# Abolition de l'imposition de la valeur locative

# (impacts pour le propriétaire)

Leslie Lopes

Avocate

Texte présenté dans le cadre du prix OREF 2026

Genève, le 30 juin 2026

# Table des matières


- **Table des abréviations** III
- **Bibliographie** V

**1 Introduction et contexte** 1

**2 Le système suisse actuel de la valeur locative et les principes généraux d'imposition** 3

**3 Changements législatifs résultant de la Votation** 5

3.1 Modification de la Constitution fédérale (Cst.) 5
3.2 Modification de la législation fédérale 7
3.2.1 Revenu imposable 7
3.2.1.1 La suppression de la valeur locative dans le régime ordinaire 7
3.2.1.2 Les adaptations de l'imposition selon la dépense 7
3.2.2 Déductions des frais d'entretien et de démolition de l'immeuble 8
3.2.2.1 Modifications des dispositions actuelles relatives aux déductions 8
3.2.2.2 Nouveaux articles relatifs aux déductions 10
3.2.3 Déductions des intérêts 11
3.2.3.1 Modification des dispositions actuelles relatives à la déduction des intérêts 11
3.2.3.2 Introduction d'un régime particulier en faveur des primo-acquéreurs 12
3.3 Modification de la législation cantonale 14
3.4 Récapitulatif des changements apportés par la réforme 18

**4 Cas pratiques illustrant les changements apportés par la réforme** 21

4.1 Détention directe d'une résidence principale, avant et après la réforme 21
4.2 Résidence principale détenue indirectement par le biais d'une société, avant et après la réforme 24
4.3 Immeubles locatifs d'habitation détenus directement, avant et après la réforme 28
4.4 Immeubles locatifs d'habitation détenus indirectement, avant et après la réforme 32
4.5 La première acquisition, en nom propre, d'un appartement destiné à servir de résidence principale (exemple de primo-acquéreur) 36

**5 Appréciation critique de la réforme** 37

5.1 Une simplification bienvenue du système 37
5.2 Des effets qui varient fortement selon la situation du contribuable 38
5.3 Les effets indirects de la réforme 39
5.4 Questions particulières demeurant ouvertes après la réforme 40

**6 Conclusion** 42

## ➢ Table des abréviations

| | |
|---|---|
| AG | Argovie |
| AI | Appenzell Rhodes-Intérieures |
| al. | alinéa |
| AR | Appenzell Rhodes-Extérieures |
| art. | article |
| ATF | Arrêt du Tribunal fédéral |
| BE | Berne |
| BL | Bâle-Campagne |
| BS | Bâle-Ville |
| cf. | *confer* (se référer à) |
| ch. | chiffre |
| CHF | francs suisses |
| consid. | considérant |
| CSI | Conférence suisse des impôts |
| Cst. | Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101) |
| FF | Feuille fédérale |
| FR | Fribourg |
| GE | Genève |
| GL | Glaris |
| GR | Grisons |
| ICC | Impôts directs cantonaux et communaux |
| IFD | Impôts directs fédéraux |
| JU | Jura |
| LCP | Loi genevoise générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (RS/GE D 3 05) |
| LDE | Loi genevoise sur les droits d'enregistrement du 9 octobre 1969 (RS/GE D 3 30) |
| let. | lettre |
| LEFI | Loi genevoise sur les estimations fiscales de certains immeubles du 4 novembre 2022 (RS/GE D 3 10) |
| LHID | Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (RS 642.14) |
| LIA | Loi fédérale sur l'impôt anticipé du 13 octobre 1965 (RS 642.21) |

| | |
|---|---|
| LIFD | Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (RS 642.11) |
| LIPP | Loi genevoise sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (RS/GE D 3 08) |
| LT | Loi fédérale sur les droits de timbre du 27 juin 1973 (RS 641.10) |
| LU | Lucerne |
| n° | numéro |
| NE | Neuchâtel |
| NW | Nidwald |
| OW | Obwald |
| p. | page |
| RDAF | Revue de droit administratif et de droit fiscal |
| RS | Recueil systématique |
| SG | St-Gall |
| SH | Schaffhouse |
| SO | Soleure |
| ss | et suivant(e)s |
| SZ | Schwyz |
| TG | Thurgovie |
| TI | Tessin |
| UR | Uri |
| VD | Vaud |
| Votation | Votation populaire du 28 septembre 2025 acceptant la réforme de l'imposition de la propriété immobilière |
| VS | Valais |
| Vol. | volume |
| ZG | Zoug |
| ZH | Zürich |

## ➢ Bibliographie

### 1. Doctrine (ouvrages et articles)

DREZET Hugo, Le traitement de la valeur locative en droit fiscal suisse : retour sur sa place, son rôle et ses modes de détermination dans les cantons de Fribourg, Genève et Vaud (1/3), *in* RDAF 2025 II, p. 469 ss

OBRIST Thierry, Droit fiscal suisse, Stämpfli Verlag AG, 1ère édition, Berne, 2025

OPEL Andrea / OESTERHELT Stefan, Changement de système en matière d'imposition de la propriété du logement, *in* Steuer Revue, 1/2026

### 2. Jurisprudence

ATF 99 Ia 349

ATF 101 Ib 166

ATF 125 II 113

ATF 143 I 137

Tribunal fédéral, décision du 14 avril 1972, *in* Archives de droit fiscal, vol. 42, p. 478 ss

### 3. Textes législatifs et documents officiels

FF 2021 1631

FF 2025 17

FF 2025 23

Circulaire n°28 de la Conférence suisse des impôts, Instructions concernant l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune, 28 août 2008, version actualisée de décembre 2022

Informations fiscales de la Conférence suisse des impôts, Imposition de la valeur locative, février 2026

Information fiscale genevoise 1/2021 – Déductibilité des frais d'entretien d'immeubles privés

### 4. Séminaire

Séminaire en ligne : La suppression de la valeur locative et ses conséquences, 12 décembre 2025, Me Julien Wiztig et Me Alexandre Conus

### 5. Article de presse

Article de presse intitulé "*Retour sur l'histoire controversée de la valeur locative*", rédigé par Simon Schmid, publié le 12 septembre 2025 dans 24heures.ch

### 6. Sources Internet

Canton de Berne – *https://www.fin.be.ch/fr/start.html?newsID=e9b96600-6f8c-47fa-a319-b837793656c1* (consulté le 29 juin 2026)

Canton du Valais – *https://parlement.vs.ch/app/fr/document/277632* (consulté le 29 juin 2026)

Canton de Vaud – *https://www.vd.ch/actualites/decisions-du-conseil-detat/seance-du-conseil-detat/decision/id/dc342dae-f99a-4360-b409-1ee3b6bdba3b* (consulté le 29 juin 2026)

Canton de Genève – *https://www.ge.ch/document/taux-capitalisation-immobilier* (consulté le 29 juin 2026)

# 1 Introduction et contexte

Le 28 septembre 2025, la réforme de l'imposition de la propriété immobilière a été acceptée en votation populaire par 57,7 % des votants et par la majorité des cantons, à savoir quatorze cantons et cinq demi-cantons (ci-après : la "**Votation**"). Cette réforme modifie en profondeur le régime fiscal de l'immobilier, plus particulièrement, elle conduit à l'abolition de l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire. Ce changement concerne à la fois les résidences principales et secondaires.

La Votation s'inscrit dans la continuité de plusieurs tentatives de réforme du système demeurées infructueuses[1]. En effet, en Suisse, l'abolition de la valeur locative a fait l'objet de plusieurs initiatives politiques et votations qui n'avaient pas abouti avant l'adoption de 2025.

À titre introductif, il convient de rappeler brièvement l'évolution historique de cette question avant d'entrer dans le cœur de la présente contribution.

La valeur locative s'est développée progressivement en Suisse à partir de la fin du XIX$^{e}$ siècle dans certains cantons qui ont commencé à intégrer ce mécanisme fiscal visant à imposer l'avantage économique lié à l'occupation d'un bien immobilier par son propriétaire. À titre précurseur, plusieurs cantons l'avaient déjà introduite avant une extension ultérieure, notamment Bâle-Ville (1880), Zurich (1917), Lucerne (1922), Genève (1923), Bâle-Campagne (1928) et Thurgovie (1933)[2].

Ce système s'est ensuite consolidé et étendu dans le cadre de l'évolution du droit fiscal suisse, notamment sous l'effet des besoins accrus de financement public liés aux crises économiques du XX$^{e}$ siècle, dont celle des années 1930, ainsi que par l'harmonisation progressive du droit fiscal au niveau fédéral. En 1970, tous les cantons avaient finalement adopté l'imposition de la valeur locative.

Le principe sous-jacent reposait sur l'idée d'une égalité de traitement fiscal entre revenus en espèces et revenus en nature. Ainsi, de la même manière qu'un salarié logé et nourri par son employeur était imposé sur cet avantage en nature, les propriétaires occupant leur propre logement devaient être imposés sur l'avantage économique correspondant à la jouissance de leur bien immobilier.

Ancrée à l'art. 21 al. 1 let. b de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct ("**LIFD**")[3], cette imposition visait ainsi à placer sur un pied d'égalité fiscale les propriétaires occupants et les locataires. En effet, si le locataire supporte un loyer sans pouvoir le déduire de son revenu imposable, le propriétaire occupant son bien économise cette dépense tout en bénéficiant de déductions liées à la propriété, telles que les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien. La taxation de la valeur locative compense cet avantage

---

1 Depuis 1999, l'imposition de la valeur locative a été soumise au vote trois fois sans jamais réunir la majorité nécessaire. La dernière fois était le 23 septembre 2012, lorsque l'initiative populaire "Sécurité du logement à la retraite" (10.060) a été rejetée par 52,6 % des voix et par 13,5 cantons (dont cinq demi-cantons).

2 Article de presse intitulé "*Retour sur l'histoire controversée de la valeur locative*", rédigé par Simon SCHMID, publié le 12 septembre 2025 dans 24heures.ch.

3 RS 642.11.

économique, souvent qualifié de "*location à soi-même*", en intégrant un revenu fictif correspondant au loyer épargné[4].

La notion d'égalité de traitement découle notamment de l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ("**Cst**.")[5], lequel s'applique également en matière de droit fiscal et impose une égalité de traitement entre tous les contribuables.

Or, c'est précisément la perception d'une certaine inégalité de traitement qui, au fil des années, a nourri les critiques à l'encontre du système de l'imposition de la valeur locative et a conduit à sa suppression.

En effet, les propriétaires sont imposés sur un revenu fictif correspondant à un loyer qu'ils ne perçoivent pas, ce qui est souvent perçu comme inéquitable, dès lors que leur bien a été acquis au moyen de revenus déjà soumis à l'impôt.

Par ailleurs, ce système a été critiqué pour les incitations économiques qu'il génère, en particulier en encourageant l'endettement : afin de réduire la charge fiscale liée à la valeur locative, les propriétaires peuvent être incités à maintenir, voire à augmenter, leur dette hypothécaire afin de déduire les intérêts y relatifs ainsi que certains frais d'entretien.

Il convient également de relever la complexité administrative du dispositif, la valeur locative étant déterminée au niveau cantonal, ce qui engendre des disparités de traitement, bien que la jurisprudence du Tribunal fédéral impose un seuil minimal correspondant à 60 % de la valeur de marché[6].

Dans ce contexte, la réforme adoptée à l'issue de la Votation a précisément pour objet de corriger ces dysfonctionnements en supprimant l'imposition de la valeur locative.

À la suite de la Votation, le Conseil fédéral a, lors de sa séance du 1er avril 2026, fixé au 1er janvier 2029 la date d'entrée en vigueur de la réforme de l'imposition du logement. L'imposition de la valeur locative pour les logements occupés par leur propriétaire sera ainsi supprimée à cette date. Afin de compenser la diminution des recettes susceptibles de résulter de cette suppression, les cantons auront la possibilité d'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires.

La présente contribution a pour objet, dans un premier temps, de présenter brièvement le système suisse actuel relatif à la valeur locative et les principes généraux d'imposition (*cf*. chapitre 2), ainsi que les changements législatifs induits par la réforme de l'imposition du logement (*cf*. chapitre 3). Elle propose ensuite des cas pratiques illustrant ces changements ainsi que leur impact pour les propriétaires (*cf*. chapitre 4). Elle se poursuit par une appréciation critique de la réforme (*cf*. chapitre 5) et se conclut par une synthèse des principaux enseignements de l'étude (*cf*. chapitre 6).

---

4 Thierry OBRIST, Droit fiscal suisse, Stämpfli Verlag AG, 2025, p. 184.

5 RS 101.

6 ATF 143 I 137, consid. 3.2 à 3.4.

## 2 Le système suisse actuel de la valeur locative et les principes généraux d'imposition

En principe, la **valeur locative est ajoutée au revenu imposable** du propriétaire lorsque celui-ci occupe effectivement son immeuble. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral[7], l'usage personnel est également réalisé lorsque le propriétaire conserve l'immeuble à sa disposition, même sans l'habiter de manière permanente, dès lors qu'il retire un avantage économique de cette disponibilité.

Les résidences secondaires et autres immeubles que le propriétaire conserve à sa libre disposition sont, en principe, soumis à une valeur locative annuelle complète, indépendamment de leur durée d'occupation effective, pour autant qu'ils soient utilisables tout au long de l'année. En cas de location temporaire, le rendement imposable comprend, au *prorata* de la durée concernée, les loyers perçus et la valeur locative.

Enfin, le propriétaire demeure en règle générale imposé sur la valeur locative lorsqu'il met gratuitement, ou à un prix de faveur manifeste, son immeuble à la disposition d'un tiers, en l'absence de constitution d'un usufruit ou d'un droit d'habitation.

La situation est différente lorsque **l'immeuble est détenu indirectement par l'intermédiaire d'une société**. Dans ce cas, le sujet de droit fiscal propriétaire de l'immeuble est la société elle-même. Les revenus immobiliers sont dès lors imposés au niveau de celle-ci et le loyer versé par l'actionnaire ou l'associé occupant l'immeuble **doit correspondre aux conditions du marché**. Si l'actionnaire qui utilise le bien s'acquitte d'un loyer inférieur à la valeur de marché, la différence est qualifiée de prestation appréciable en argent. Une telle qualification entraîne, au niveau de la société, la réalisation d'un bénéfice imposable complémentaire et, au niveau de l'actionnaire, l'imposition d'un rendement de participation correspondant à cette prestation, lequel est également soumis à l'impôt anticipé de 35 %, dont la charge économique incombe en principe à l'actionnaire[8]. La valeur locative n'est dès lors pas un critère pertinent pour fixer le loyer dans une telle situation.

