röstigraben », puisque les six cantons romands (et Bâle-Ville) ont voté contre et le reste de la Suisse pour. Cela s'explique en partie par le fait que les cantons alémaniques calculent des valeurs locatives plus proches de la valeur de marché qu'en Suisse romande. En outre, une augmentation d'environ 10% des valeurs locatives était prévue à Zurich dès 2026.
L'Association suisse des propriétaires fonciers, basée à Zurich, a donc lancé toutes ses forces et 5.8 millions de francs dans la campagne en faveur du oui, avec succès. Le canton de Zurich a ensuite renoncé à la hausse de ses valeurs locatives.

L'administration fédérale des contributions a aussi estimé par exemple que le canton de Zurich pourrait perdre jusqu'à 150 millions de francs de recettes fiscales en lien avec la réforme, tandis que ceux de Genève et Vaud pourraient gagner des dizaines de millions de francs, preuve que dans ces deux cantons les valeurs locatives sont plus que compensées par des déductions fiscales. Ces réalités financières auront sans doute une influence sur les décisions que prendront les cantons pour s'adapter aux nouvelles règles.

Après avoir examiné l'abolition de la valeur locative en tant que telle (chap. 2), nous passerons en revue les nouvelles règles en matière de déduction des frais immobiliers (chap. 3 à 6) et des intérêts passifs privés (chap. 7). Suivront quelques réflexions sur l'impôt sur les gains immobiliers (chap. 8), la détention des biens immobiliers (chap. 9) et le futur impôt sur les résidences secondaires (chap. 10).

1 Disponible à ce lien : https://www.fedlex.admin.ch/eli/oc/2026/213/fr

2. Abolition de la valeur locative

2.1 Fin d'un revenu notionnel

La loi du 20 décembre 2024 prévoit l'abrogation de l'art. 21 al. 1 let. b et al. 2 LIFD :

« [1] Est imposable le rendement de la fortune immobilière, en particulier:
b. la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit;

[2] *La valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable.* »

De la même façon, la première phrase de l'art. 7 al. 1 LHID sera raccourcie du passage suivant :

« [1] L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, en particulier le produit d'une activité lucrative dépendante ou indépendante, le rendement de la fortune *y compris la valeur locative de l'habitation du contribuable dans son propre immeuble*, les prestations d'institutions de prévoyance professionnelle ainsi que les rentes viagères. »

Ainsi, dès le 1er janvier 2029, au niveau tant fédéral que cantonal, il n'y aura plus d'ajout d'un revenu fictif (la valeur locative) pour les propriétaires qui se réservent l'usage de leur propre bien immobilier, que cela soit leur résidence principale ou une résidence secondaire. Cela vaudra aussi pour les biens immobiliers sis à l'étranger, pour lesquels il ne sera plus nécessaire de déterminer une valeur locative pour calculer le taux d'imposition applicable.

Cela ne concerne bien sûr que l'impôt sur le revenu et pas celui sur la fortune. Les résidences principales et secondaires continueront de représenter une fortune imposable dans le canton de leur situation. Les éventuels abattements prévus par les cantons pour déterminer leur valeur fiscale ne devraient pas être modifiés, même si l'on ne peut rien exclure.

2.2 Maintien pour l'imposition selon la dépense

L'art. 14 al. 3 let. b LIFD sera modifié de la façon suivante :

« [3] L'impôt est calculé sur la base des dépenses annuelles du contribuable et des personnes dont il a la charge effectuées durant la période de calcul en Suisse et à l'étranger pour assurer leur train de vie, mais au minimum d'après le plus élevé des montants suivants:

b. pour les contribuables chefs de ménage: sept fois le loyer annuel ou la valeur locative *déterminée compte tenu des conditions locales*; »

Le renvoi à l'art. 21 al. 1 let. b LIFD (qui sera abrogé) est ainsi remplacé par le début de l'art. 21 al. 2 LIFD. Le fait que « *l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable* » ne soit pas mentionnée n'a pas d'impact, puisqu'il s'agit ici d'une détermination forfaitaire de la dépense du contribuable. Le fait qu'il n'utilise potentiellement pas toute la surface de son logement ne change rien au calcul de sa dépense.

L’art. 6 al. 3 let. b LHID qui indique « *sept fois le loyer annuel ou la valeur locative fixée par les autorités compétentes* » ne sera lui pas modifié.

Ainsi rien ne devrait changer pour les contribuables imposés d’après la dépense et propriétaires de leur résidence principale. Les cantons devraient conserver leur méthode d’estimation de la valeur locative inchangée pour cette catégorie de contribuables.

2.3 Autres cas

Il peut y avoir d’autres cas dans lesquels le calcul d’une valeur locative demeure nécessaire. Le premier qui vient à l’esprit est celui de la mise à disposition d’un logement par une société à un actionnaire ou à une personne proche de celui-ci, sans loyer suffisant payé en contrepartie. Selon la jurisprudence, « *la société qui perçoit de son actionnaire et locataire un loyer insuffisant lui accorde une prestation appréciable en argent* »[2]. Le Tribunal fédéral précise encore qu’est « *seul décisif le loyer que la société peut obtenir d'un tiers, compte tenu des éléments caractéristiques du bien et de l'état du marché immobilier* »[3]. Les autorités cantonales devront donc continuer d’évaluer des valeurs locatives dans de tels cas.

Un autre cas est celui où, à la suite d’un divorce ou d’une séparation, un conjoint propriétaire d’un bien immobilier le laisse à la disposition de l’autre dans le cadre de son obligation d’entretien. Cette mise à disposition peut être accordée à titre gratuit ou contre un loyer de faveur, ce qui implique quand même de calculer la véritable valeur de la prestation au titre de pension alimentaire[4].

