

Valeur locative

Q & R



Questions	Réponses
Qu'est-ce que la valeur locative?	<ul style="list-style-type: none"> • La valeur locative est un revenu fictif que les propriétaires d'un logement doivent déclarer pour un logement en propriété à usage personnel (qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire). La valeur correspond approximativement au loyer que l'on paierait pour le bien sur le marché. • En contrepartie, les propriétaires peuvent déduire divers frais de leur revenu imposable, comme les frais d'entretien et de rénovation ou les intérêts hypothécaires.
Qu'est-ce qui va changer à partir de 2029?	<ul style="list-style-type: none"> • La valeur locative pour un logement en propriété à usage personnel sera probablement abolie à partir de la période fiscale de 2029. Autrement dit, les biens fictifs ne seront plus taxés. Mais plus aucun coût, notamment les frais de rénovation, ne pourra être déduit du revenu imposable. • Les cantons peuvent autoriser gracieusement des déductions, par exemple pour des rénovations permettant d'économiser de l'énergie. Toutefois, on ignore quels cantons exerceront ce droit, le cas échéant.
Tous les biens immobiliers sont-ils concernés par la valeur locative et les changements à partir de 2029?	<ul style="list-style-type: none"> • La valeur locative sera entièrement abolie. On peut s'attendre à ce que certains biens immobiliers, tels que les maisons ou appartements de vacances, fassent l'objet d'un impôt spécial. Celui-ci sera réglementé au niveau cantonal. Sa forme exacte n'est toutefois pas encore claire à l'heure actuelle. • Pour les biens immobiliers loués, le revenu locatif effectif continue d'être imposé.
Quels frais d'assainissement et de rénovation sont encore déductibles actuellement?	<ul style="list-style-type: none"> • Vous trouverez ci-après une liste des possibilités (non exhaustive): Travaux d'entretien ou de rénovation visant à conserver la valeur du bien: <ul style="list-style-type: none"> ○ Réfection des installations électriques ○ Rénovation du toit ○ Rénovation de la façade ○ Rénovation du revêtement de sol ○ Rénovation de la salle de bain ○ Rénovation de la cuisine

	<p>Mesures énergétiques:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Isolation thermique ○ Installation d'un système PV ○ Remplacement des huisseries ○ Remplacement du chauffage <ul style="list-style-type: none"> • Important: les coûts des travaux qui augmentent la valeur du bien ne sont pas déductibles.
Quel est l'ordre recommandé lorsque l'on souhaite mettre en œuvre plusieurs projets de rénovation?	<ul style="list-style-type: none"> • Du point de vue de la technique du bâtiment, une considération globale est judicieuse. L'ordre optimal des mesures de rénovation dépend toutefois fortement de l'état du bien-fonds ainsi que des installations existantes, raison pour laquelle il vaut mieux demander un conseil professionnel. • La pratique montre également que les rénovations devraient être planifiées en réseau progressivement: les systèmes de chauffage, l'enveloppe du bâtiment, la production d'électricité et la technique de commande s'influencent mutuellement. Si seulement quelques composants sont remplacés, il reste souvent un potentiel inexploité, tant du point de vue énergétique que financier. •
Vaut-il la peine de rénover dans les deux prochaines années?	<ul style="list-style-type: none"> • Oui, dans la plupart des cas, une rénovation vaut la peine, car il est encore possible de faire valoir l'intégralité des coûts jusqu'à fin 2028. L'avantage fiscal sera supprimé à partir de 2029. • Selon le canton et la situation fiscale, l'économie d'impôts sur les investissements peut atteindre jusqu'à 25% de la somme totale investie. • Si un assainissement ou une rénovation est de toute façon prévu ou envisagé dans un avenir proche, la période allant jusqu'à fin 2028 s'avèrera alors très probablement avantageuse sur le plan fiscal.
La rénovation ne pourra-t-elle pas avoir lieu que fin 2028?	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la déductibilité fiscale, le moment où les coûts sont dus et payés est déterminant. • Pour que les coûts soient déductibles, la rénovation doit être achevée et facturée/payée avant fin 2028. • Un mandat ou une planification ne suffisent pas à justifier une déduction.
Les grandes rénovations peuvent-elles être réparties sur plusieurs années?	<ul style="list-style-type: none"> • Oui, c'est courant et c'est souvent la solution fiscale la plus judicieuse.
Les rénovations énergétiques sont-elles rentables, même sans déduction du revenu imposable?	<ul style="list-style-type: none"> • Oui, la plupart du temps, les rénovations énergétiques valent la peine, même sans possibilité de déduction fiscale. Vous réduisez les dépenses de votre consommation d'énergie à long terme et augmentez la valeur du bien immobilier. • Selon le canton, vous bénéficiez en outre de subventions pour certaines rénovations énergétiques (remplacement du chauffage, installation photovoltaïque, etc.).
Quel est le principal levier pour faire des économies d'énergie grâce à une rénovation à l'avenir?	<ul style="list-style-type: none"> • Les mesures énergétiques, comme le remplacement du chauffage ou la mise en place d'une installation photovoltaïque, constituent un levier important. Vous réduisez la consommation d'énergie à long terme tout en augmentant la valeur d'un immeuble. •

<p>Les rénovations énergétiques sont-elles encore fiscalement déductibles, même après l'abolition de la valeur locative?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une déduction ne sera plus possible pour l'impôt fédéral. • Les cantons peuvent toutefois continuer à accorder des déductions. Il appartient à chaque canton de décider s'il souhaite accorder de telles déductions et dans quelle mesure.
<p>Les déductions d'entretien sont-elles maintenues?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Avec l'abolition de la valeur locative, la déduction fiscale des frais d'entretien d'un logement en propriété à usage personnel ne sera plus possible au niveau fédéral. • Seules les dépenses dans le domaine de la conservation des monuments historiques, qui peuvent continuer à être déduites de l'impôt fédéral direct, constitueront une exception. • Les cantons peuvent continuer à prévoir des déductions fiscales pour les mesures d'efficacité énergétique et de protection de l'environnement. Cette possibilité est toutefois prévue pour une durée limitée jusqu'en 2050. Il appartient à chaque canton de décider s'il souhaite accorder de telles déductions et dans quelle mesure.
<p>Comment trouver le bon partenaire pour les rénovations énergétiques?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • www.bkw.ch/valeur-locative