Une fois le principe de l'imposition de la valeur locative établi, encore faut-il en déterminer le montant. En pratique, la **valeur locative est déterminée selon des méthodes qui varient d'un canton à l'autre** et qui visent à estimer le loyer de marché de la manière la plus objective possible. La valeur retenue ne correspond toutefois pas au loyer de marché, puisqu'elle lui est généralement inférieure. Trois approches principales sont utilisées. La première consiste à se fonder sur les estimations cantonales des immeubles, telles que la valeur fiscale ou cadastrale, auxquelles est appliqué un pourcentage fixé par le droit cantonal. La deuxième repose sur une estimation individuelle, réalisée en fonction des caractéristiques propres de l'immeuble, notamment sa situation, son âge, sa superficie, son état, son équipement et, pour les maisons individuelles, les particularités liées à ce type de bien. Enfin, certains immeubles atypiques, tels que les villas de luxe ou les résidences de

---

7 ATF 99 Ia 349 ; ainsi que la décision du Tribunal fédéral du 14.4.1972, dans Archives de droit fiscal, vol. 42, p. 478 ss

8 A ce propos, *cf.* ATF 101 Ib 166 : constituent des prestations appréciables en argent les avantages accordés par une société immobilière à ses actionnaires-locataires, notamment lorsque celle-ci leur met à disposition son immeuble à un prix préférentiel.

vacances, font l'objet d'une estimation spécifique, adaptée à leurs caractéristiques particulières[9].

Tous les cantons déterminent la valeur locative selon la méthode dite brute, ce qui signifie que **la valeur retenue constitue un revenu brut duquel peuvent ensuite être déduits les intérêts passifs et les frais d'entretien de l'immeuble**. Si tous poursuivent le même objectif, les modalités de calcul diffèrent d'un canton à l'autre. La plupart des cantons prévoient en outre des réductions de la valeur locative, généralement soumises à certaines conditions[10].

Du rendement brut des biens immobiliers, comprenant notamment les loyers encaissés et la valeur locative brute, **sont déductibles** les dépenses directement liées à l'obtention de ce revenu, en particulier les **frais d'entretien de l'immeuble** (à savoir les dépenses engagées en vue de maintenir la valeur de l'immeuble[11]) **ainsi que, dans certains cantons, les impôts fonciers**. Les **intérêts passifs** privés sont également déductibles, dans le cadre de l'impôt fédéral direct et des impôts cantonaux, **à concurrence du rendement de la fortune imposable majoré de CHF 50'000**[12]. En règle générale, l'imposition porte ainsi sur la valeur locative nette.

Les **investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement** sont, en principe, assimilés à des frais d'entretien déductibles au titre de l'impôt fédéral direct. Au niveau cantonal, des déductions analogues sont prévues dans la plupart des cantons. Dans la même logique, le législateur a introduit, dès le 1er janvier 2020, la déductibilité des **frais de démolition engagés en vue de la construction d'un bâtiment de remplacement**, sous certaines conditions. Les investissements énergétiques et les frais de démolition peuvent, en outre, être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes lorsqu'ils ne peuvent être entièrement pris en compte au cours de l'année concernée[13].

Une fois déterminée, **la valeur locative nette est ajoutée aux autres revenus imposables du contribuable** (personne physique) et est soumise à l'impôt sur le revenu, tant au titre de l'impôt fédéral direct que des impôts cantonaux et communaux. Dans certains cantons, l'augmentation du revenu imposable qui en résulte peut également avoir une incidence sur l'application du mécanisme de plafonnement de la charge fiscale (appelé "***bouclier fiscal***"). Ce mécanisme, dont les modalités varient d'un canton à l'autre, vise à éviter qu'une charge fiscale excessive ne soit supportée par le contribuable, notamment en tenant compte de sa capacité contributive. La prise en compte de la valeur locative dans le revenu imposable peut ainsi influencer les conditions d'application ou les effets de ce mécanisme.

**La valeur locative joue également un rôle particulier dans le cadre de l'imposition selon la dépense.** Elle est prise en compte dans la détermination de

---

9 Informations fiscales de la Conférence suisse des impôts ("**CSI**") relatives à l'imposition de la valeur locative, février 2026, p. 11 et 12.

10 *Cf.* Informations fiscales CSI, *op. cit.*, note 9, p. 13 à 15.

11 *Cf.* Informations fiscales CSI, *op. cit.*, note 9, p. 25 : il s'agit notamment des frais de réparation, de rénovation ou de remplacement d'éléments usés par des installations équivalentes. En revanche, les dépenses qui augmentent durablement la valeur de l'immeuble ou lui confèrent une plus-value, telles que les nouvelles constructions, les agrandissements, les transformations ou certains aménagements luxueux, ne sont pas déductibles.

12 *Cf.* art. 33 al. 1 let. a LIFD.

13 *Cf.* Informations fiscales CSI, *op. cit.*, note 9, p. 26 à 28.

l'assiette imposable lorsque le contribuable occupe un immeuble dont il est propriétaire[14]. Elle entre également dans le calcul de contrôle, lequel permet de vérifier que l'impôt dû selon la dépense n'est pas inférieur au montant qui résulterait de l'imposition de certains revenus et éléments de fortune prévus par la loi, parmi lesquels figurent notamment les revenus immobiliers de source suisse, y compris la valeur locative[15].

Enfin, le **propriétaire d'un immeuble situé en Suisse qui est domicilié à l'étranger** est assujetti de manière limitée en Suisse en raison du rattachement économique que constitue cet immeuble[16]. Il est ainsi imposé, tant au titre de l'impôt fédéral direct que des impôts cantonaux et communaux, sur les revenus immobiliers de son immeuble sis en Suisse, y compris la valeur locative en cas d'usage propre. La fortune immobilière située en Suisse est également soumise aux impôts cantonaux et communaux sur la fortune.

Ainsi, le système de la valeur locative ne se limite pas à l'imposition d'un revenu fictif. Il constitue un élément central du régime fiscal de la propriété immobilière, dont les effets se répercutent sur de nombreuses règles relatives à la détermination du revenu imposable ainsi que sur certains régimes particuliers. Sa suppression implique dès lors une révision de plusieurs dispositions de la législation fiscale.

## 3 Changements législatifs résultant de la Votation

Comme indiqué précédemment, la suppression de la valeur locative implique une révision de nombreuses dispositions, qui s'opère à trois niveaux :

- Au niveau constitutionnel ;
- Au niveau législatif fédéral ;
- Au niveau cantonal.

### 3.1 Modification de la Constitution fédérale (Cst.)

Afin de répondre aux besoins des cantons touristiques comptant une forte proportion de logements de vacances, l'arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires[17] (adopté par la Votation) prévoit l'introduction d'un nouvel art. 127, alinéa 2$^{bis}$ dans la Cst. comme suit :

> "*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* [à savoir les principes de l'universalité, de l'égalité de traitement de la capacité économique] *dans les limites prévues par la législation fédérale et pour autant que la valeur locative des résidences*

[14] *Cf.* art. 14 al. 3 let. b LIFD et art. 6 al. 3 let. b 1 de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes "**LHID**".

[15] *Cf.* art. 14 al. 3 let. d ch. 1 LIFD et art. 6 al. 6 let. a LHID.

[16] *Cf.* art. 4 al. 1 let. c LIFD et art. 4 al. 1 LHID.

[17] FF 2025 17.

*secondaires à usage personnel ne soit pas imposée par la Confédération et les cantons*".

Cette disposition conférera donc aux cantons la faculté – et non une obligation – de prélever un impôt immobilier sur les résidences secondaires utilisées principalement à des fins personnelles. Les cantons et, le cas échéant, les communes, disposeront ainsi de la possibilité de compenser les pertes de recettes liées aux résidences secondaires, à l'exclusion de la Confédération.

A ce jour, seuls les cantons de Berne, du Valais et de Vaud ont publiquement pris position sur cette possibilité.

Le Conseil-exécutif du canton de Berne s'est déclaré favorable à l'introduction d'un tel impôt et entend permettre aux communes bernoises qui le souhaitent d'en faire usage[18].

Le Conseil d'État valaisan examine, pour sa part, l'opportunité d'introduire un impôt sur les résidences secondaires, les communes valaisannes étant touchées à des degrés divers par les pertes de recettes fiscales en fonction de la proportion de résidences secondaires situées sur leur territoire. Un postulat a par ailleurs été déposé en ce sens le 8 juin 2026[19].

Le Gouvernement vaudois, en revanche, voit ce projet d'un œil très critique et s'y oppose. Il considère qu'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires destinées essentiellement à l'usage de leur propriétaire revient à créer un deuxième impôt foncier, ce qui serait très complexe, s'agissant pour le premier d'un impôt communal. En outre, ce nouvel impôt entraînerait des répercussions pour les communes et sur les relations entre le canton et les communes. Enfin, des effets sur la péréquation financière nationale ne peuvent être exclus. Il relève également que l'introduction de ce nouvel impôt impliquerait des problèmes de délimitation entre résidence principale et résidences secondaires, et s'agissant de ces dernières, entre celles occupées par leur propriétaire et celles qui sont louées[20].

Les autres cantons ne se sont pas encore officiellement prononcés sur l'opportunité d'introduire un tel impôt.

Certains cantons introduiront donc un nouvel impôt sur les résidences secondaires. La question demeure de savoir si la charge fiscale qu'il entraînera sera supérieure ou inférieure à celle qui résultait jusqu'ici de l'imposition de la valeur locative.

---

18 *Cf.* site internet officiel du canton de Berne : "*https://www.fin.be.ch/fr/start.html?newsID=e9b96600-6f8c-47fa-a319-b837793656c1*", dernière consultation le 29 juin 2026.

19 *Cf.* site internet officiel du canton du Valais : "*https://parlement.vs.ch/app/fr/document/277632*", dernière consultation le 29 juin 2026.

20 *Cf.* site internet officiel du canton de Vaud : "*https://www.vd.ch/actualites/decisions-du-conseil-detat/seance-du-conseil-detat/decision/id/dc342dae-f99a-4360-b409-1ee3b6bdba3b*", dernière consultation le 29 juin 2026.

## 3.2 Modification de la législation fédérale

### 3.2.1 Revenu imposable

À la suite de la Votation, les dispositions fédérales suivantes sont impactées concernant le revenu imposable :

- l'art. 21 al. 1 let. b et al. 2 LIFD ;
- l'art. 7 al. 1 de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes ("**LHID**"[21]) ; et
- l'art. 14 al. 3 LIFD.

#### *3.2.1.1 La suppression de la valeur locative dans le régime ordinaire*

Jusqu'à l'entrée en vigueur prévue au 1er janvier 2029 de la réforme de l'imposition du logement, la Suisse maintiendra son système d'imposition de la valeur locative des immeubles que les propriétaires utilisent pour leurs propres besoins. Au niveau fédéral, ce principe est consacré à l'art. 21 al. 1 let. b LIFD, lequel prévoit l'imposition de la valeur locative des immeubles ou des 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. L'alinéa 2 de l'art. 21 LIFD précise que la valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable.

À partir du 1er janvier 2029, l'art. 21 al. 1 let. b ainsi que l'al. 2 LIFD seront abrogés[22]. Il en résultera que les contribuables imposés selon le régime ordinaire ne seront plus soumis à l'imposition de la valeur locative du logement qu'ils occupent.

Le corollaire de l'art. 21 al. 1 let b a LIFD étant l'art. 7 al. 1 LHID, ce dernier est également modifié pour supprimer la référence à l'imposition de l'habitation du contribuable dans son propre immeuble (art. 7 al. 1, 1ère phrase)[23] , comme suit :

> "*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. […]*".

#### *3.2.1.2 Les adaptations de l'imposition selon la dépense*

L'art. 14 LIFD concerne l'imposition d'après la dépense. Actuellement, la détermination de la base d'imposition repose notamment sur le septuple de la valeur locative. Compte tenu de l'abrogation de l'art. 21 al. 2 LIFD et de la suppression à venir du régime de la valeur locative, la référence à celle-ci sera adaptée comme suit (nouvel art. 14 al. 3 let. b LIFD) :

---

21 RS 642.14.

22 FF 2025 23 et FF 2021 1631, pages 22 et 23.

23 OBRIST Thierry, Droit fiscal suisse, Avec la collaboration de Daniel DE VRIES REILINGH, Berne 2025, p. 183 s.

"*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 déterminée compte tenu des conditions locales***".

On constate dès lors que cette modification n'entraînera pas de conséquences majeures, puisqu'un critère de substitution est retenu, ce qui permet notamment d'éviter une baisse significative des recettes fiscales pour l'État[24]. Il s'agira uniquement de déterminer la valeur locative de marché, comme le prévoit déjà, par exemple, la loi fiscale zougoise (*cf.* art. 14 al. 3 let. b qui fait référence à une "*Verkehrsmietwert*")[25].

### 3.2.2 Déductions des frais d'entretien et de démolition de l'immeuble

L'abandon de l'imposition de la valeur locative entraîne logiquement une remise en question des déductions fiscales qui lui étaient associées. La réforme repose ainsi sur le principe selon lequel les dépenses liées à un revenu qui n'est plus imposé n'ont plus vocation à être déductibles. Ce principe se traduit, au niveau fédéral, par la suppression des déductions applicables aux immeubles occupés par leur propriétaire, tout en maintenant certaines exceptions pour les immeubles qui continuent de générer un revenu imposable.

#### *3.2.2.1 Modifications des dispositions actuelles relatives aux déductions*

Au niveau fédéral, la réforme entraîne des modifications tant de la LIFD que de la LHID[26] :

*a) Modifications de la LIFD*

- **Art. 25 LIFD** :

Cet article ne fait l'objet que d'une adaptation rédactionnelle, consistant à modifier le renvoi aux dispositions relatives aux déductions[27] :

"*Le revenu net se calcule en défalquant du total des revenus imposables les déductions générales et les frais mentionnés aux art. 26 à* ***33b***".

- **Art. 32 LIFD** :

L'art. 32 de la loi actuelle fixe les frais qui sont déductibles aussi bien dans le cadre de la fortune mobilière privée que dans le cadre de la fortune immobilière privée. Compte tenu de la nouvelle conception de l'imposition

---

[24] FF 2021 1631, p. 22 : Si le calcul de la valeur locative devait également être supprimé pour les personnes imposées d'après la dépense, il en résulterait vraisemblablement des baisses d'impôt sensibles. Selon un sondage de la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances, plus de 4'500 personnes étaient imposées d'après la dépense en Suisse à la fin de l'année 2018, ce qui représente un nombre significatif de contribuables. Dans ce contexte, la solution retenue vise précisément à éviter une diminution des recettes fiscales des collectivités publiques.

[25] RS/ZG 632.1.

[26] FF 2021 1631 et FF 2025 23.