Enfin, puisque les frais d’entretien resteront déductibles pour les immeubles loués (voir ci-dessous chap. 3.2), les autorités cantonales seront sans doute confrontées à des cas où elles devront vérifier si le « loyer » payé est abusif, i.e. insuffisant par rapport à la valeur locative de l’immeuble.

Par ailleurs, la loi du 20 décembre 2024 modifie aussi la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l’AVS et à l’AI[5], afin d’y supprimer toute référence aux valeurs locatives, même si celles-ci étaient déjà largement neutralisées. A noter que les frais d’entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires restent des dépenses reconnues, à concurrence du rendement brut de l’immeuble ; une éventuelle valeur locative est alors remplacée par les dépenses reconnues de loyer pour deux personnes vivant dans le même ménage. La loi fédérale sur les prestations transitoires pour les chômeurs âgés[6] est modifiée dans le même sens.

2 ATF 2C_606/2014 du 25 février 2015, c. 6.2.1
3 ATF 2C_606/2014 du 25 février 2015, c. 6.2.2
4 Cf. Gani / Sieber, p. 386ss
5 RS 831.30
6 RS 837.2

3. Déduction des frais d'entretien

3.1 Fin de la déduction pour les immeubles occupés par leur propriétaire

L'actuel art. 32 al. 2 LIFD, qui prévoit des déductions pour de nombreux frais liés à des immeubles privés, disparaîtra au 1er janvier 2029. A partir de cette date, les frais nécessaires à l'entretien ou à la remise en état d'immeubles occupés par leur propriétaire, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers ne seront ainsi plus déductibles au niveau fédéral. Il en ira de même au niveau cantonal, avec la suppression de la première phrase de l'art. 9 al. 3 LHID.

La suppression de cette déduction représente un changement majeur pour les propriétaires de résidences principales ou secondaires. A notre avis, elle est sans rapport avec l'abolition de la valeur locative et aurait dû être conservée comme les autres frais qui servent au maintien de la fortune du contribuable (primes d'assurance et de prévoyance, frais de garde bancaires). La crainte des entreprises est que l'extinction de cette déduction conduise à une accélération des travaux de rénovation jusqu'à fin 2028, puis que ceux-ci soient plus souvent négligés ou payés au noir.

Les versements dans les fonds de rénovation des immeubles détenus en propriété par étages présentent un cas de figure intéressant, puisqu'ils sont déductibles[7] l'année où ils sont effectués et non lorsque les travaux sont réalisés. La tentation sera donc forte d'augmenter ces versements jusqu'en 2028, puisqu'ils ne seront ensuite plus déductibles. Les cantons seront sans doute attentifs aux cas d'évasion fiscale, par exemple si des contributions à un fonds de rénovation augmentent massivement par rapport à la moyenne des années précédentes, sans motif objectif.

3.2 Maintien de la déduction pour les immeubles loués ou affermés

Les frais d'entretien seront en revanche maintenus, aux niveaux fédéral et cantonal, pour les immeubles qui génèrent un revenu, avec l'ajout des nouveaux art. 32a al. 1 LIFD et 9a al. 1 LHID, qui ont une teneur identique :

« [1] *Pour les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée, sont déductibles:*
a. les frais d'entretien;
b. les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis[8];
c. les primes d'assurance;
d. les frais d'administration par des tiers. »

En outre, le futur art. 32a al. 2 LIFD prévoit que « *au lieu du montant effectif des frais et primes, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire. Le Conseil fédéral arrête cette déduction forfaitaire*. » Ce texte correspond à celui de l'actuel art. 32 al. 4 LIFD, sans la mention « *se rapportant aux immeubles privés* », puisque cette possibilité n'existera plus que pour les immeubles loués ou affermés.

---

7 A condition que ces fonds ne servent à couvrir que les frais d'entretien d'installations communes, selon l'art. 1 al. 1 let. a ch. 2 de l'ordonnance de l'AFC sur les frais relatifs aux immeubles (RS 642.116.2).

8 Le fait que l'on parle à l'avenir d'immeubles « *nouvellement acquis* » plutôt que « *acquis récemment* » comme actuellement est sans conséquence, car le texte allemand reste « *neu erworbenen* » et le texte italien « *di nuova acquisizione* ».

Comme actuellement, il n'y a pas de disposition équivalente dans la LHID. Pour autant, les cantons, par harmonisation verticale, pourront continuer à proposer des frais forfaitaires et ne devraient pas modifier leurs pratiques à cet égard. La plupart d'entre eux suivent la règle fédérale codifiée à l'art. 5 al. 2 de l'ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct du 9 mars 2018[9] : 10% du rendement brut pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et 20 % pour les immeubles plus anciens.

Cette ordonnance sera sans doute abrogée ou fortement réduite au 1er janvier 2029, puisque la LIFD n'autorisera plus que la déduction de frais d'entretien pour les immeubles privés loués ou affermés. Il faut cependant s'attendre à ce qu'une déduction forfaitaire reste exclue si l'immeuble est utilisé par des tiers principalement à des fins commerciales, comme le prévoit l'actuel art. 5 al. 3 de cette ordonnance – une pratique aussi suivie par tous les cantons.

A l'inverse, l'ordonnance de l'administration fédérale des contributions du 24 août 1992[10] qui précise quels frais relatifs aux immeubles privés sont déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct devrait être maintenue sans grand changement. Son champ d'application sera toutefois restreint aux immeubles loués ou affermés.

La principale question qui se posera est de savoir à partir de quel loyer un immeuble peut être réputé « loué », puisque chaque contribuable aura envie de pouvoir déduire les frais d'entretien y afférents (et cas échéant une part de ses intérêts passifs privés, voir ci-dessous chap. 7).