[27] Le renvoi à l'art. 33a est désormais remplacé par un renvoi à l'art. 33b.

de la propriété privée du logement, cette disposition est désormais subdivisée en deux articles (32 et 32a).

Le nouvel art. 32 LIFD se présentera donc comme suit :

"*[1]Le contribuable qui possède une fortune mobilière privée peut déduire les frais d'administration par des tiers et les impôts à la source étrangers qui ne peuvent être ni remboursés ni imputés".* Cet alinéa correspond à l'actuel art. 32 al. 1 LIFD. Il règle la déduction des frais dans le cadre de la fortune mobilière.

*"[2]Sont en outre déductibles les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu des dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés*". Le maintien de la déductibilité des frais occasionnés par des travaux de restauration fait l'objet de ce nouvel alinéa spécifique.

*b) Modifications de la LHID*

- **Art. 9 al. 3 et 3$^{bis}$ LHID** :

Le nouvel art. 9 al. 3 LHID limite les déductions fiscales pour les contribuables possédant des immeubles privés en ne maintenant que la possibilité de déduire les frais liés à la restauration des monuments historiques, sous certaines conditions :

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

Par rapport au droit actuel, sont notamment supprimées les déductions relatives aux frais d'entretien, à la remise en état, aux primes d'assurance, aux frais de démolition ainsi qu'aux investissements énergétiques et environnementaux. Toutefois, certaines de ces déductions seront partiellement maintenues pour les immeubles loués ou affermés, et seront régies par le nouvel art. 9a LHID (voir ci-dessous). Les déductions fiscales pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement figureront désormais dans une nouvelle disposition transitoire, avec une date d'échéance (voir ci-dessous le nouvel art. 78h al. 2 et 3).

L'actuel art. 9 al. 3$^{bis}$ LHID prévoyant un report de la déduction des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement sera abrogé dans le cadre de la révision de la loi, car ce principe figurera désormais au nouvel art. 9a LHID.

*3.2.2.2 Nouveaux articles relatifs aux déductions*

Après avoir examiné les modifications apportées aux dispositions existantes, il convient désormais de présenter les nouveaux articles introduits par la réforme en matière de déduction des frais d'entretien et de démolition de l'immeuble :

- **Nouvel art. 32a LIFD** intitulé "*Immeubles loués ou affermés*" :

  Une distinction est désormais opérée entre les immeubles privés occupés par leur propriétaire et ceux qui sont loués ou affermés. Les déductions pour les frais d'entretien des immeubles occupés sont supprimées. En revanche, pour les immeubles loués ou affermés, certaines déductions sont maintenues, dans la mesure où le revenu généré par ces biens reste imposé. Ces déductions, comme le précise l'alinéa 1 de cet article, concernent uniquement certains frais, à l'exclusion des investissements destinés à économiser l'énergie ou à protéger l'environnement. De plus, les frais de démolition des immeubles privés ne sont plus déductibles :

  "*[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 ;*
  *c. Les primes d'assurances ;*
  *d. Les frais d'administration par des tiers".*

  L'alinéa 2 offre au contribuable la possibilité de choisir une déduction forfaitaire, plutôt que de déduire les frais réels mentionnés à l'alinéa 1 :

  *"[2]Au lieu du montant effectif des frais et primes, le contribuable peut faire valoir une **déduction forfaitaire**. Le Conseil fédéral arrête cette déduction forfaitaire*".

- **Nouvel art. 9a al. 1 et 2 LHID** intitulé "*Immeubles loués ou affermés*"

  L'art. 9a al. 1 LHID reprend exactement la même formulation que l'art. 32a LIFD. En revanche, son alinéa 2 se distingue de la LIFD en ce sens qu'il prévoit la possibilité, pour les cantons qui le souhaitent, d'autoriser la déduction des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement :

  *"[2]**Les cantons peuvent autoriser la déduction de frais de démolition** en vue d'une construction de remplacement*".

  Enfin, le nouvel alinéa 3 de l'art. 9a LHID prévoit les modalités de la déduction des frais de démolition :

  *"[3]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*".

- **Nouvel art. 78h al. 2 et 3 LHID** intitulé "*Dispositions transitoires relatives à la modification du 20 décembre 2024*"

  Le nouvel alinéa 2 de l'art. 78h prévoira désormais que l'encouragement fiscal pour économiser l'énergie et ménager l'environnement sera limité dans le temps et associé à la réalisation des objectifs de l'art. 3 al. 1 de la Loi fédérale sur la réduction des émissions de $CO_2$[28], cette mesure étant laissée à la discrétion des cantons :

  "[2]*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*".

  L'alinéa 3 prévoit le report de la déduction prévue à l'alinéa 2 aussi longtemps que l'objectif prévu dans ce même alinéa n'est pas atteint :

  *"*[3]*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*".

Les modifications et nouveaux articles précités entraîneront également une adaptation de l'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct[29], en particulier de son art. 5 al. 2, qui se fonde actuellement sur la valeur locative pour attribuer une déduction forfaitaire.

### 3.2.3 Déductions des intérêts

La suppression de la valeur locative entraîne également une réforme de la déductibilité des intérêts passifs privés. Alors que le droit actuel prévoit une déduction plafonnée en fonction du rendement imposable de la fortune, augmenté de CHF 50'000, la réforme instaure un nouveau mécanisme de calcul et prévoit un régime particulier destiné à favoriser l'accession à la propriété.

#### *3.2.3.1 Modification des dispositions actuelles relatives à la déduction des intérêts*

Les dispositions fédérales suivantes sont modifiées après la réforme :

- **Art. 33 al. 1 let. a LIFD** :

  "[1]*Sont déduits du revenu :*

  a. *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*

[28] RS 641.71.

[29] RS 642.116.

*le 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 ; ne sont pas déductibles les intérêts des prêts qu'une société de capitaux accorde à une personne physique avec laquelle elle a des liens étroits ou qui détient une part importante de son capital à des conditions nettement plus avantageuses que celles qui sont habituellement proposées aux tiers".*

Avec la suppression de la valeur locative, la déductibilité des intérêts passifs privés sera désormais **limitée à la proportion des valeurs immobilières louées en Suisse par rapport à la fortune totale du contribuable**. Il sera nécessaire de calculer la fortune totale, qu'elle soit privée ou non, et d'appliquer la proportion de la fortune immobilière suisse louée pour déterminer la part déductible des intérêts passifs privés.

- **Art. 9 al. 2 LHID** :

*"[2]Les déductions générales sont :*

*a. les intérêts passifs privés, en fonction de la part que représente l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières **situées dans le canton**, à l'exception des immeubles ou des 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, par rapport à l'ensemble de la fortune*".

Dans le cadre de l'harmonisation cantonale, il est prévu que la déductibilité des intérêts passifs privés soit alignée sur celle appliquée au niveau du LIFD, **mais limitée aux intérêts relatifs aux biens situés dans le canton**, par rapport à l'ensemble de la fortune du contribuable.

Il sera donc nécessaire de calculer la fortune totale du contribuable, qu'elle soit privée ou non. À partir de ce calcul, il faudra déterminer la proportion de la fortune immobilière cantonale privée louée dans le canton. Cette proportion sera ensuite appliquée aux intérêts passifs privés totaux pour établir la part déductible.

*3.2.3.2 Introduction d'un régime particulier en faveur des primo-acquéreurs*

Cette nouvelle limitation de la déductibilité des intérêts passifs est susceptible d'avoir un effet dissuasif sur l'accession à la propriété. Afin de ne pas pénaliser de manière excessive les acquéreurs d'un premier logement et de poursuivre l'objectif constitutionnel d'encouragement à l'accession à la propriété du logement[30], le législateur a prévu un régime spécifique en faveur de cette catégorie de contribuables. Celui-ci se traduit par l'introduction des dispositions suivantes :

[30] Art. 108 al. 1 Cst.

- **Nouvel art. 33a[31] al. 1 à 4 LIFD** :

"*[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, 1ère phrase.*

*[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*".

Pour calculer la déduction des intérêts, seuls les intérêts hypothécaires imputables au logement du propriétaire sont déterminants. La déduction est limitée par un plafond qui s'applique dès l'année suivant l'acquisition. Ce plafond diminue chaque année de 10 %, atteignant CHF 1'000 après dix ans pour un couple marié et CHF 500 pour les autres contribuables. Cette réglementation s'applique par analogie aux contribuables qui possèdent l'usufruit d'un immeuble[32].

Lorsque l'immeuble est acquis dans le cadre d'une dévolution successorale ou d'une donation, les nouveaux propriétaires peuvent bénéficier de la déduction pour l'acquisition d'un premier logement. Le caractère onéreux ou gratuit de l'acquisition ne constitue pas un critère[33].

Pour déterminer la durée du "*délai approprié*" de l'alinéa 4, il faut appliquer par analogie l'art. 12 al. 3 let. e LHID concernant l'impôt sur les gains immobiliers. Selon cette disposition, l'imposition est différée en cas d'aliénation d'une habitation ayant servi durablement et exclusivement au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage. Dans la pratique en matière de taxation en cas d'acquisition d'un bien de remplacement,

---

31 L'art. 33a actuel porte sur la déduction des dons. Cet article deviendra l'art. 33b LIFD à la suite de l'entrée en vigueur du nouvel art. 33a LIFD.

32 FF 2021 1631, page 25.

33 FF 2021 1631, page 25.

c'est une période de deux ans au maximum qui s'est imposée en tant que délai approprié[34].

- **Nouvel art. 9b al. 1 à 5 LHID** :

"[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. 9, al. 2, let. a.*

[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.*

[5]*L'art. 9a, al. 2 et 3, s'applique par analogie*".

Cette disposition est identique à celle de l'art. 33a al. 1 à 4 LIFD. L'alinéa 5 fait référence à la règlementation relative aux encouragements fiscaux pour les travaux de démolition qui s'applique aux résidences secondaires à usage personnel et aux immeubles loués ou affermés.

Ainsi, le nouveau régime applicable aux primo-acquéreurs constitue une exception au principe de limitation de la déductibilité des intérêts passifs instauré par la réforme. Il traduit la volonté du législateur de concilier la suppression de la valeur locative avec l'objectif constitutionnel d'encouragement à l'accession à la propriété du logement, tout en limitant cet avantage dans le temps afin de préserver la cohérence du nouveau système.

## 3.3 Modification de la législation cantonale

Avec la réforme de l'imposition du logement et la modification de la LHID, tous les cantons devront donc adapter leur législation en supprimant l'imposition de la valeur locative et les références correspondantes pour refléter les principes désormais consacrés par la LIFD et la LHID révisées. Ils devront notamment modifier les dispositions et directives suivantes :

[34] FF 2021 1631, page 25.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Argovie ("**AG**") | Art. 24, 30, 51, 218, 219 et 262 StG[35] ;<br>Art. 6 et 15 VBG[36]. | Nidwald ("**NW**") | Art. 16, 24, 171 et 280c StG[37] ;<br>Art. 13, 13a, 43a, 81a, 81c, 81d, 81e StV[38]. |
| Appenzell Rhodes-Intérieures ("**AI**") | Art. 17 et 24 StG[39] ;<br>Art. 2 StKB Steuern[40]. | Obwald ("**OW**") | Art. 16a et 23 StG[41] ;<br>Art. 10, 11 et 37 StV[42] ;<br>Dispositions relatives à l'octroi d'une réduction de la valeur locative dans les cas de rigueur[43] ;<br>Art. 3 ABLiegenschaftskosten[44]. |
| Appenzell Rhodes-Extérieures ("**AR**") | Art. 24 StG[45] ;<br>Art. 11 et 25 Steuerverordnung[46]. | St-Gall ("**SG**") | Art. 27 et 34 StG[47] ;<br>Art. 14, 29 et 98$^{bis}$ StV[48]. |
| Berne ("**BE**") | Art. 16 et 25 StG[49]. | Schaffhouse ("**SH**") | Décret fixant la valeur locative[50] ;<br>Art. 23 et 219 StG[51] ;<br>Art. 15 et 22 StV[52]. |
| Bâle-Campagne ("**BL**") | Art. 23, 27$^{ter}$ et 29 Steuergesetz[53] ; | Soleure ("**SO**") | Art. 20, 27 et 28 StG[55] ;<br>Règlement fiscal n°15 : Calcul de la valeur |

35 RS/AG 651.000, "*Steuergesetz*".

36 RS/AG 651.217, "*Verordnung über die Bewertung der Grundstücke*".

37 RS/NW 521.1, "*Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden*".

38 RS/NW 521.11, "*Verordnung zum Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden*".

39 RS/AI 640.000, "*Steuergesetz*".

40 RS/AI 640.011, "*Standeskommissionsbeschluss zum Steuergesetz und zur Steuerverordnung*".

41 RS/OW 641.4, "*Steuergesetz*".

42 RS/OW 641.14, "*Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz*".

43 RS/OW 213.713, "*Ausführungsbestimmungen über die Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefällen*".

44 RS/OW 641.413, "*Ausführungsbestimmungen über den steuerlichen Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens".*

45 RS/AR 621.11, "*Steuergesetz*".

46 RS/AR 621.111, "*Verordnung zum Steuergesetz*".

47 RS/SG 811.1, "*Steuergesetz*".

48 RS/SG 811.11, "*Steuerverordnung*".

49 RS/BE 661.11, "*Steuergesetz*".

50 RS/SH 641.120, "*Dekret über die Festsetzung des Eigenmietwertes*".

51 RS/SH 641.100, "*Gesetz über die direkten Steuern*".

52 RS/SH 641.111, "*Verordnung über die direkten Steuern*".

53 RS/BL 331, "*Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern*".

55 RS/SO 614.11, "*Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern*".

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Art. 1, 1a, 1b, 2 et 3 StV[54]. | | locative du logement propre[56] ;<br>Art. 6 StV13[57] ;<br>Art. 11 StV16[58]. |
| Bâle-Ville ("**BS**") | Art. 22 StG[59] ;<br>Art. 16, 24 et 37 StV[60]. | Schwyz ("**SZ**") | Art. 15a, 22, 159 et 238 StG[61] ;<br>Art. C9, C17 et G35 LKPV[62]. |
| Fribourg ("**FR**") | Art. 14, 22 et 54 LICD[63] ;<br>Art. 1 à 12 AINA[64] ;<br>Art. 8 ODFIP[65]. | Thurgovie ("**TG**") | Art. 17a et 23 StG[66] ;<br>Art. 2 et 9 StV[67]. |
| Genève ("**GE**") | Art. 14, 24 et 34 LIPP[68] ;<br>Règlement RLV[69]. | Tessin ("**TI**") | Art. 13 et 20 LT[70] ;<br>Art. 1 DIPF[71] ;<br>Art. 2 RTL[72]. |
| Glaris ("**GL**") | Art. 13 et 21 StG[73] ;<br>Art. 16, 18, 24, 30 et 31 VBG[74] ; | Uri ("**UR**") | Art. 14 et 26 StG[76] ;<br>Art. 9, 10, 11, 13, 15 et 16 SchäR[77] ; |

54 RS/BL 331.11, "*Verordnung zum Steuergesetz*".

56 RS/SO 614.159.15, "*Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mitwertes der eigenen Wohnung*".

57 RS/SO 614.159.13, "*Steuerverordnung Nr. 13: Abzüge für Berufskosten*".

58 RS/SO 614.159.16, "*Steuerverordnung Nr. 16: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen*".

59 RS/BS 640.100, "*Gesetz über die direkten Steuern*".

60 RS/BS 640.110, "*Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern*".

61 RS/SZ 172.200, "*Steuergesetz*".

62 RS/SZ 70.20, "*Weisung über Liegenschaftskosten und Photovoltaik*".

63 RS/FR 631.1, Loi sur les impôt cantonaux directs.

64 RS/FR 631.33, Arrêté concernant l'imposition des immeubles non agricoles.

65 RS/FR 631.421, Ordonnance DFIN sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés ainsi que des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

66 RS/TG 640.1, "*Steuergesetz*".

67 RS/TG 640.11, "*Steuerverordnung*".

68 RS/GE D 3 08, Loi sur l'imposition des personnes physiques.

69 RS/GE D 3 08.08, Règlement relatif à la valeur locative.

70 RS/TI 640.100, "*Legge tributaria*".

71 RS/TI 640.220, "*Decreto esecutivo concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il período fiscale 2026*".

72 "*Circolare N. 7/2024, Deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata*".

73 RS/GL VI C/1/1, "*Steuergesetz*".

74 RS/GL VI C/1/4, "*Verordnung über die Bewertung der Grundstücke*".

76 RS/UR 3.2211, "*Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri*".

77 RS/UR 3.2227, "*Reglement über die Schätzung, die Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte sowie das Bewertungsverfahren für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke*".

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Art. 2 KLKV[75]. | | Art. 6 LKR[78]. |
| Grisons ("**GR**") | Art. 15 et 22 StG[79] ;<br>Art. 5, 7, 8,10,16 et 17 ABzStG[80]. | Vaud ("**VD**") | Art. 15, 24, 25, 39 et 263 LI[81] ;<br>Règlement sur la détermination de la valeur locative[82] ;<br>Art. 8 RDFIP[83]. |
| Jura ("**JU**") | Art. 19 et 54 LI[84] ;<br>Art. 2 et 10 OFEI[85]. | Valais ("**VS**") | Art. 6a, 11 et 17 LF[86]. |
| Lucerne ("**LU**") | Art. 21, 28 et 48e StG[87] ;<br>Art. 8b et10 StV[88] | Zoug ("**ZG**") | Art. 14 et 20 StG[89] ;<br>Art. 6 et 7 StGV[90]. |
| Neuchâtel ("**NE**") | Art. 17, 24 et 112a LCdir[91] ;<br>Art. 12, 14 RELCdir[92]. | Zürich ("**ZH**") | Art. 21 StG[93] ;<br>Directive du Conseil d'État à l'intention des autorités fiscales concernant l'évaluation des biens immobiliers et la fixation des valeurs locatives à compter de la période fiscale 2026[94] ;<br>Directive de la Direction des finances concernant la fixation de la valeur |

75 RS/GL VI C/1/6, "*Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens*".

78 RS/UR 3.2217, "*Reglement über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens*".

79 RS/GR 720.000, "*Steuergesetz für den Kanton Graubünden*".

80 RS/GR 720.015, "*Ausführungsbestimmungen zur Steuergesetzgebung*".

81 RS/VD 642.11, Loi sur les impôts directs cantonaux.

82 RS/VD 642.11.9.1, Règlement sur la détermination de la valeur locative.

83 RS/VD 642.11.2, Règlement sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés.

84 RS/JU 641.11, Loi d'impôt.

85 RS/JU 641.312.51, Ordonnance relative à la déduction des frais d'entretien d'immeubles.

86 RS/VS 642.1, Loi fiscale.

87 RS/LU 620, "*Steuergesetz*".

88 RS/LU 621, "*Steuerverordnung*".

89 RS/ZG 632.1, "*Steuergesetz*", étant précisé que cette loi prévoit d'ores et déjà la suppression de la valeur locative à son art. 33 al. 5.

90 RS/ZG 632.11, "*Verordnung zum Steuergesetz*".

91 RS/NE 631.0, Loi sur les contributions directes.

92 RS/NE 631.01, Règlement général d'application de la loi sur les contributions directes.

93 RS/ZH 631.1, "*Steuergesetz*".

94 RS/ZH 631.32, "*Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026*".

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | locative en cas de sous-utilisation effective[95]. |

Comme cela a été exposé au chapitre 2, si le principe de l'imposition de la valeur locative repose sur un cadre fédéral commun, sa mise en œuvre relève largement des cantons, lesquels ont développé leurs propres règles en matière de détermination de la valeur locative, de mécanismes de réduction et de déductions fiscales. **Le tableau qui précède illustre déjà cette diversité : le recensement des dispositions appelées à être modifiées montre que la réforme n'affecte pas les législations cantonales de manière uniforme.** Le nombre, la nature et l'étendue des adaptations varient en effet selon les choix opérés par chaque canton lors de la mise en œuvre de ce mécanisme fiscal. Si certaines modifications découlent directement de la révision de la LHID, d'autres relèvent de la compétence normative laissée aux cantons.

## 3.4 Récapitulatif des changements apportés par la réforme

Un aperçu synthétique des modifications apportées par la réforme est présenté dans le tableau ci-dessous, sous l'angle de leurs effets fiscaux pour le propriétaire d'un immeuble.

| **Base légale – Référence** | **Thème** | **Principe – Après la réforme** |
|---|---|---|
| Nouvel art. 127 al. 2$^{bis}$ Cst. | Impôt sur les résidences secondaires | Possibilité pour les cantons d'introduire un impôt immobilier sur les résidences secondaires essentiellement à usage personnel |
| Nouvel art. 14 al. 3 let. b LIFD | Assiette pour l'imposition selon la dépense | L'un des seuils de calcul de l'assiette de l'imposition selon la dépense correspondra à sept fois la valeur locative établie en fonction des conditions locales |
| Abrogation de l'art. 21 al. 1 let. b et al. 2 LIFD ; modification de l'art. 7 al. 1 LHID | Valeur locative d'immeuble occupé par le propriétaire | La valeur locative des immeubles ou parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en vertu de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit ne sera plus imposable ; il ne sera dès lors plus nécessaire d'en déterminer la valeur locative. |
| Modification de l'art. 25 LIFD ; modification de l'art. 32 al. 2 LIFD ; modification de l'art. 9 al. 3 LHID ; abrogation de | Frais déductibles pour l'immeuble occupé par le propriétaire | Les frais d'entretien des immeubles privés occupés par leur propriétaire ne pourront plus être déduits. Les cantons pourront toutefois prévoir des déductions pour les frais de restauration de monuments historiques, pour autant que les travaux soient réalisés en vertu de prescriptions |

[95] RS/ZH 21.2, Nummer alt 15/700, "*Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung*".

| | | |
|---|---|---|
| l'art. 9 al. 3$^{bis}$ LHID ; nouvel art. 9b al. 5 *cum* nouvel art. 9a al. 2 et 3 LHID | | légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, et qu'ils ne soient pas subventionnés.<br><br>S'agissant des immeubles privés occupés par leur propriétaire, les cantons peuvent prévoir la déduction des frais de démolition engagés en vue d'une construction de remplacement, y compris leur report sur les deux périodes fiscales suivantes lorsqu'ils ne peuvent pas être intégralement pris en compte durant l'année de leur engagement. |
| Adoption du nouvel art. 32a al. 1 et 2 LIFD ; nouvel art. 9a al. 1 à 3 LHID | Frais déductibles pour l'immeuble loué | Pour les **immeubles privés loués**, seules resteront admises les déductions des frais d'entretien, de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers.<br><br>Au niveau fédéral, les déductions – motivées par des raisons extra-fiscales – pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et pour les frais de démolition sont supprimées.<br><br>Au niveau cantonal, ces déductions pourront être conservées dans la législation fiscale (art. 9a et 9b LHID pour ce qui est des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement, et nouvel art. 78h al. 2 et 3 LHID en ce qui concerne les dépenses pour des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement). |
| Nouvel art. 78h al. 2 et 3 LHID | Frais d'amélioration énergétique et environnementale | Les cantons peuvent, durant une période limitée jusqu'à la réalisation de l'objectif climatique (au plus tard 2050), prévoir des déductions pour les investissements énergétiques et environnementaux, avec report des excédents sur deux périodes fiscales. |
| Modification de l'art. 33 al. 1 let. a LIFD ; modification de l'art. 9 al. 2 LHID | Déductibilité des intérêts passifs privés | Alors qu'auparavant les intérêts passifs privés étaient déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune, augmenté d'un montant de CHF 50'000, leur déductibilité sera désormais limitée à la part que représentent les valeurs patrimoniales immobilières privées **louées** |

| | | |
|---|---|---|
| | | et situées en Suisse par rapport à l'ensemble de la fortune du contribuable, proportion qui sera appliquée au total des intérêts passifs privés afin de déterminer le montant déductible.<br><br>Au niveau cantonal, la déductibilité des intérêts passifs privés suivra les mêmes principes qu'au niveau de la LIFD, mais sera limitée à la part correspondant aux valeurs patrimoniales immobilières privées louées situées dans le canton concerné par rapport à l'ensemble de la fortune du contribuable. Il conviendra ainsi de déterminer la fortune totale du contribuable afin d'appliquer cette proportion au total des intérêts passifs privés pour fixer le montant déductible. |
| Nouvel art. 33a LIFD ; Nouvel art. 9b al. 1 à 4 LHID | Première acquisition d'immeuble en Suisse | Les contribuables acquérant pour la première fois un immeuble en Suisse, par achat, donation, succession, ou acquérant un droit d'usufruit sur un immeuble, destiné durablement et exclusivement à leur propre usage pourront bénéficier d'une déduction temporaire et dégressive des intérêts passifs privés imputables à cet immeuble, plafonnée à CHF 10'000 pour les époux vivant en ménage commun et à CHF 5'000 pour les autres contribuables, ce plafond étant réduit de 10% par année fiscale.<br><br>Seuls les intérêts passifs liés à une dette juridiquement rattachée au logement, notamment les hypothèques, peuvent être déduits. Cette déduction n'est admise que dans la mesure où ces intérêts n'ont pas déjà été pris en compte au titre des règles générales de déductibilité des intérêts passifs privés fondées sur la proportion des valeurs patrimoniales immobilières par rapport à l'ensemble de la fortune du contribuable.<br><br>En cas d'aliénation de l'immeuble ou de modification de son affectation, la déduction cesse dès l'année fiscale suivante, sauf en cas d'acquisition d'un immeuble de remplacement en Suisse destiné au même usage, auquel cas la déduction est maintenue pour les années restantes selon le régime dégressif prévu. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Les modifications apportées à la LHID prévoient également l'application du même principe au niveau cantonal. |
| Modification de l'art. 12 al. 3 let. e LHID | Différé de l'impôt sur le gain immobilier | Seule une modification rédactionnelle est apportée, le terme "*aliénation d'un immeuble*" remplaçant désormais celui d'"*aliénation de l'habitation (maison ou appartement)*". |

## 4 Cas pratiques illustrant les changements apportés par la réforme

Afin de mieux appréhender les spécificités découlant des modifications introduites par la réforme, celles-ci seront illustrées au moyen de cas pratiques[96] portant sur les situations suivantes, examinées tant dans le régime antérieur que dans le régime postérieur à la réforme :

- la détention directe d'une résidence principale (*cf*. chapitre 4.1) ;
- la résidence principale détenue indirectement par le biais d'une société (*cf*. chapitre 4.2) ;
- les immeubles locatifs d'habitation en détention directe (*cf*. chapitre 4.3) ;
- les immeubles locatifs d'habitation en détention indirecte (*cf*. chapitre 4.4) ;
- La première acquisition, en nom propre, d'un appartement destiné à servir de résidence principale (exemple des primo-acquéreurs) (*cf*. chapitre 4.5).

### 4.1 Détention directe d'une résidence principale, avant et après la réforme

Madame Dupont est célibataire, sans enfants et sans confession. Elle est propriétaire à Genève (Eaux-Vives), d'une maison constituant sa résidence principale depuis 2016 et faisant partie de sa fortune privée. Elle a acquis ce bien pour un montant de CHF 10 millions et a contracté une dette hypothécaire de CHF 5 millions, assortie d'un taux d'intérêt de 1 %, soit des intérêts passifs annuels de CHF 50'000. La valeur vénale actuelle de cette maison s'élève à CHF 20 millions. La valeur locative est fixée à CHF 200'000 en matière d'impôt fédéral direct ("**IFD**") et à CHF 120'000 en matière d'impôt cantonal et communal ("**ICC**", après abattement de 40 %). Les frais d'entretien effectifs s'élèvent à CHF 20'000 par an, sans travaux à plus-value ni investissements à caractère écologique.

Madame Dupont perçoit par ailleurs un salaire net annuel de CHF 1 million et détient des avoirs bancaires pour un total de CHF 2 millions, lesquels ne génèrent aucun revenu.

Avant la réforme, Madame Dupont était imposée, tant au titre de l'IFD que de l'ICC, sur la valeur locative de sa villa. En contrepartie, elle pouvait déduire les intérêts

[96] La plupart des cas pratiques sont inspirés des illustrations chiffrées présentées lors du séminaire en ligne du 12 décembre 2025 intitulé *La suppression de la valeur locative et ses conséquences*, animé par Me Julien Wiztig et Me Alexandre Conus.

passifs afférents à sa dette hypothécaire ainsi que les frais d'entretien effectifs liés à l'immeuble.