La mise à disposition gratuite (à un ami par exemple) d'un bien immobilier ne permettra évidemment aucune déduction, pas plus qu'un loyer symbolique ou simulé. Un loyer de faveur est présumé abusif et remplacé par la valeur locative s'il ne s'élève pas à plus de 50% de celle-ci[11] ; on peut penser qu'à l'avenir, le même seuil permettra de considérer un immeuble comme « loué », d'autant qu'un loyer de faveur augmentera le revenu imposable au lieu de le diminuer.

Cela suppose cependant que les administrations cantonales continuent d'estimer une valeur locative pour chaque immeuble loué ; on peut s'attendre à ce qu'elles conservent en mémoire les valeurs locatives des immeubles actuellement occupés par leurs propriétaires, pour le cas où ceux-ci voudraient les mettre en location. De nouvelles méthodes simplifiées d'estimation de la valeur locative « de référence » verront peut-être le jour.

On peut aussi s'attendre à quelques jurisprudences à propos d'immeubles qui ne seront loués que pour une (trop) courte période après leur remise en état post-acquisition ou dont la remise en état interviendra à la fin d'un bail, avant que leur propriétaire s'en réserve l'usage. Le second cas nous semble moins critiquable, surtout si les travaux sont nécessaires suite à l'usure pendant le bail.

3.3 Cas des immeubles mixtes

Il existe aussi des immeubles que leur propriétaire n'occupe pas entièrement, ou pas toute l'année. Il aura alors un locataire pour une partie définie de l'immeuble ou pour une période limitée. Dans le premier cas, les frais d'entretien pourraient être entièrement déductibles s'ils se rapportent uniquement à la partie louée (une salle de bains par exemple). Sinon, les frais ne seront déductibles qu'au prorata de la surface louée ou de la période de location[12]. La même proportion devrait être appliquée si le contribuable fait valoir des frais forfaitaires.

9 RS 642.116
10 RS 642.116.2
11 ATF 2A.535/2003 du 28 janvier 2005, c. 5
12 Cf. Oesterhelt/Opel, p. 6, § 3.4 et 3.5

3.4 Tableau récapitulatif

Ci-dessous le récapitulatif du futur traitement des frais d'entretien :

A partir du 1er janvier 2029	Au niveau fédéral	Au niveau cantonal
Immeubles à usage propre	*Pas de déduction*	*Pas de déduction*
Immeubles loués ou affermés	*Déductibles*	*Déductibles*

4. Déduction des frais de restauration des monuments historiques

4.1 Maintien de la déduction au niveau fédéral

L'actuel art. 32 al. 3 LIFD deviendra l'art. 32 al. 2 LIFD, sans changement :

« *Sont en outre déductibles les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés*. »

4.2 Déduction possible au niveau cantonal

En parallèle, l'art. 9 al. 3 LHID sera réduit et ne portera plus que sur ces frais :

« *Pour les contribuables qui possèdent des immeubles privés, les cantons peuvent prévoir des déductions pour la restauration des monuments historiques. Sont déductibles les frais occasionnés par les travaux que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés*. »

La déductibilité cantonale reste donc potestative, comme maintenant. A priori, les cantons ne devraient pas modifier leur pratique, d'autant qu'elle porte sur un nombre restreint d'immeubles, à l'importance culturelle avérée.

4.2 Tableau récapitulatif

Ci-dessous le récapitulatif du futur traitement des frais de restauration des monuments historiques, qui reste inchangé :

A partir du 1er janvier 2029	Au niveau fédéral	Au niveau cantonal
Immeubles à usage propre	*Déductibles*	*Selon canton*
Immeubles loués ou affermés	*Déductibles*	*Selon canton*

5. Déduction des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement

5.1 Fin de la déduction au niveau fédéral

La dernière phrase de l'actuel art. 32 al. 2 LIFD stipule que « *les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement sont assimilés aux frais d'entretien* ». Au 1er janvier 2029, cette phrase disparaîtra et avec elle cette possibilité de déduction au niveau fédéral, pour tous les immeubles privés.

5.2 Déduction possible au niveau cantonal

Cette même phrase figure à l'art. 9 al. 3 let. a LHID, dont elle sera retirée, pour mieux réapparaître à l'art. 9a al. 2 LHID : « *Les cantons peuvent autoriser la déduction des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement* ». La déduction de ces frais sera ainsi possible tant pour les immeubles loués ou affermés que pour les immeubles à usage personnel, par renvoi du nouvel art. 9b al. 5 LHID, si un canton maintient cette possibilité.

A priori, les cantons devraient conserver la pratique figurant aux art. 2 et 3 de l'ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct du 9 mars 2018[13]. Pourraient ainsi rester déductibles :

i) les frais de démontage d'installations (p. ex. sanitaires ou électriques),
ii) les frais de démolition proprement dits du bâtiment existant,
iii) les frais d'enlèvement des déchets de chantier et
iv) les frais d'élimination des déchets de chantier,

pourvu que les conditions suivantes soient remplies :

i) la construction de remplacement est exécutée par le même contribuable
ii) sur le même terrain
iii) dans un délai approprié et
iv) présente une affectation similaire (habitation ou affectation mixte).

En revanche, les frais d'assainissement des sites contaminés et les frais liés aux déplacements de terrain, aux défrichements, aux travaux de terrassement et aux travaux d'excavation en vue d'une construction de remplacement sont actuellement non déductibles et devraient le rester.

L'al. 3 du futur art. 9a LHID prévoit que « *les frais visés à l'al. 2 sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes s'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale pendant laquelle ils ont été effectués.* » Cette règle reprend celle des actuels art. 9 al. 3bis LHID et 32 al. 2bis LIFD. La pratique codifiée à l'art. 4 de l'ordonnance précitée du 9 mars 2018 devrait donc être maintenue.

L'importance de cette déduction ne devrait pas être sous-estimée, alors que les terrains constructibles sont rares et que de nombreux bâtiments pourraient céder la place à des immeubles mieux conçus et permettant de loger davantage d'habitants.

13 RS 642.116

5.3 Tableau récapitulatif

Ci-dessous le récapitulatif du futur traitement des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement :

A partir du 1er janvier 2029	Au niveau fédéral	Au niveau cantonal
Immeubles à usage propre	*Pas de déduction*	*Selon canton*
Immeubles loués ou affermés	*Pas de déduction*	*Selon canton*

6. Déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement

6.1 Fin de la déduction au niveau fédéral

La deuxième phrase de l'actuel art. 32 al. 2 LIFD stipule que « *le Département fédéral des finances détermine quels investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien* ». Au 1er janvier 2029, cette phrase disparaîtra et avec elle cette possibilité de déduction au niveau fédéral, pour tous les immeubles privés.

6.2 Déduction possible au niveau cantonal

Une phrase similaire figure à l'art. 9 al. 3 let. a LHID, dont elle sera retirée. On la retrouvera toutefois à l'art. 78h al. 2 LHID, dans les dispositions transitoires relatives à la loi du 20 décembre 2024 : « *Tant que l'objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre n'est pas atteint, mais jusqu'en 2050 au plus tard, les cantons peuvent prévoir des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement. Le Département fédéral des finances détermine en collaboration avec les cantons quelles dépenses peuvent être déduites.* »

Les cantons restent donc libres de maintenir leur pratique en matière de déduction des investissements à but énergétique. Il est amusant de constater que tous les commentateurs indiquent que cette possibilité est ouverte jusqu'en 2050. Ils partent donc du postulat implicite que l'objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre ne sera pas atteint en Suisse avant cette date.

Actuellement, tous les cantons, hormis Lucerne, admettent la déductibilité des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Certains cantons exigent pour cela que ces investissements aient lieu au moins deux ans après la construction du bâtiment (Saint-Gall) ou cinq ans après celle-ci (Fribourg, Jura, Valais, Schwyz et Soleure)[14].

Le Département fédéral des finances a déjà, sur la base de l'art. 32 al. 2 LIFD, dressé une liste exemplative des investissements déductibles dans son ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables du 24 août 1992[15].

14 Information fiscale de la CSI « Imposition de la valeur locative » de février 2026, § 6.2.1.4.

15 RS 642.116.1

Cette ordonnance servira sans doute de base à une version mise à jour que le Département devra établir en collaboration avec les cantons en vertu de l'art. 78h al. 2 LHID.

L'al. 3 du futur art. 78h LHID prévoit que « *les frais visés à l'al. 2 sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes s'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale pendant laquelle ils ont été effectués*. » Cette règle reprend celle des actuels art. 9 al. 3bis LHID et 32 al. 2bis LIFD. La pratique codifiée à l'art. 4 de l'ordonnance précitée du 9 mars 2018[16] devrait donc être maintenue.

Il est à noter que d'après la lettre des art. 78h al. 2 et 3 LHID, les cantons qui décident de prévoir ces déductions devront les introduire tant pour les immeubles à usage propre que pour les immeubles loués ou affermés et devront aussi permettre le report éventuel de la déduction sur les deux périodes fiscales suivantes (comme actuellement).

Enfin, il ne faut pas perdre de vue que même si un canton n'autorise plus la déduction des investissements énergétiques, ceux-ci pourraient malgré tout être déductibles en tant que frais d'entretien (p. ex. remplacement de fenêtres, rénovation du toit, remplacement de panneaux solaires) pour les immeubles loués ou affermés en vertu du futur art. 9a al. 1 let. a LHID. Ces frais ne pourraient cependant pas être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes.

6.3 Tableau récapitulatif

Ci-dessous le récapitulatif du futur traitement des investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement :

A partir du 1er janvier 2029	Au niveau fédéral	Au niveau cantonal
Immeubles à usage propre	*Pas de déduction*	*Selon canton*
Immeubles loués ou affermés	*Pas de déduction*	*Selon canton*

7. Déduction des intérêts passifs privés

7.1 Méthode proportionnelle restrictive

Actuellement, les intérêts passifs privés sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune, augmenté d'un montant de 50'000 francs. Le Parlement a longuement débattu de la nouvelle mouture de cette règle, avec l'objectif de diminuer les incitations fiscales à l'endettement hypothécaire. Le résultat va cependant bien au-delà de cet objectif, même si cela ne correspond sans doute pas à une volonté délibérée.

A partir du 1er janvier 2029, la première phrase de l'art. 33 al. 1 let. a LIFD deviendra : « *les intérêts passifs privés, en fonction de la part que représente l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, à l'exception des immeubles ou des parties d'immeubles dont le*

16 RS 642.116

contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit, par rapport à l'ensemble de la fortune ».

L'art. 9 al. 2 let. a LHID reprendra la même formulation, hormis en parlant d'immeubles situés « *dans le canton* » plutôt que « *en Suisse* », ce qui aura son importance (voir ci-dessous chap. 7.3).

En termes plus simples, ces nouveaux articles signifient que les intérêts passifs privés ne seront déductibles que si l'on détient des immeubles loués ou affermés, et dans la proportion qu'ils représentent par rapport à la fortune globale. Pour prendre un exemple chiffré :

Liquidités	500'000	Dette envers un parent	(300'000)
Titres	1'500'000		
Résidence principale	3'000'000	Hypothèque	(1'500'000)
Résidence secondaire	1'000'000	Hypothèque	(400'000)
Immeuble de rendement	6'000'000	Hypothèque	(1'800'000)
Total	12'000'000		(4'000'000)

Dans cet exemple, l'immeuble de rendement (en Suisse) représente 50 % de la fortune globale (brute[17]) du contribuable ; celui-ci pourra donc déduire 50 % de l'ensemble de ses intérêts passifs privés. La part de ceux-ci qui sont liés à l'immeuble de rendement est irrelevante – le Parlement souhaitait que la nouvelle règle n'influence pas la répartition des hypothèques ou autres dettes.