Le détail de son imposition se présente comme suit :

| **Avant la réforme** | **ICC** | **IFD** | **Total** |
|---|---|---|---|
| **Revenus** | | | |
| Valeur locative | 120'000.00 | 200'000.00 | |
| ./. Frais d'entretien effectifs (y compris impôt immobilier complémentaire[97]) | 22'000.00 | 22'000.00 | |
| ./. Intérêts passifs | 50'000.00 | 50'000.00 | |
| Salaire net | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | |
| Revenu imposable | 1'048'000.00 | 1'128'000.00 | |
| Taux (%)[98] | 29.16 | 11.50 | |
| Impôt sur le revenu | 305'578.80 | 129'720.00 | **435'298.80** |
| **Fortune** | | | |
| Résidence principale[99] | 6'000'000.00 | | |
| Comptes bancaires | 2'000'000.00 | | |
| Dette hypothécaire | 5'000'000.00 | | |
| Fortune imposable | 3'000'000.00 | | |
| Taux (%)[100] | 0.67 | | |
| Impôt sur la fortune | 20'329.50 | | |
| Taxe personnelle | 25.00 | | **20'354.50** |
| **Impôt complémentaire immobilier** | | | |
| Valeur fiscale résidence principale[101] | 10'000'000.00 | | |
| Taux[102] (%) | 0.02 | | |
| Impôt immobilier complémentaire | 2'000.00 | | **2'000.00** |
| **Total** | | | **457'653.30** |

97 *Cf.* Information genevoise fiscale 1/2021 – Déductibilité des frais d'entretien d'immeubles privés : l'impôt immobilier complémentaire fait partie des frais d'entretien déductibles.

98 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

99 Art. 50 al. 1 let. e de la Loi genevoise sur l'imposition des personnes physiques "**LIPP**" (RS/GE D 3 08) : la villa bénéficie d'une réduction de 40 %, correspondant au maximum prévu de 4 % par année d'occupation continue par la même propriétaire, dès lors qu'elle a été acquise en 2016.

100 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

101 Art. 1 *cum* art. 4 let. a de la Loi genevoise sur les estimations fiscales de certains immeubles "**LEFI**" (RS/GE D 3 10) : la valeur fiscale de la villa correspond à son prix d'acquisition, dès lors que celle-ci a été acquise en 2016 et a fait l'objet d'une estimation à la valeur vénale postérieurement au 31 décembre 2014.

102 Art. 76 al. 5 de la Loi genevoise générale sur les contributions publiques "**LCP**" (RS/GE D 3 05) : la villa est la résidence principale de Madame Dupont, elle bénéfice donc d'un taux réduit.

Après la réforme, Madame Dupont ne sera plus imposée sur la valeur locative et ne pourra plus déduire les frais d'entretien effectifs liés à la villa. S'agissant des intérêts passifs, leur déductibilité sera limitée à la part correspondant aux immeubles privés loués situés dans le canton par rapport à l'ensemble de la fortune du contribuable, de sorte qu'en l'absence de tels immeubles, aucune déduction ne sera possible.

Le détail de son imposition se présente comme suit :

| **Après la réforme** | **ICC** | **IFD** | **Total** |
|---|---|---|---|
| **Revenus** | | | |
| Valeur locative | 0.00 | 0.00 | |
| ./. Frais d'entretien effectifs | 0.00 | 0.00 | |
| ./. Intérêts passifs | 0.00 | 0.00 | |
| Salaire net | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | |
| Revenu imposable | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | |
| Taux (%)[103] | 29.03 | 11.50 | |
| Impôt sur le revenu | 290'347.35 | 115'000.00 | **405'347.35** |
| **Fortune** | | | |
| Résidence principale[104] | 6'000'000.00 | | |
| Comptes bancaires | 2'000'000.00 | | |
| Dette hypothécaire | 5'000'000.00 | | |
| Fortune imposable | 3'000'000.00 | | |
| Taux (%)[105] | 0.67 | | |
| Impôt sur la fortune | 20'329.50 | | |
| Taxe personnelle | 25.00 | | **20'354.50** |
| **Impôt complémentaire immobilier** | | | |
| Valeur fiscale résidence principale[106] | 10'000'000.00 | | |
| Taux[107] (%) | 0.02 | | |
| Impôt immobilier complémentaire | 2'000.00 | | **2'000.00** |
| **Total** | | | **427'701.85** |

En comparant la situation avant et après la réforme, on constate que Madame Dupont réalise une économie d'impôt de **CHF 29'951.45**. Bien que les intérêts passifs et les frais d'entretien ne soient plus déductibles dans le nouveau régime, celui-ci demeure

103 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

104 *Cf. supra* note 99.

105 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

106 *Cf. supra* note 101.

107 *Cf. supra* note 102.

plus avantageux, dans la mesure où, sous l'ancien système, la valeur locative imposée n'était pas entièrement compensée par ces déductions.

Nous avons jusqu'ici examiné la situation d'une propriétaire domiciliée à Genève. **Mais qu'en est-il d'un(e) propriétaire domicilié(e) à l'étranger et détenant un bien immobilier en Suisse ?** Cette question mérite une attention particulière dès lors que ces contribuables ne sont imposables en Suisse qu'à raison des revenus et de la fortune liés à leur immeuble sis sur territoire suisse. Lorsque le bien est loué, les loyers effectivement perçus constituent un revenu imposable en Suisse. Lorsqu'il est occupé par son propriétaire, c'est en revanche la valeur locative qui est actuellement soumise à l'impôt.

L'abolition de la valeur locative pourrait dès lors avoir des conséquences particulièrement favorables pour cette catégorie de contribuables. En effet, lorsqu'un propriétaire domicilié à l'étranger occupe personnellement son bien immobilier en Suisse sans le mettre en location, celui-ci ne génère aucun revenu locatif effectif. Avec la disparition de la valeur locative, il pourrait ainsi ne subsister aucun revenu immobilier imposable en Suisse. Dans une telle hypothèse, seule l'imposition de la fortune immobilière demeurerait applicable.

Cette situation pourrait s'avérer d'autant plus avantageuse si les cantons renonçaient à faire usage de la compétence qui leur est accordée d'introduire un impôt sur les résidences secondaires. En l'absence d'un tel impôt cantonal, les propriétaires domiciliés à l'étranger occupant eux-mêmes leur bien pourraient se retrouver dans une situation où aucun impôt sur le revenu ne serait dû en Suisse au titre de ce bien immobilier.

Il convient toutefois de nuancer ce constat. D'une part, les intérêts passifs et les frais d'entretien ne seront en principe plus déductibles selon le nouveau système. D'autre part, les modalités définitives de mise en œuvre de la réforme ainsi que les éventuelles adaptations des règles applicables aux contribuables non-résidents demeurent encore incertaines. Sous réserve de telles évolutions, les propriétaires domiciliés à l'étranger pourraient néanmoins figurer parmi les principaux bénéficiaires de l'abolition de la valeur locative, en particulier lorsqu'ils détiennent une résidence secondaire occupée à titre personnel en Suisse.

## 4.2 Résidence principale détenue indirectement par le biais d'une société, avant et après la réforme

Dans ce cas de figure, Madame Dupont est toujours célibataire, sans enfant et sans confession, et réside à Genève dans sa villa située aux Eaux-Vives, dont elle est propriétaire par l'intermédiaire d'une société immobilière détenant le bien depuis dix ans. La villa a été acquise pour un montant de CHF 10'000'000, l'acquisition ayant été financée au moyen d'un prêt non remboursé consenti par Madame Dupont à hauteur de CHF 4'900'000, du capital-actions de CHF 100'000 ainsi que d'une dette hypothécaire de CHF 5'000'000 (à 1 % d'intérêts par an). Après dix années d'amortissement linéaire au taux de 0,75 %[108], la valeur comptable s'élève à CHF 9'250'000. La valeur vénale actuelle de la villa est estimée à CHF 20'000'000. La

[108] Conformément à la Notice A 1995 de l'Administration fédérale des contributions, relative aux amortissements sur les valeurs immobilisées des entreprises commerciales.

location au prix du marché est estimée à un montant annuel de CHF 300'000[109]. Par ailleurs, la villa génère des frais d'entretien effectifs de CHF 20'000. Aucun investissement à plus-value ni travaux d'amélioration écologique n'a été réalisé.

Par ailleurs, la situation financière de Madame Dupont demeure inchangée : elle perçoit toujours un revenu salarial annuel de CHF 1'000'000 et détient des avoirs bancaires d'un montant total de CHF 2'000'000, lesquels ne génèrent aucun revenu.

Le bilan de la société se présente donc comme suit :

| Bilan de la société | | | |
|---|---|---|---|
| Villa | 9'250'000.00[110] | Dette hypothécaire | 5'000'000.00 |
| | | Dette envers Mme Dupont | 3'400'000.00[111] |
| | | Capital-actions | 100'000.00[112] |
| | | Réserves | 750'000.00 |
| **Total** | **9'250'000.00** | **Total** | **9'250'000.00** |

| Compte de pertes et profits | | | |
|---|---|---|---|
| Frais d'entretien | 20'000.00 | Loyers | 300'000.00 |
| Intérêts passifs | 50'000.00 | | |
| Amortissements | 75'000.00 | | |
| Impôt immobilier complémentaire | 20'000.00[113] | | |
| Impôts ICC/IFD | 19'843.00[114] | | |
| Bénéfice imposable | 115'157.00 | | |
| **Total** | **300'000.00** | **Total** | **300'000.00** |

109 Pour les besoins du présent exercice et en vue de simplifier son traitement, il est considéré que la valeur locative de marché n'a subi aucune variation au cours des dix dernières années.

110 Eu égard au temps écoulé depuis l'acquisition et à l'amortissement linéaire cumulé de CHF 750'000 (10 × CHF 75'000).

111 Il est supposé que la société a remboursé à Madame Dupont un montant de CHF 1'500'000 depuis l'octroi du prêt.

112 Il n'y a pas de capital propre dissimulé, car les réserves latentes de la villa sont prises en considération.

113 Art. 77 al. 1 let. b LCP : l'impôt immobilier complémentaire est de 0,2 % pour les sociétés exclusivement immobilières.

114 Le taux de 14,7 % est appliqué à la différence entre les produits et les charges, en supposant que la société est à jour dans le paiement de ses impôts et qu'elle n'a versé aucun acompte au cours de l'année.

Compte tenu de ce qui précède, l'imposition de Madame Dupont serait établie comme suit :

| Imposition de Madame Dupont | | | |
|---|---|---|---|
| **Avant et après la réforme** | **ICC** | **IFD** | **Total** |
| **Revenus** | | | |
| Salaire net | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | |
| Revenu imposable | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | |
| Taux (%)[115] | 29.03 | 11.50 | |
| Impôt sur le revenu | 290'347.35 | 115'000.00 | **405'347.35** |
| **Fortune** | | | |
| Actions de la société[116] | 9'987'500.00 | | |
| Créance envers la société | 3'400'000.00 | | |
| Comptes bancaires | 2'000'000.00 | | |
| Fortune imposable | 15'387'500.00 | | |
| Taux (%)[117] | 0.82 | | |
| Impôt sur la fortune | 126'456.80 | | |
| Taxe personnelle | 25.00 | | **126'481.80** |
| **Total** | | | **531'829.15** |

| Imposition au niveau de la société | | | |
|---|---|---|---|
| **Avant et après la réforme** | **ICC** | **IFD** | **Total** |
| Impôt sur le bénéfice | 10'054.35 | 9'788.35 | (arrondi)19'843.00 |
| Impôt immobilier complémentaire | 20'000.00 | | 20'000.00 |
| **Total** | | | **39'843.00** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Total cumulé** | | | **571'672.15** |

Que ce soit avant ou après la réforme, l'abolition de la valeur locative est, en pratique, sans incidence lorsque la villa a été acquise et est détenue indirectement par l'intermédiaire d'une société. En effet, les charges supportées par la société en lien avec l'immeuble, telles que les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien ou encore les impôts liés à sa détention, constituent et demeurent des charges commercialement

115 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

116 Conformément à la Circulaire n°28 de la Conférence Suisse des impôts Instructions concernant l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune (page 9) : la valeur de l'entreprise correspond à la valeur substantielle. Si l'estimation fiscale correspond à la valeur vénale, la déduction pour impôts latents s'élève à 15 %. Donc dans notre hypothèse : capitaux propres de CHF 850'000 + (réserves latentes sur la villa de CHF 10'750'000 – impôts latents de 15 % sur les réserves latentes, soit CHF 1'612'500) = CHF 9'987'500.00.

117 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

justifiées. Elles sont dès lors fiscalement déductibles et contribuent à la réduction du bénéfice imposable de la société.

Comme exposé au chapitre 2, l'actionnaire est tenu de verser à la société un loyer correspondant à celui qui serait exigé d'un tiers pour un bien comparable (autrement dit aux conditions du marché). Il lui est toutefois possible de compenser ce loyer avec la créance d'actionnaire qu'il détient à l'égard de la société en lien avec l'acquisition de la villa, ce qui lui permet d'éviter un décaissement effectif de liquidités.

Par contre, en comparaison avec une détention directe de l'immeuble, la détention indirecte par l'intermédiaire d'une société entraîne une augmentation très importante de l'impôt sur la fortune de Madame Dupont. Cette différence s'explique notamment par l'existence de réserves latentes substantielles dans l'immeuble au regard de sa valeur vénale (réserves latentes qui sont prises en considération pour la valorisation des titres de la société). En outre, Madame Dupont ne peut ni déduire la dette hypothécaire contractée par la société ni bénéficier de l'abattement de 40 % prévu à l'art. 50 al. 1 let. e LIPP. Il en résulte une valorisation particulièrement élevée des actions de la société, laquelle se traduit par une charge sensiblement plus lourde au titre de l'impôt sur la fortune.

Il apparaît ainsi qu'il n'existe pas de réel avantage à détenir la villa de manière indirecte par l'intermédiaire d'une société immobilière lorsque l'actionnaire en conserve la jouissance. En effet, celui-ci demeure tenu de verser un loyer qui, tant avant qu'après la réforme, ne pouvait être fixé sur la base de la valeur locative. Dès lors, la suppression de cette dernière n'a pas d'incidence sur le plan fiscal. Par ailleurs, quand bien même les charges restent déductibles au niveau de la société, ce qui peut constituer un avantage du point de vue de la détermination du bénéfice imposable, il apparaît qu'au regard de la charge fiscale globale, la détention indirecte demeure sensiblement plus lourde que la détention directe. En effet, la détention indirecte représente une charge totale de CHF 531'829.15 pour Madame Dupont, à laquelle s'ajoute l'impôt sur le bénéfice de la société de CHF 19'843 ainsi que l'impôt immobilier complémentaire pris en charge par la société de CHF 20'000, soit un total de CHF 571'672.15. À l'inverse, en détention directe, la charge s'élève à CHF 427'701.85 après la réforme, ce qui conduit à **un écart de CHF 143'970.30 en défaveur de la détention indirecte**.

Cet écart significatif s'explique notamment par les hypothèses retenues dans l'exemple, à savoir que l'Administration fiscale cantonale genevoise dispose de la valeur vénale de la villa, et que le bouclier fiscal[118] n'est pas applicable, bien que la situation se situe à la limite de son application. Dans ce contexte, il convient de relever que si le bouclier fiscal devait s'appliquer, l'écart observé serait réduit.