En revanche, si le contribuable ne détient pas d'immeuble de rendement, il ne pourra déduire aucun intérêt passif privé. Le nouveau système prétéritera donc de nombreuses situations où actuellement au moins 50'000 francs d'intérêts sont déductibles (p. ex. prêt familial, crédit lombard, management buy-out…). La méthode proportionnelle restrictive porte ainsi bien son nom. Le maintien d'une dette sera donc moins intéressant, car son coût ne sera plus réduit par le taux d'impôt marginal.

7.2 Déduction pour primo-accédants

Le Parlement s'est quand même souvenu que la Confédération doit encourager « *l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers* » (art. 108 al. 1 Cst. féd.). Il a donc créé une nouvelle déduction dite pour « primo-accédants » à l'art. 33a LIFD[18], qui aura la teneur suivante :

« *[1] Les contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel peuvent déduire les intérêts passifs privés imputables audit immeuble durant l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle ils l'ont acquis, à concurrence des montants suivants:*

a. pour les époux vivant en ménage commun: jusqu'à 10 000 francs;
b. pour les autres contribuables: jusqu'à 5000 francs.

[2] La déduction n'est autorisée que si les intérêts passifs n'ont pas déjà été pris en compte au titre de l'art. 33, al. 1, let. a, 1re phrase.

17 Cf. la fiche d'information de l'AFC du 15 août 2025 « Nouvelle réglementation sur les intérêts passifs », exemples 3 et 4 p. 2.
18 Et l'actuel art. 33a LIFD deviendra l'art. 33b LIFD.

[3] Pendant les années fiscales suivantes, le montant maximal de la déduction diminue de 10 % par an du plafond fixé à l'al. 1.

[4] Si l'immeuble est aliéné ou si son affectation est modifiée, la déduction n'est plus autorisée à partir de l'année fiscale qui suit l'aliénation ou le changement d'affectation. Si le contribuable acquiert dans un délai approprié un immeuble de remplacement en Suisse servant au même usage, la possibilité de déduction est régie par l'al. 3 à partir de l'année d'acquisition de l'immeuble pour les années fiscales restantes. »

Même si elle est bienvenue, cette déduction est surtout symbolique. Le maximum déductible par contribuable (doublé pour les époux non séparés), qui décroît de 5'000 à 500 francs sur dix ans, couvrira rarement les intérêts effectivement payés, même en période de taux bas. On se réjouit aussi de voir quelles preuves devront être fournies pour démontrer qu'il s'agit de sa première résidence principale (en Suisse). L'absence d'un registre foncier central se fera sentir ; il faudrait à tout le moins mettre en place une consultation globale des registres cantonaux.

Il est intéressant de constater que la déductibilité ne commence que l'année suivant la première acquisition, afin que ceux qui s'endettent en décembre bénéficient des mêmes possibilités que ceux dont la dette commence en janvier. De même, la déductibilité reste autorisée l'année de l'aliénation ou du changement d'affectation (même si dans ce dernier cas, il est vraisemblable que la déduction selon la méthode proportionnelle restrictive sera plus intéressante).

Si un contribuable achète une deuxième résidence principale, en remplacement de la première, dans les dix ans après sa première acquisition, il pourra réactiver la déduction pour primo-accédant, pour les années restantes. La condition en est que cette acquisition de remplacement ait lieu « *dans un délai approprié* ». Cette formulation est la même que pour le remploi du gain immobilier à l'art. 12 al. 3 let. e LHID et le délai sera sans doute interprété de la même façon par les cantons[19].

Les mêmes règles seront inscrites dans le nouvel art. 9b LHID. En outre, une disposition transitoire figurera tant à l'art. 205g LIFD qu'à l'art. 78h al. 1 LHID : « *Pour les contribuables qui ont acquis pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel dix ans au plus avant l'entrée en vigueur de la modification du 20 décembre 2024, l'art. 33a est applicable aux années fiscales restantes après l'entrée en vigueur*. »

Pour illustrer ces nouvelles règles, prenons l'exemple d'un couple qui acquiert sa première résidence principale en 2026, la revendra en 2031 et en achètera une autre en 2033. Les montants maximaux d'intérêts hypothécaires que ce couple pourra déduire seront les suivants :

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
50'000+	50'000+	8'000	7'000	6'000	N/A	4'000	3'000	2'000	1'000

A noter que selon l'al. 2 des futurs art. 33a LIFD et 9b LHID, cette déduction spéciale pour primo-accédants ne pourra pas être cumulée avec la déduction qui résulte de l'application de la méthode proportionnelle restrictive (voir ci-dessus chap. 7.1). Seul le montant le plus élevé des deux pourra être porté en déduction[20].

Et dans le cas d'un immeuble mixte, seule la part destinée à l'usage propre donnera droit à une déduction pour primo-accédants. Seule la proportion correspondante d'intérêts hypothécaires sera

19 Ce délai est le plus souvent de deux ans, mais il peut être compris entre un et cinq ans.

20 Margraf, p. 10 § 4.2.3

déductible, le plus souvent limitée par le maximum admis par la loi. La part de l'immeuble mise en location donnera elle droit à une déduction selon la proportion de la valeur de cette part par rapport à la fortune globale. Le contribuable pourra faire valoir la plus élevée des deux déductions.

7.3 Répartition intercantonale

Actuellement, dans les situations intercantonales, la répartition des intérêts passifs privés est effectuée proportionnellement aux actifs bruts localisés. Les nouvelles règles en vigueur au 1er janvier 2029 impliqueront cependant de passer à une répartition objective[21] des intérêts passifs.

En effet, la déduction pour primo-accédants est clairement liée à la résidence principale d'un contribuable et il ne serait pas logique qu'une partie de celle-ci soit attribuée à un for secondaire.

Quant à la déduction selon la méthode proportionnelle restrictive, l'art. 9 al. 2 let. a LHID se référant aux « *valeurs patrimoniales immobilières [louées ou affermées] situées dans le canton* », elle fixe déjà un plafond de déduction en fonction de la part que représentent ces valeurs par rapport à l'ensemble de la fortune. Répartir une deuxième fois cette déduction selon les actifs bruts localisés reviendrait à appliquer cette restriction au carré dans les cantons concernés (si les immeubles de rendement se trouvent dans d'autres cantons que le reste de la fortune du contribuable).

Pour illustrer ceci, complétons l'exemple du chap. 7.1 ci-dessus comme suit :
- la résidence principale se trouve dans le canton A et son hypothèque coûte 15'000.- par an (1%);
- la résidence secondaire se trouve dans le canton B et son hypothèque coûte 6'000.- par an (1.5%);
- l'immeuble de rendement est sis dans le canton C et son hypothèque coûte 36'000.- par an (2%);
- la dette envers un parent porte un taux d'intérêt de 3% et coûte donc 9'000.- par an.

Actifs	**total**	**canton A**	**canton B**	**canton C**
Titres et espèces	2'000'000	2'000'000		
Résidence princ.	3'000'000	3'000'000		
Résidence sec.	1'000'000		1'000'000	
Immeuble locatif	6'000'000			6'000'000
Proportions	100%	41.6%	8.3%	50%
Intérêts passifs	66'000	24'000	6'000	36'000
Déduction actuelle	66'000	27'500	5'500	33'000
Déduction future (répartition objective)	33'000			33'000
Déduction future (répartition selon les actifs bruts localisés)	16'500			16'500

On voit bien ainsi qu'une répartition objective de la déduction permet d'atteindre le résultat voulu par la méthode proportionnelle restrictive (l'immeuble de rendement représente 50% de la fortune

21 Margraf, p. 13 § 7.1.2

du contribuable), alors qu'une répartition de la déduction selon les actifs bruts localisés ne permet plus de déduire que 25% des intérêts passifs privés.

Le contribuable pourrait faire valoir à la place une déduction pour primo-accédant, s'il n'a pas acquis sa résidence principale il y a plus de dix ans, mais dans ce cas elle serait forcément inférieure, vu les montants maximaux admis en déduction pour celle-ci.

7.4 Imposition individuelle

Un autre grand bouleversement dans l'imposition des personnes physiques en Suisse interviendra en principe en 2032 : les couples mariés ne formeront plus un seul contribuable, mais chaque conjoint sera imposé séparément. Alors qu'actuellement les revenus et les déductions sont additionnés au sein d'un couple, ceux-ci devront être attribués à l'un ou l'autre époux.

Les contribuables mariés auront dès lors une incitation à répartir leurs revenus et leurs déductions autant que possible en direction de deux revenus imposables identiques, vu la progressivité de l'impôt sur le revenu qui sera encore renforcée. En matière immobilière, cela pourrait conduire à des donations (ou des ventes) entre époux, surtout pour ce qui concerne les immeubles loués ou affermés. Ce d'autant plus que la méthode proportionnelle restrictive (voir chap. 7.1 ci-dessus) pousse, en présence d'immeubles locatifs et d'intérêts passifs privés, à réunir ceux-ci auprès d'un même contribuable, qui de surcroît aurait peu d'autre fortune.

L'imposition individuelle ne devrait en revanche rien changer à la déduction pour primo-accédants pour des époux copropriétaires, puisque chacun pourra faire valoir une déduction limitée de 5'000 à 500 francs, soit l'équivalent de la déduction de 10'000 à 1'000 francs pour le couple. Naturellement, si un seul époux est propriétaire de la résidence principale du couple, le maximum qu'il pourra déduire sera divisé par deux.

8. Impôt sur les gains immobiliers

8.1 Distinction selon les types de frais

La distinction entre les frais d'entretien et les travaux à plus-values restera pertinente pour l'imposition des gains immobiliers. Le propriétaire qui souhaite réduire le montant de son gain immobilier devra continuer à apporter la preuve que ses dépenses ont apporté une plus-value à son immeuble. L'absence de déduction du revenu imposable ne sera plus un argument valable.

Actuellement, au vu des taux en principe plus bas de l'impôt sur les gains immobiliers (sauf en cas de courte période de détention), il est plus avantageux de qualifier une rénovation entièrement de frais d'entretien déductibles du revenu. A l'avenir, l'entretien n'étant plus déductible, il sera plus intéressant de faire valoir une plus-value, par exemple si l'on a refait sa cuisine en choisissant un modèle ou des matériaux bien plus coûteux que l'original.

8.2 Durcissement de la pratique en cas de remploi ?

L'art. 12 al. 3 LHID, qui traite du remploi d'un immeuble à usage personnel, fait l'objet de modifications cosmétiques dans les trois langues. L'aliénation « *de l'habitation (maison ou*

appartement) » deviendra celle « *d'un immeuble* ». En français, les termes « *ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur* » seront remplacés par « *ayant été occupé durablement et exclusivement par son propriétaire* ». En allemand, la « *selbstgenutzte Wohnliegenschaft* » deviendra une « *selbstbewohnte Liegenschaft* » et en italien « *un'abitazione […] all'uso personale del contribuente* » sera « *un immobile […] all'uso proprio del contribuente*».

De l'avis même de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États, ces modifications ne sont que d'ordre rédactionnel[22]. Elles ne devraient donc pas mener à un changement de pratique de la part des cantons.