Par ailleurs, l'appréciation de la charge fiscale globale ne saurait faire abstraction du traitement fiscal des bénéfices conservés au sein de la société. Si Madame Dupont souhaite disposer des réserves accumulées, celles-ci devront en principe lui être distribuées sous la forme de dividendes.

---

[118] *Cf.* art. 60 LIPP : pour les contribuables domiciliés en Suisse, les impôts sur la fortune et sur le revenu – centimes additionnels cantonaux et communaux compris – ne peuvent excéder au total 60 % du revenu net imposable. Toutefois, pour ce calcul, le rendement net de la fortune est fixé au moins à 1 % de la fortune nette.

Une telle distribution entraîne le prélèvement de l'impôt anticipé au taux de 35 %[119]. Cet impôt peut toutefois être intégralement récupéré par Madame Dupont, pour autant que le dividende soit correctement déclaré dans sa déclaration fiscale.

Le dividende perçu demeure néanmoins soumis à l'impôt sur le revenu. Dans la mesure où Madame Dupont détient l'intégralité du capital-actions de la société, elle bénéficie du régime de l'imposition partielle des dividendes applicable aux participations qualifiées. Seule une fraction du dividende est ainsi prise en compte dans son revenu imposable, conformément aux règles applicables en matière d'impôt fédéral direct ainsi qu'aux impôts cantonaux et communaux.

Par conséquent, l'évaluation de la charge fiscale globale ne saurait se limiter à l'imposition de la société elle-même. Elle doit également intégrer les conséquences fiscales liées à une éventuelle distribution ultérieure des bénéfices à l'actionnaire.

Enfin, compte tenu de ce qui précède, l'hypothèse d'un apport ultérieur de la villa à une société immobilière n'est pas examinée. Une telle opération ne présenterait en effet aucun intérêt fiscal au regard des conclusions qui précèdent. Elle entraînerait en outre l'imposition du gain immobilier ainsi que la perception de droits de mutation, ce qui alourdirait encore davantage la charge fiscale globale.

### 4.3 Immeubles locatifs d'habitation détenus directement, avant et après la réforme

Dans cette hypothèse, Madame Dupont est célibataire, sans enfant et sans confession. Elle a son domicile dans la Ville de Genève.

Elle est propriétaire, depuis dix ans, de plusieurs immeubles locatifs à usage d'habitation situés en Ville de Genève, lesquels font partie de sa fortune privée. Ces immeubles présentent les caractéristiques suivantes : leur prix d'acquisition s'élève à un total de CHF 60'000'000, tandis que la valeur retenue pour l'impôt sur la fortune est de CHF 90'000'000, correspondant (après arrondi) à la capitalisation des états locatifs au taux de 3,95 % (taux 2025 applicable aux immeubles locatifs d'habitation[120]). La valeur vénale de ces biens est estimée à CHF 100'000'000. Les revenus locatifs annuels s'élèvent à CHF 3'500'000, pour des frais d'entretien effectifs de CHF 700'000. Aucuns travaux à plus-value ni investissement à caractère écologique n'a été réalisé. Ces immeubles locatifs sont détenus dans la fortune privée de Madame Dupont et constituent son unique source de revenus.

Par ailleurs, Madame Dupont détient des comptes bancaires dont la valeur s'élève à CHF 10'000'000, sans rendement net (0 %).

Enfin, elle supporte des dettes hypothécaires d'un montant de CHF 40'000'000, générant des intérêts passifs au taux de 2 %, soit CHF 800'000 par année.

Avant la réforme, le détail de l'imposition de Madame Dupont se présente comme suit :

---

[119] Art. 4 al. 1 let. b *cum* art. 13 al. 1 let. a de la Loi fédérale sur l'impôt anticipé "**LIA**" (RS 642.21).

[120] *Cf.* site officiel de Genève : "*https://www.ge.ch/document/taux-capitalisation-immobilier*", dernière consultation le 29 juin 2026.

| Avant la réforme | ICC | IFD | Total |
|---|---|---|---|
| **Revenus** | | | |
| Rendements nets des immeubles | 3'500'000.00 | 3'500'000.00 | |
| ./. Frais d'entretien effectifs (y compris impôt immobilier complémentaire[121]) | 790'000.00 | 790'000.00 | |
| ./. Intérêts passifs | 800'000.00 | 800'000.00 | |
| Revenu imposable | 1'910'000.00 | 1'910'000.00 | |
| Taux (%)[122] | 30.32 | 11.50 | |
| Impôt sur le revenu | 579'110.35 | 219'650.00 | **798'760.35** |
| **Fortune** | | | |
| Immeubles locatifs d'habitation | 90'000'000.00 | | |
| Comptes bancaires | 10'000'000.00 | | |
| ./. Dette hypothécaire | 40'000'000.00 | | |
| Fortune imposable | 60'000'000.00 | | |
| Taux (%)[123] | 0.85 | | |
| Impôt sur la fortune | 509'112.40 | | |
| Taxe personnelle | 25.00 | | **509'137.40** |
| **Impôt complémentaire immobilier** | | | |
| Valeur fiscale immeubles locatifs[124] | 90'000'000.00 | | |
| Taux[125] (%) | 0.1 | | |
| Impôt immobilier complémentaire | 90'000.00 | | **90'000.00** |
| **Total** | | | **1'397'897.75** |

Dans le cas d'espèce, qui se rapporte à la période antérieure à la réforme, les frais d'entretien ainsi que les intérêts passifs demeurent intégralement déductibles, dès lors que le montant des intérêts passifs n'excède pas la limite de déduction correspondant au rendement brut de la fortune augmenté de CHF 50'000. Les revenus locatifs constituant un rendement de la fortune, ils entrent dans le calcul de ce plafond. Par ailleurs, Madame Dupont ne peut pas bénéficier du bouclier fiscal, dès lors que ses revenus sont suffisamment élevés. Sa charge fiscale globale s'élève ainsi à **CHF 1'397'897.75**.

Après la réforme, la principale modification concerne la déductibilité des intérêts passifs privés. Alors qu'auparavant ceux-ci étaient intégralement déductibles (dans les limites prévues par la loi), leur déduction est désormais limitée à la part afférente aux

121 Art. 76 al. 1 et 2 LCP : l'impôt immobilier complémentaire est prélevé au taux de 1 ‰ sur la valeur fiscale de l'immeuble. Il s'élève en l'occurrence à CHF 90'000.

122 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

123 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

124 Art. 1 *cum* Art. 4 let. a LEFI.

125 Art. 76 al. 1 LCP.

valeurs patrimoniales immobilières privées louées situées dans le canton concerné, soit Genève en l'espèce. Il convient dès lors de déterminer la proportion que représentent ces immeubles dans l'ensemble de la fortune de Madame Dupont. Les immeubles locatifs sont valorisés à CHF 90'000'000 pour l'impôt sur la fortune, tandis que ses avoirs bancaires s'élèvent à CHF 10'000'000, de sorte que sa fortune totale atteint CHF 100'000'000. Les immeubles locatifs représentent ainsi 90 % de cette fortune. Les intérêts passifs annuels s'élevant à CHF 800'000, seule une quote-part de 90 %, soit CHF 720'000, demeure déductible. Le solde de CHF 80'000 n'est en revanche plus admis en déduction. Après déduction des charges liées aux immeubles, soit les frais d'entretien de CHF 700'000, l'impôt immobilier complémentaire de CHF 90'000 et les intérêts passifs déductibles de CHF 720'000, le revenu net imposable provenant des immeubles locatifs s'élève à CHF 1'990'000, comme illustré ci-après :

| **Après la réforme** | **ICC** | **IFD** | **Total** |
|---|---|---|---|
| **Revenus** | | | |
| Rendements nets des immeubles | 3'500'000.00 | 3'500'000.00 | |
| ./. Frais d'entretien effectifs (y compris impôt immobilier complémentaire[126]) | 790'000.00 | 790'000.00 | |
| ./. Intérêts passifs | 720'000.00 | 720'000.00 | |
| Revenu imposable | 1'990'000.00 | 1'990'000.00 | |
| Taux (%)[127] | 30.38 | 11.50 | |
| Impôt sur le revenu | 604'496.15 | 228'850.00 | **833'346.15** |
| **Fortune** | | | |
| Immeubles locatifs d'habitation | 90'000'000.00 | | |
| Comptes bancaires | 10'000'000.00 | | |
| ./. Dette hypothécaire | 40'000'000.00 | | |
| Fortune imposable | 60'000'000.00 | | |
| Taux (%)[128] | 0.85 | | |
| Impôt sur la fortune | 509'112.40 | | |
| Taxe personnelle | 25.00 | | **509'137.40** |

126 Art. 76 al. 1 et 2 LCP : l'impôt immobilier complémentaire est prélevé au taux de 1 ‰ sur la valeur fiscale de l'immeuble. Il s'élève en l'occurrence à CHF 90'000.

127 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

128 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

| Impôt complémentaire immobilier | | | |
|---|---|---|---|
| Valeur fiscale immeubles locatifs[129] | 90'000'000.00 | | |
| Taux[130] (%) | 0.1 | | |
| Impôt immobilier complémentaire | 90'000.00 | | **90'000.00** |
| **Total** | | | **1'432'483.55** |

Il ressort du tableau ci-dessus que la réforme conduit à une augmentation de la charge fiscale globale de Madame Dupont. En effet, la restriction de la déductibilité des intérêts passifs privés accroît son revenu imposable, ce qui se traduit par une hausse de sa charge fiscale totale de CHF 1'397'897.75 à CHF 1'432'483.55, soit une **augmentation de CHF 34'585.80**.

Si les immeubles étaient détenus dans la fortune commerciale de Madame Dupont, l'analyse serait différente. Une telle qualification pourrait notamment être retenue si celle-ci devait être considérée comme une commerçante professionnelle d'immeubles (par exemple en raison d'achats et de ventes répétés d'immeubles)[131].

Dans cette hypothèse, les frais d'entretien ainsi que l'intégralité des intérêts passifs demeureraient déductibles, sans être soumis aux limitations applicables à la fortune privée. Les immeubles pourraient également faire l'objet d'amortissements fiscalement déductibles, ce qui permettrait de réduire la charge fiscale, sans toutefois avoir d'incidence sur les flux de trésorerie.

Par ailleurs, le bouclier fiscal pourrait trouver une application partielle dans ce cas de figure, pour autant que les amortissements soient pris en compte dans son calcul. En effet, lorsque les circonstances le justifient[132], les rendements nets provenant d'immeubles détenus dans la fortune commerciale peuvent être assimilés à des rendements nets de la fortune aux fins du calcul du bouclier fiscal.

En revanche, la détention des immeubles dans la fortune commerciale présente un inconvénient majeur en cas de vente. Dans un canton dualiste tel que Genève, le gain réalisé lors de l'aliénation d'immeubles commerciaux constitue un revenu provenant d'une activité lucrative indépendante. Il est dès lors soumis à l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux cotisations sociales. À l'inverse, une perte réalisée dans le cadre de cette activité est déductible et peut, le cas échéant, être reportée sur les périodes fiscales ultérieures.

Ainsi, si la détention des immeubles dans la fortune commerciale peut générer certaines économies fiscales pendant la période d'exploitation, notamment grâce à la

---

129 Art. 1 *cum* Art. 4 let. a de la Loi genevoise sur les estimations fiscales de certains immeubles (RS/GE D 3 10).

130 Art. 76 al. 1 LCP.

131 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 125 II 113, consid. 6a), il y a commerce professionnel d'immeubles imposable au sens d'une activité lucrative indépendante lorsque le contribuable procède à des achats et à des ventes d'immeubles de manière systématique et dans le but de réaliser un bénéfice. L'activité dans son ensemble doit être à but lucratif. C'est notamment le cas lorsque le contribuable réalise fréquemment de telles opérations, qu'il fait appel à des fonds étrangers ou met à profit ses connaissances professionnelles. L'activité doit être considérée comme professionnelle si elle va au-delà de la simple gestion de la fortune privée.

132 *Cf.* art. 60 al. 1 et 2 let. b LIPP.

déductibilité des amortissements et des intérêts passifs, elle apparaît nettement moins avantageuse dans la perspective d'une vente future des immeubles.

## 4.4 Immeubles locatifs d'habitation détenus indirectement, avant et après la réforme

Le cas d'espèce examiné au chapitre 4.3 est repris ci-après, en modifiant uniquement le mode de détention des immeubles locatifs. Ceux-ci sont désormais détenus par l'intermédiaire d'une société immobilière, les actions de cette dernière sont détenues dans la fortune privée de Madame Dupont. Lors de la constitution de la société, il y a dix ans, Madame Dupont a apporté CHF 100'000 au titre du capital-actions et lui a consenti un prêt d'actionnaire de CHF 19'900'000. Ce prêt a depuis été remboursé à hauteur de CHF 10'000'000 (grâce au bénéfice généré chaque année), de sorte que la créance encore détenue par Madame Dupont s'élève à CHF 9'900'000 aujourd'hui. Par ailleurs, Madame Dupont détient à titre personnel des avoirs bancaires d'une valeur de CHF 10'000'000.

Le bilan de cette société pourrait alors se présenter comme suit :

| Bilan de la société | | | |
|---|---|---|---|
| Villa | 55'500'000.00[133] | Dette hypothécaire | 40'000'000.00 |
| | | Dette envers Madame Dupont | 9'900'000.00 |
| | | Capital-actions | 100'000.00[134] |
| | | Réserves | 5'500'000.00 |
| **Total** | **55'500'000.00** | **Total** | **55'500'000.00** |

| Compte de pertes et profits | | | |
|---|---|---|---|
| Frais d'entretien | 700'000.00 | Rendements locatifs | 3'500'000.00 |
| Intérêts passifs | 800'000.00 | | |
| Amortissements | 450'000.00 | | |
| Impôt immobilier complémentaire | 180'000.00[135] | | |
| Impôts ICC/IFD | 201'367.00[136] | | |

133 Eu égard au temps écoulé depuis l'acquisition et à l'amortissement linéaire cumulé de CHF 4'500'000 (10 × CHF 450'000).

134 Il n'y a pas de capital propre dissimulé, car les réserves latentes des immeubles sont prises en considération.

135 Art. 77 al. 1 let. b LCP : l'impôt immobilier complémentaire est de 0,2% pour les sociétés exclusivement immobilières.

136 Le taux de 14,7 % est appliqué à la différence entre les produits et les charges, en supposant que la société est à jour dans le paiement de ses impôts et qu'elle n'a versé aucun acompte au cours de l'année.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bénéfice imposable | 1'168'633.00 | | |
| **Total** | **3'500'000.00** | **Total** | **3'500'000.00** |

Contrairement à la détention directe des immeubles, l'ensemble des frais d'entretien et des intérêts passifs demeure ici pleinement déductible. La société peut également procéder à des amortissements sur les immeubles, lesquels contribuent à réduire le bénéfice imposable.