9. Moins d'intérêts pour la détention à titre privé ?

9.1 Détention dans la fortune commerciale

On rappelle ici que tous les développements qui précèdent ne concernent que les immeubles détenus dans la fortune privée. Pour ceux qui appartiennent à la fortune commerciale, rien ne devrait changer.

Pour continuer à bénéficier de la pleine déductibilité des frais et des intérêts passifs liés à un bien immobilier, il peut donc paraître tentant d'attribuer celui-ci à sa fortune commerciale. Cela ne dépend cependant pas seulement de la volonté du contribuable et doit correspondre à une réalité économique. Cela ne sera donc en principe possible que pour les immeubles loués ou affermés, qui bénéficieront encore dès 2029 de possibilités de déduction plus étendues que les immeubles à usage propre (surtout pour les frais d'entretien). La différence avec la pleine déductibilité liée à l'appartenance à la fortune commerciale (surtout pour les intérêts passifs) compensera-t-elle les charges supplémentaires liées à une activité commerciale (notamment la réalisation systématique pour l'impôt sur les gains immobiliers, les revenus qui seront soumis ensuite à l'AVS) ? Il faudrait vraiment un cas particulier.

9.2 Détention par une société de capitaux

Une autre possibilité serait d'apporter un bien immobilier à une société de capitaux. Si l'immeuble appartient déjà au contribuable, il faut toutefois compter avec divers coûts fiscaux : possibles droits de mutation et impôt sur les gains immobiliers, impôts plus élevés et dédoublés sur la détention de l'immeuble. Ensuite, les loyers et l'éventuelle plus-value en cas de revente de l'immeuble seront transformés en bénéfice pour la société et en dividende pour son actionnaire. Et l'actionnaire qui souhaite occuper une partie de l'immeuble devra verser à sa société un loyer conforme au marché s'il ne veut pas se voir attribuer une coûteuse prestation appréciable en argent.

En échange, au sein d'une société de capitaux, les frais d'entretien et les intérêts passifs restent en principe considérés comme des charges justifiées par l'usage commercial et sont donc entièrement déductibles. Les dépenses destinées à économiser l'énergie et à protéger l'environnement et les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement sont aussi déductibles aux niveaux fédéral et cantonal, partout en Suisse. La détention par une société peut aussi simplifier la transmission d'immeubles et éventuellement permettre d'éviter des droits de succession ou de donation, en déplaçant le for d'imposition.

22 Rapport de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États, FF 2021 1658

Une telle solution paraît donc surtout intéressante pour l'acquisition d'un immeuble qui doit faire l'objet de lourdes rénovations ou pour la détention d'un important portefeuille locatif.

10. Nouvel impôt sur les résidences secondaires

10.1 Approche politique

La votation populaire du 28 septembre 2025 a aussi porté sur le fait de donner aux cantons qui le souhaiteraient la possibilité de prélever un nouvel impôt sur les résidences secondaires, afin de compenser les pertes de recettes fiscales liées à l'abolition de la valeur locative, y compris pour les résidences secondaires.

Cet élément était très important pour que les cantons, surtout ceux à forte vocation touristique, acceptent la réforme. Le Conseil national souhaitait en effet une abolition complète de la valeur locative, afin de provoquer une vraie simplification administrative et d'éviter les arbitrages (hypothécaires notamment) entre résidences principales et secondaires.

Les cantons pourront donc, dès le 1er janvier 2029, prélever un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Ils peuvent aussi commencer à le prélever plus tard, ou jamais. Les cantons interrogés par nos soins n'avaient pas encore pris de décision à fin juin 2026.

Il est intéressant de rappeler que la population des six cantons romands[23] ainsi que celle de Bâle-Ville a rejeté ce nouvel impôt, ce dont leurs autorités devraient tenir compte. A cela s'ajoute le fait que les calculs de l'administration fédérale des contributions prévoyaient des rentrées fiscales supplémentaires pour les cantons de Genève et Vaud en lien avec l'abolition de la valeur locative – et surtout des déductions pour frais d'entretien et intérêts passifs privés. Ces deux cantons n'ont donc pas de raison financière de taxer les résidences secondaires et devraient s'en abstenir.

10.2 Approche juridique

Concrètement, la votation populaire du 28 septembre 2025 portait sur un arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires, qui tendait à compléter l'article 127 de la Constitution fédérale par un nouvel alinéa 2bis, dont la teneur est la suivante :

« *Lors de la perception de l'impôt immobilier sur les résidences secondaires essentiellement à usage personnel, les cantons peuvent déroger aux principes visés à l'al. 2 dans les limites prévues par la législation fédérale et pour autant que la valeur locative des résidences secondaires à usage personnel ne soit pas imposée par la Confédération et les cantons.* »

La condition posée à la fin de cet alinéa sera remplie à partir de 2029, puisqu'il n'y aura alors plus de valeur locative imposable, pour les résidences secondaires comme pour les principales. Les principes auxquels les cantons pourront déroger sont ceux de l'universalité, de l'égalité de traitement et de la capacité économique. Cela ouvre la voie à un impôt déconnecté du revenu ou de la fortune imposable du contribuable. Il devra cependant respecter la garantie de la propriété prévue à l'article 26 de la Constitution fédérale et ne pourra donc pas être confiscatoire.

23 Y compris le canton du Valais, à plus de 60%.

Le texte constitutionnel limite cependant cet impôt aux « *résidences secondaires* » qui sont « *essentiellement à usage personnel* ». Cette seconde notion sera sans doute interprétée de façon variable par les cantons (quid des locations partielles ou temporaires ? des loyers de faveur ?)[24]. L'idée du Parlement fédéral de compenser la fin de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires n'est cependant pas juridiquement contraignante et un canton pourrait donc décider d'introduire un impôt qui lui rapportera plus que ce qu'il perdra.