L'imposition au niveau de Madame Dupont peut dès lors être présentée de la manière suivante :

| Imposition de Madame Dupont | | | |
|---|---|---|---|
| **Avant et après la réforme** | **ICC** | **IFD** | **Total** |
| **Revenus** | | | |
| Revenu imposable | 0.00 | 0.00 | |
| Taux (%)[137] | N/A | N/A | |
| Impôt sur le revenu | 0.00 | 0.00 | **0.00** |
| **Fortune** | | | |
| Actions de la société[138] | 34'925'000.00 | | |
| Créance envers la société | 9'900'000.00 | | |
| Comptes bancaires | 10'000'000.00 | | |
| Fortune imposable | 54'825'000.00 | | |
| Taux (%)[139] | 0.85 | | |
| Impôt sur la fortune | 464'724.80 | | |
| Bouclier fiscal[140] | -135'247.80 | | 329'477.00 |
| Taxe personnelle | 25.00 | | |
| **Total** | | | **329'502.00** |

137 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

138 Conformément à la Circulaire n°28 de la Conférence Suisse des impôts Instructions concernant l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune (page 9) : la valeur de l'entreprise correspond à la valeur substantielle. Si l'estimation fiscale correspond à la valeur vénale, la déduction pour impôts latents s'élève à 15 %. Donc dans notre hypothèse : capitaux propres de CHF 5'600'000 + (réserves latentes sur les immeubles de CHF 34'500'000 – impôts latents de 15 % sur les réserves latentes, soit CHF 5'175'000) = CHF 34'925'000.00.

139 Taux d'imposition 2026, ville de Genève.

140 Dans le cas d'espèce, le bouclier fiscal est calculé sur la base du rendement théorique de la fortune nette, fixé à 1 % après prise en compte de la déduction sociale prévue à l'art. 58 LIPP. Ce rendement théorique s'élève à CHF 549'129. Le montant maximal de l'impôt sur la fortune pouvant être mis à la charge du contribuable correspond à 60 % de ce montant, soit CHF 329'477 (arrondi). Dès lors, l'impôt sur la fortune initialement arrêté à CHF 464'724.80 doit être réduit de CHF 135'247.80 afin d'être ramené à CHF 329'477.

| Imposition au niveau de la société | | | |
|---|---|---|---|
| **Avant et après la réforme** | **ICC** | **IFD** | **Total** |
| Impôt sur le bénéfice | 102'033.27 | 99'333.815 | (arrondi)201'367.00 |
| Impôt immobilier complémentaire | 180'000.00 | | 180'000.00 |
| **Total** | | | **381'367.00** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Total cumulé** | | | **710'869.00** |

Cette illustration montre que la charge fiscale globale s'élève à CHF 710'869 lorsque les immeubles sont détenus indirectement par l'intermédiaire d'une société. En revanche, si Madame Dupont détient les immeubles en direct, la charge fiscale totale atteint CHF 1'423'483.55 après la réforme, soit une différence de CHF 721'614.55 en faveur de la détention indirecte.

Cet écart ne s'explique toutefois pas principalement par la réforme. Comme exposé au chapitre 4.3, celle-ci n'entraîne qu'une augmentation de CHF 34'585 de la charge fiscale en cas de détention directe. La différence observée résulte avant tout des mécanismes propres à la détention indirecte.

En effet, les loyers étant perçus par la société et non directement par la personne physique, Madame Dupont est considérée comme ne réalisant pas de rendement effectif de sa fortune immobilière. Dès lors, le calcul du bouclier fiscal repose sur le rendement théorique de la fortune, ce qui limite significativement la charge de l'impôt sur la fortune.

Par ailleurs, la détention par une société permet la déduction des frais d'entretien et des intérêts passifs du bénéfice imposable. Elle offre également la possibilité de pratiquer des amortissements, lesquels réduisent le bénéfice imposable sans entraîner de sortie de trésorerie correspondante.

Cet exemple met ainsi en évidence que, tant avant qu'après la réforme, la détention d'immeubles locatifs par l'intermédiaire d'une société demeure fiscalement plus avantageuse que leur détention directe. La réforme a toutefois pour effet de renforcer cet avantage.

À supposer que l'illustration présentée ci-dessus cherchait à convaincre Madame Dupont des avantages fiscaux liés à la détention indirecte de ses immeubles et qu'elle souhaite désormais loger ceux-ci dans une société, se pose alors la question de l'opportunité, des modalités et des conséquences d'un tel transfert.

Les immeubles pourraient être apportés à une société nouvellement constituée sous la forme d'un apport en nature. Toutefois, cette restructuration engendrerait des coûts initiaux significatifs qu'il convient de mettre en balance avec les économies fiscales susceptibles d'être réalisées à long terme.

En premier lieu, l'apport des immeubles à la société entraînerait la perception de **l'impôt sur les gains immobiliers**[141]. En supposant que la valeur actuelle des immeubles s'élève à CHF 90 millions et que leur coût d'acquisition soit de CHF 60 millions, le gain immobilier imposable serait de CHF 30 millions. En admettant que les immeubles aient tous été acquis en 2016, le taux applicable serait de 10 %, ce qui conduirait à un impôt sur les gains immobiliers de CHF 3 millions.

En second lieu, **des droits d'enregistrement**[142] seraient dus lors du transfert de propriété des immeubles. À Genève, ces droits s'élèvent à 3 % de la valeur vénale du bien transféré. Dans le cas présent, ils représenteraient un montant de CHF 2'700'000 (3 % de CHF 90'000'000).

En troisième lieu, l'apport en nature des immeubles donnerait également lieu à la perception du **droit de timbre d'émission**. Celui-ci est prélevé au taux de 1 % sur les apports aux fonds propres de la société excédant la franchise légale de CHF 1 million[143]. Dans la mesure où les immeubles seraient apportés à leur valeur vénale de CHF 90 millions, le capital-actions et/ou les réserves issues du capital dépasseraient largement cette franchise. Le droit de timbre d'émission s'élèverait ainsi à environ CHF 890'000[144].

Enfin, la société devrait disposer d'une administration conforme aux exigences légales, notamment par la désignation d'un administrateur domicilié en Suisse. Il conviendrait également de tenir une comptabilité, d'établir les comptes annuels et de déposer une déclaration fiscale propre à la société. Les coûts récurrents liés à ces prestations peuvent être estimés entre CHF 15'000 et CHF 20'000 par année.

Ainsi, les coûts initiaux liés à la restructuration s'élèveraient à environ CHF 6'590'000, auxquels s'ajouteraient des frais de fonctionnement annuels. Toutefois, au regard de l'économie fiscale annuelle estimée à CHF 721'614.55 par an, ces coûts pourraient être compensés après un peu plus de neuf ans. Sous réserve du maintien des hypothèses retenues, le seuil de rentabilité de l'opération serait donc atteint à l'issue de cette période. Ce n'est qu'à partir de ce moment que les économies fiscales générées par la détention indirecte excéderaient les coûts engendrés par le transfert des immeubles à la société.

Cela étant, l'opportunité d'une telle restructuration ne saurait être appréciée uniquement à l'aune de ce délai de rentabilité. Il convient également de tenir compte des conséquences fiscales d'une éventuelle cession future des immeubles ou des participations de la société. À cet égard, une vente des actions de la société (dite "*share deal*") pourrait, selon les circonstances, s'avérer fiscalement plus avantageuse qu'une vente directe des immeubles. L'analyse doit dès lors être menée dans une perspective globale, en tenant compte non seulement des économies fiscales annuelles générées par la détention indirecte, mais également des modalités de sortie envisagées à terme.

---

141 *Cf.* art. 80 à 84 LCP.

142 *Cf.* art. 33 et 35 de la Loi genevoise sur les droits d'enregistrement "**LDE**" (RS/GE D 3 30).

143 Cf. art. 6 al. 1 let. b de la Loi fédérale sur les droits de timbre "**LT**" (RS 641.10).

144 *Cf.* art. 8 LT.

## 4.5 La première acquisition, en nom propre, d'un appartement destiné à servir de résidence principale (exemple de primo-acquéreur)

L'exemple qui suit vise à illustrer la principale innovation de la réforme, à savoir les modalités particulières applicables aux primo-accédants souhaitant acquérir leur propre logement. Cette mesure entend faciliter l'accession à la propriété, notamment pour les jeunes adultes, objectif considéré comme présentant un intérêt public important. La déduction pour première acquisition, d'un montant maximal de CHF 5'000 pour une personne seule (CHF 10'000 pour un couple) au cours de la première période fiscale suivant l'acquisition, est accordée pendant dix ans et diminue de manière linéaire au fil de cette période (réduction de 10 % par année fiscale).

L'exemple chiffré ci-après illustre la méthode de calcul de cette déduction dans le cas de **Monsieur Dupont, fils de Madame Dupont, qui acquiert son premier logement en tant que personne seule**. L'analyse est limitée à l'**IFD** et présente une comparaison directe entre les situations **avant et après la réforme**, sans tenir compte de l'ICC ni de particularités cantonales telles qu'un éventuel abattement pour occupation du logement. Les calculs sont présentés sur une période de dix ans, correspondant à la durée d'octroi de la déduction.

| Situation avant la réforme (IFD) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Période** | **Valeur locative** | **Frais d'entretien** | **Intérêts passifs** | **Salaire** | **Revenu imposable** |
| Années 1 à 11 | 30'000.00 | -5'000.00 | -10'000.00 | 200'000.00 | 215'000.00 |

| Situation après la réforme (IFD) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Période** | **Valeur locative** | **Frais d'entretien** | **Intérêts passifs** | **Salaire** | **Revenu imposable** |
| Année 1 | 0.00 | 0.00 | -5'000.00 | 200'000.00 | 195'000.00 |
| Année 2 | 0.00 | 0.00 | -4'500.00 | 200'000.00 | 195'500.00 |
| Année 3 | 0.00 | 0.00 | -4'000.00 | 200'000.00 | 196'000.00 |
| Année 4 | 0.00 | 0.00 | -3'500.00 | 200'000.00 | 196'500.00 |
| Année 5 | 0.00 | 0.00 | -3'000.00 | 200'000.00 | 197'000.00 |
| Année 6 | 0.00 | 0.00 | -2'500.00 | 200'000.00 | 197'500.00 |
| Année 7 | 0.00 | 0.00 | -2'000.00 | 200'000.00 | 198'000.00 |
| Année 8 | 0.00 | 0.00 | -1'500.00 | 200'000.00 | 198'500.00 |
| Année 9 | 0.00 | 0.00 | -1'000.00 | 200'000.00 | 199'000.00 |
| Année 10 | 0.00 | 0.00 | -500.00 | 200'000.00 | 199'500.00 |
| Année 11 | 0.00 | 0.00 | -0.00 | 200'000.00 | 200'000.00 |

Les tableaux ci-dessus mettent en évidence l'effet de la réforme sur la situation fiscale de Monsieur Dupont. Avant la réforme, son revenu imposable demeure constant à CHF 215'000, la valeur locative de CHF 30'000 n'étant que partiellement compensée par les frais d'entretien et les intérêts passifs déductibles. Comme exposé au chapitre 4.1, lorsque ces déductions ne neutralisent pas entièrement la valeur locative, celle-ci entraîne une augmentation du revenu imposable. Après la réforme, la suppression de la valeur locative élimine cette imposition supplémentaire. De plus, la déduction accordée aux primo-acquéreurs permet de réduire les autres revenus imposables

pendant une période de dix ans. Il en résulte, dans le cas de Monsieur Dupont, un revenu imposable compris entre CHF 195'000 et CHF 200'000 au cours des dix premières années suivant l'acquisition, soit une diminution de CHF 15'000 à CHF 20'000 par rapport au régime antérieur.

# 5 Appréciation critique de la réforme

## 5.1 Une simplification bienvenue du système

L'un des principaux reproches adressés au système de la valeur locative résidait dans l'imposition d'un revenu fictif. En effet, le propriétaire qui occupait son propre logement était imposé sur un revenu qu'il ne percevait pas effectivement. Bien que ce mécanisme reposât sur l'idée que l'usage gratuit de son propre bien constituait un avantage économique assimilable à un revenu, il était souvent perçu comme difficilement justifiable par les contribuables concernés.

Le système était également critiqué en raison de sa complexité et de son manque de lisibilité. De nombreux contribuables peinaient à comprendre pourquoi ils étaient imposés sur une valeur locative tout en bénéficiant simultanément de déductions pour les intérêts passifs et les frais d'entretien. Cette combinaison pouvait donner l'impression d'un système artificiel dont les effets réels étaient difficiles à appréhender sans calculs détaillés.

La détermination de la valeur locative constituait elle-même une autre source de difficultés. Bien que celle-ci fût censée refléter l'avantage économique résultant de l'occupation du logement, elle ne correspondait généralement pas au loyer qui aurait pu être obtenu sur le marché libre. Les autorités fiscales devaient néanmoins procéder à des évaluations périodiques afin de respecter les exigences constitutionnelles et jurisprudentielles, ce qui engendrait une charge administrative importante. Son évaluation donnait par ailleurs régulièrement lieu à des contestations, notamment lorsque le logement n'était plus utilisé dans toute son étendue. Tel pouvait être le cas de propriétaires âgés continuant à occuper une maison devenue trop grande à la suite du départ de leurs enfants, ou encore d'immeubles comportant des surfaces théoriquement habitables qui n'étaient, dans les faits, ni aménagées ni utilisées comme telles. Bien que certains mécanismes correcteurs aient été développés, notamment en matière de sous-utilisation, l'appréciation de ces situations demeurait délicate et pouvait conduire à des divergences entre les contribuables et les autorités fiscales.

Enfin, l'examen des législations cantonales mettait en évidence l'existence de pratiques parfois très différentes en matière de détermination de la valeur locative. Les méthodes d'évaluation, les taux retenus ainsi que certains mécanismes correcteurs variaient d'un canton à l'autre, ce qui pouvait conduire à des résultats sensiblement différents pour des situations comparables. La réforme va permettre ainsi de supprimer un élément du système fiscal dont l'application manquait d'uniformité à l'échelle suisse.

Ces critiques expliquent en grande partie pourquoi la suppression de la valeur locative est régulièrement revenue dans le débat politique au cours des dernières décennies.

Elles ne permettent toutefois pas, à elles seules, de conclure que la réforme sera systématiquement favorable à l'ensemble des contribuables concernés.

## 5.2 Des effets qui varient fortement selon la situation du contribuable

Les différents cas pratiques analysés démontrent que les effets de la réforme **varient sensiblement selon la situation du contribuable**.