La forme de l'impôt est aussi laissée à la liberté des cantons. Il devrait en principe s'agir d'un impôt foncier lié à la propriété d'une résidence secondaire, comme l'impôt sur les véhicules est lié à leur détention. Vu la future suppression de la valeur locative, le critère de rattachement devrait être la valeur du bien immobilier, celle-ci pouvant être déterminée de diverses façon (p. ex. valeur de marché, fiscale ou d'assurance).

L'introduction de ce nouvel impôt nécessitera une nouvelle loi cantonale[25], qui en définira les contours, y compris les droits qui reviennent aux communes. Ce processus législatif sera sans doute lié avec le choix que doit effectuer chaque canton quant aux déductions décrites aux chap. 4, 5 et 6 ci-dessus. Les cantons devront aussi adapter leurs lois fiscales pour refléter la fin de l'imposition de la valeur locative et de la déduction des frais d'entretien pour les immeubles à usage propre (cf. chap. 2 et 3 ci-dessus) et la modification des règles sur la déductibilité des intérêts passifs privés (cf. chap. 7 ci-dessus). En revanche, comme indiqué ci-dessus au chap. 8 ci-dessus, il ne devrait pas y avoir de changement de l'imposition des gains immobiliers.

11. Conclusion

L'abolition de la valeur locative représente un changement majeur de la fiscalité des personnes physiques suisses qui détiennent des biens immobiliers dans leur fortune privée.

La fin de la déduction des intérêts hypothécaires liés aux immeubles à usage propre en aurait été le pendant logique, puisque ceux-ci ne généreront plus de revenu (fictif). La solution retenue empêche cependant dans de nombreux cas la déduction de tous les intérêts passifs privés et va ainsi plus loin.

La suppression de la déduction de tous les frais d'entretien pour les immeubles à usage propre ne cadre pas avec le principe de la déductibilité des coûts du maintien de la valeur de la fortune. Après une hausse des travaux jusqu'à fin 2028, il est à craindre que l'entretien de certains immeubles soit négligé et que d'autres fassent l'objet de travail au noir.

Enfin, la suppression de la déductibilité de diverses dépenses au niveau fédéral fait peu de sens, notamment pour celles qui visent à économiser l'énergie et à protéger l'environnement, alors que la Suisse s'est fixée d'ambitieux objectifs de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Il faut espérer que les cantons feront usage de la marge de manœuvre que leur laisse le droit fédéral.

24 Cf. à ce sujet Hess, p. 532ss

25 Eventuellement aussi une adaptation de la constitution cantonale, si celle-ci, comme celle de Berne par exemple, prévoit une liste exhaustive des impôts prélevés par le canton.

Dès 2029, il faudra donc distinguer parmi les immeubles détenus dans la fortune privée ceux qui servent à l'usage personnel de leur propriétaire de ceux qui sont loués ou affermés. Les nouvelles règles qui s'appliqueront à eux peuvent être résumées comme suit :

Immeubles à usage personnel	*au niveau fédéral*	*au niveau cantonal*
valeur locative	pas d'imposition	pas d'imposition
frais d'entretien	pas de déduction	pas de déduction
frais de restauration des monuments historiques	déductibles	selon canton
frais de démolition en vue d'une construction de remplacement	pas de déduction	selon canton
investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement	pas de déduction	selon canton
intérêts passifs privés	déduction très limitée	déduction très limitée

Immeubles loués ou affermés	*au niveau fédéral*	*au niveau cantonal*
revenus locatifs	imposables	imposables
frais d'entretien	déductibles	déductibles
frais de restauration des monuments historiques	déductibles	selon canton
frais de démolition en vue d'une construction de remplacement	pas de déduction	selon canton
investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement	pas de déduction	selon canton
intérêts passifs privés	déduction limitée	déduction limitée

Cette différence de traitement conduira sans doute à quelques tentatives d'évasion fiscale avec des baux fictifs ou d'autres manœuvres non recommandées. L'imposition individuelle, si elle se concrétise, poussera sans doute les conjoints à essayer d'égaliser autant que possible leurs revenus et à concentrer tous les immeubles locatifs auprès d'une seule personne.

Enfin, puisque ces changements ne concernent que les immeubles détenus dans la fortune privée, ceux qui doivent faire l'objet de rénovations majeures pourraient être transférés dans la fortune commerciale d'un contribuable ou apportés à une société de capitaux.

Bibliographie

Doctrine

Raphaël Gani / Jérôme Sieber, La mise à disposition d'un immeuble ou d'une part d'immeuble dans le cadre de la séparation ou du divorce, in Revue fiscale 5/2026, pp. 386ss (cité : Gani / Sieber)

Toni Hess, Vom Eigenmietwert zur Objektsteuer?, in Revue fiscale 7-8/2025, pp. 532Ss (cité : Hess)

Olivier Margraf, Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, in Forum für Steuerrecht 2026/1, pp. 1ss (cité : Margraf)

Andrea Opel / Stefan Oesterhelt, Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum, in Revue fiscale 1/20216, pp. 2ss (cité : Opel / Oesterhelt)

Textes administratifs

Information fiscale de la CSI « Imposition de la valeur locative », mise à jour en février 2026, disponible à l'adresse https://www.estv2.admin.ch/stp/ds/f-besteuerung-eigenmietwerte-fr.pdf (consultée le 30 juin 2026)

Fiche d'information de l'AFC du 15 août 2025 « Nouvelle réglementation sur les intérêts passifs », disponible à cette adresse : https://www.efd.admin.ch/dam/fr/sd-web/66rexPfy0QJ1/20250815-faktenblatt-schuldzinsenregelung-wohneigentumsbesteuerung-fr.pdf (consultée le 30 juin 2026)