Pour les propriétaires occupant leur résidence principale, la suppression de la valeur locative se révèle généralement favorable lorsque les frais d'entretien et les intérêts passifs ne compensaient pas intégralement celle-ci. Dans ces situations, le contribuable était imposé sur un revenu supplémentaire qui disparaît désormais. En outre, la déduction temporaire accordée aux primo-acquéreurs permet de réduire les autres revenus imposables durant les dix premières années suivant l'acquisition du logement et contribue ainsi à atténuer les effets de la suppression de la déductibilité des intérêts passifs.

Les cas pratiques mettent également en évidence l'importance du mode de détention de l'immeuble dans l'appréciation de la charge fiscale globale. De manière générale, la détention directe apparaît plus avantageuse lorsqu'il s'agit d'un logement occupé par son propriétaire. À l'inverse, la détention indirecte par l'intermédiaire d'une société peut présenter un intérêt accru pour les immeubles de rendement. Bien que cet avantage ne découle pas directement de la réforme, celle-ci ne remet pas en cause certains atouts de cette structure. La détention indirecte peut notamment se révéler avantageuse lorsque le contribuable est susceptible de bénéficier du bouclier fiscal, lequel permet de limiter la charge fiscale résultant de l'imposition combinée du revenu et de la fortune.

Par ailleurs, cette forme de détention offre une plus grande flexibilité en matière de planification fiscale intercantonale. Les actions de la société faisant partie de la fortune mobilière imposable au lieu du domicile de l'actionnaire, un changement de domicile vers un canton à la fiscalité plus favorable peut, selon les circonstances, permettre une réduction de la charge fiscale qui ne serait pas envisageable dans le cadre d'une détention directe, les immeubles demeurant alors imposables dans leur canton de situation.

Certains effets de la réforme demeurent toutefois incertains en raison de la marge de manœuvre laissée aux cantons. La situation des propriétaires résidant à l'étranger en constitue une illustration. En l'absence d'une taxe cantonale sur les résidences secondaires, un immeuble occupé par son propriétaire ne générerait plus de revenu imposable du fait de la suppression de la valeur locative. Dans une telle hypothèse, le bien ne serait plus pris en considération qu'au titre de l'impôt sur la fortune, ce qui pourrait s'avérer particulièrement avantageux pour certains contribuables. Cette appréciation doit toutefois être nuancée. En effet, les cantons disposent de la faculté d'introduire une taxe sur les résidences secondaires et l'ampleur de celle-ci pourrait, selon les modalités retenues, atténuer voire neutraliser l'avantage résultant de la suppression de la valeur locative. Il est dès lors encore trop tôt pour déterminer l'incidence concrète de la réforme pour cette catégorie de contribuables.

Plus généralement, la réforme confère aux cantons une marge de manœuvre importante dans plusieurs domaines. Ceux-ci pourront notamment maintenir certaines déductions ou prévoir des mesures spécifiques autorisées par le droit fédéral. À cet égard, ils conservent, jusqu'à la réalisation de l'objectif climatique et au plus tard jusqu'en 2050, la possibilité d'accorder des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, avec report des excédents sur les deux périodes fiscales suivantes. Cette faculté pourrait permettre aux cantons de poursuivre leurs objectifs de politique énergétique et de continuer à encourager fiscalement les rénovations énergétiques ainsi que d'autres investissements favorisant la transition environnementale.

En définitive, si la réforme simplifie le régime applicable aux propriétaires occupants et répond à une critique de longue date du système fiscal suisse, ses conséquences ne sauraient être appréciées de manière uniforme. Les différents exemples analysés montrent que ses effets varient considérablement selon la situation du contribuable, la nature du bien concerné et le mode de détention retenu. Dès lors, seule une analyse au cas par cas, fondée sur les circonstances concrètes et appuyée par des simulations chiffrées, permet d'en mesurer véritablement les conséquences fiscales. L'entrée en vigueur de la réforme et les choix qui seront opérés par les cantons dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions permettront de préciser davantage ses effets pratiques.

## 5.3 Les effets indirects de la réforme

Au-delà de ses effets fiscaux directs, l'abolition de la valeur locative est susceptible d'entraîner plusieurs conséquences indirectes qui méritent d'être examinées avec attention.

En premier lieu, la suppression de la possibilité de déduire certaines dépenses d'entretien pour les logements occupés par leur propriétaire ou, plus généralement, pour les biens qui ne sont pas mis en location, pourrait avoir une **incidence sur la conservation du parc immobilier**. En effet, la disparition de l'incitation fiscale pourrait réduire, pour certains propriétaires, l'intérêt économique de réaliser certains travaux d'entretien ou de rénovation. Ce risque apparaît particulièrement marqué pour les résidences secondaires situées dans des régions peu touristiques ou dans des secteurs où la mise en location n'est pas envisageable ou économiquement rentable. À terme, un entretien insuffisant pourrait conduire à une dégradation progressive de ces biens, avec pour conséquence une diminution de leur valeur marchande et, potentiellement, une détérioration de la qualité du parc immobilier concerné.

En second lieu, la réforme pourrait **influencer les comportements des propriétaires en matière de réalisation des travaux**. La disparition de l'incitation fiscale liée aux dépenses d'entretien est susceptible d'encourager davantage le recours à l'auto-rénovation. Plus préoccupant encore, elle pourrait favoriser le développement du travail non déclaré dans le secteur de la construction et de la rénovation. Dans la mesure où les coûts de main-d'œuvre représentent une part importante des dépenses de travaux et où ces dernières ne seraient plus fiscalement déductibles, certains propriétaires pourraient être tentés de privilégier des solutions moins coûteuses, mais réalisées en dehors du cadre légal. Un tel phénomène serait difficile à prévenir et

pourrait engendrer des pertes de recettes fiscales ainsi que des distorsions de concurrence au détriment des entreprises respectant les règles en vigueur.

Par ailleurs, la suppression de la déductibilité des intérêts hypothécaires pour les logements non loués soulève des interrogations quant à son **impact sur l'accession à la propriété**. Dès lors que les intérêts ne peuvent plus être déduits du revenu imposable, le coût réel de l'endettement augmente, ce qui est susceptible de réduire la capacité d'emprunt des ménages et de rendre plus difficile l'obtention d'un financement d'un montant suffisant pour acquérir un logement.

Cette problématique apparaît d'autant plus importante que la réforme entend parallèlement favoriser l'accession à la propriété au moyen de **mesures spécifiques destinées aux primo-acquéreurs**. Certes, les simulations effectuées montrent que ces mesures permettent de réduire le revenu imposable des contribuables concernés durant une période de dix ans, offrant ainsi un allègement fiscal appréciable à un moment où les charges financières liées à l'acquisition d'un bien immobilier sont généralement les plus élevées. Il convient toutefois de **s'interroger sur le caractère réellement incitatif des plafonds retenus**. Dans un contexte marqué par des prix de l'immobilier élevés, particulièrement dans certaines régions du pays, ainsi que par des exigences de financement toujours plus strictes, l'avantage fiscal accordé aux primo-acquéreurs pourrait ne pas constituer, à lui seul, un facteur déterminant dans la décision d'acquérir un logement. Les principaux obstacles à l'accession à la propriété demeurent en effet liés à la capacité d'épargne nécessaire à la constitution des fonds propres ainsi qu'aux critères de solvabilité exigés pour l'obtention d'un financement hypothécaire.

Dès lors, si la réforme comporte indéniablement une dimension favorable à la propriété du logement, il conviendra d'en évaluer les effets concrets dans la pratique. Il sera notamment nécessaire d'observer si les mesures adoptées permettent effectivement d'augmenter le nombre de primo-acquéreurs. Il conviendra également d'examiner si leur impact se limite essentiellement à procurer un allègement fiscal aux contribuables qui disposaient déjà des ressources nécessaires pour accéder à la propriété. Plus largement, les conséquences indirectes de la réforme sur l'entretien du parc immobilier, sur les comportements des propriétaires et sur les conditions d'accès au financement devront également être prises en considération dans l'appréciation globale de ses effets.

### 5.4 Questions particulières demeurant ouvertes après la réforme

Une autre question susceptible de se poser à la suite de la réforme concerne la location à un proche à des conditions préférentielles. La **location à un proche à un loyer de faveur** soulève deux questions distinctes après la réforme. La première est celle de savoir si une telle location permet encore de bénéficier de la déduction des frais d'entretien et des intérêts passifs. La seconde est celle du seuil à partir duquel le loyer convenu doit être considéré comme abusif.

Sous le régime actuel, la pratique actuelle du Tribunal fédéral considère qu'une location à un proche devient problématique lorsque le loyer perçu est inférieur à 50 %

de la valeur locative[145]. Dans une telle hypothèse, la différence entre la valeur locative et le loyer effectivement payé est imputée au propriétaire ou à l'usufruitier en tant que revenu de la fortune. Il convient toutefois de préciser que, si le loyer payé est supérieur à la valeur locative mais demeure inférieur au loyer qui aurait été convenu avec un tiers indépendant, aucune imputation supérieure à la valeur locative ne peut être effectuée. A contrario, lorsque le loyer n'est pas considéré comme abusif, il n'existe pas de base légale fédérale permettant d'imputer au propriétaire ou à l'usufruitier la différence entre le loyer effectivement perçu et le loyer de marché.

La difficulté réside alors dans la transposition éventuelle de cette pratique après la réforme. Si le seuil de 50 % devait être maintenu mais appliqué désormais au loyer de marché, la règle ne produirait plus les mêmes effets. En effet, la valeur locative représentant généralement entre 60 % et 70 % de la valeur de marché, le seuil actuel de 50 % de la valeur locative correspond en pratique à environ 30 % à 35 % du loyer de marché. Une transposition directe du seuil de 50 % au loyer de marché reviendrait ainsi à relever sensiblement le seuil d'admissibilité.

Une telle évolution conduirait à un durcissement de la pratique actuelle. Des loyers de faveur qui étaient jusqu'ici considérés comme admissibles pourraient ainsi ne plus l'être sous le nouveau régime.

Une autre question qui n'est pas expressément réglée par la réforme concerne le traitement **des immeubles à usage mixte**, c'est-à-dire des immeubles utilisés en partie par leur propriétaire et en partie donnés en location. Cette problématique se pose notamment lorsqu'un immeuble comprend plusieurs unités distinctes pouvant être exploitées séparément, telles que des appartements, des garages ou d'autres locaux indépendants.

Le nouvel art. 32a al. 1 LIFD prévoit la déductibilité des frais d'entretien pour les immeubles loués ou affermés. Contrairement au nouvel art. 33 al. 1 let. a LIFD relatif aux intérêts passifs, cette disposition ne vise toutefois pas expressément les "*parties d'immeubles*". La question se pose dès lors de savoir si la déduction doit être admise lorsque seule une partie de l'immeuble est louée.

À cet égard, deux approches peuvent être envisagées. La première consisterait à appliquer la méthode de la prépondérance, en examinant si l'utilisation locative ou l'utilisation personnelle prédomine. La seconde reposerait sur une répartition proportionnelle des frais d'entretien entre la partie louée et la partie utilisée par le propriétaire.

Selon la doctrine[146], le fait que le nouvel art. 32a al. 1 LIFD ne mentionne pas expressément les parties d'immeubles ne saurait être interprété comme un indice en faveur d'une approche fondée sur la prépondérance. Les travaux préparatoires ne permettent pas davantage de déceler une volonté du législateur en ce sens. La doctrine préconise dès lors une prise en compte proportionnelle des frais d'entretien. Lorsque les dépenses peuvent être attribuées directement à une partie déterminée de

---

145 DREZET Hugo, Le traitement de la valeur locative en droit fiscal suisse: retour sur sa place, son rôle et ses modes de détermination dans les cantons de Fribourg, Genève et Vaud (1/3), RDAF 2025 II p. 469 ss, 492.

146 OPEL Andrea / OESTERHELT Stefan, Changement de système en matière d'imposition de la propriété du logement, Steuer Revue 1/2026, p. 5.

l'immeuble, une attribution directe devrait être privilégiée. À défaut, une clé de répartition fondée notamment sur le rapport entre la surface louée et la surface totale de l'immeuble pourrait être retenue.

Cette approche apparaît convaincante, mais elle n'est pas exempte de difficultés pratiques. Si l'attribution directe de certaines dépenses ne soulève guère de problèmes, tel n'est pas nécessairement le cas des frais relatifs aux parties communes, aux aménagements extérieurs ou aux installations servant l'ensemble du bâtiment. Des interrogations peuvent également se poser s'agissant de locaux temporairement vacants mais destinés à la location. Dans de telles situations, une répartition fondée sur les surfaces constitue certes une solution pragmatique, mais elle pourrait conduire à des résultats discutables dans certains cas particuliers.

# 6 Conclusion

La réforme approuvée lors de la votation du 28 septembre 2025 marque une étape importante dans l'évolution de l'imposition de la propriété immobilière en Suisse. En supprimant l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire, le législateur met fin à un mécanisme fiscal qui faisait depuis longtemps l'objet de critiques tant sur le plan politique que pratique.

Cette réforme présente indéniablement plusieurs avantages. Elle contribue à simplifier le système fiscal applicable aux propriétaires occupants et supprime un revenu imposable largement perçu comme théorique. Elle permet également de réduire certaines disparités résultant du système antérieur et de rendre plus lisible le traitement fiscal des logements occupés par leur propriétaire.

L'analyse des modifications législatives ainsi que des cas pratiques examinés dans le cadre de la présente contribution montre toutefois que les effets de la réforme sont loin d'être uniformes. Alors que certains contribuables bénéficieront d'un allègement fiscal significatif, d'autres pourraient être désavantagés par la suppression corrélative de plusieurs déductions, notamment celles relatives aux frais d'entretien et aux intérêts passifs. Les conséquences concrètes de la réforme dépendront ainsi largement de la situation particulière de chaque propriétaire, de son niveau d'endettement et de l'affectation de ses immeubles.

Par ailleurs, la réforme soulève plusieurs interrogations qui demeurent aujourd'hui sans réponse définitive. Le traitement des locations consenties à des proches à des conditions préférentielles, celui des immeubles à usage mixte ou encore certaines questions relatives aux changements d'affectation devront être précisés par la pratique administrative et la jurisprudence. De même, les effets indirects de la réforme sur l'entretien du parc immobilier, sur les comportements des propriétaires ou encore sur l'accession à la propriété ne pourront être appréciés qu'à la lumière de son application concrète au cours des années à venir.

Ainsi, si la votation du 28 septembre 2025 a définitivement tranché la question du maintien de la valeur locative, elle n'a pas mis un terme aux réflexions relatives à l'imposition de la propriété immobilière en Suisse. L'entrée en vigueur de la réforme ouvre au contraire une nouvelle phase dont les contours devront encore être précisés.