

SUPPRESSION DE LA VALEUR LOCATIVE : ET APRÈS ?

Un changement structurel aux conséquences concrètes pour les propriétaires et les PME valaisannes

La suppression de la valeur locative marque un changement important de la fiscalité immobilière en Suisse. Le système actuel, fondé sur l'imposition d'un revenu en nature compensé par de larges possibilités de déduction, cède la place à une nouvelle logique : moins d'éléments imposables, mais aussi nettement moins de charges déductibles.



Marc Balleys, expert diplômé en finance et controlling
Baptiste Darbellay, expert fiscal diplômé
Associés chez BFid SA à Martigny

Pour le Valais, canton caractérisé par un fort taux de propriétaires, de nombreuses résidences secondaires et un tissu dense de PME, les effets de cette réforme seront concrets et durables.

Le Conseil fédéral a fixé l'entrée en vigueur de la réforme au 1er janvier 2029. D'ici là, une période transitoire s'ouvre, incitant les propriétaires à anticiper leurs décisions en matière de travaux, de financement et de structuration patrimoniale.

1. Un nouveau cadre fiscal fédéral

La réforme supprime la valeur locative pour les logements occupés par leur propriétaire, qu'il s'agisse de résidences principales ou de résidences secondaires à usage personnel. En contrepartie, les déductions liées à l'usage propre du logement sont largement supprimées, en particulier les frais d'entretien.

La déduction des intérêts passifs sera fortement limitée et dépendra de l'existence de revenus immobiliers locatifs imposables. Pour de nombreux propriétaires, l'avantage fiscal lié à l'endettement diminuera sensiblement, amenant à reconsidérer les stratégies d'amortissement hypothécaire.

Un régime spécifique est prévu pour les primoacquéreurs d'un logement principal, sous la forme d'une déduction temporaire, plafonnée et dégressive.

2. Conséquences pour les PME et les indépendants Une période transitoire très active

Pour les PME et les indépendants, l'enjeu principal réside moins dans le nouveau système d'imposition que dans ses effets économiques et organisationnels à court terme. À l'approche de 2029, de nombreux propriétaires pourraient chercher à avancer certains travaux tant qu'ils restent fiscalement déductibles. Cette dynamique entraînera une concentration des décisions, une surcharge pour le secteur de la construction, une pression accrue sur les délais et une hausse des besoins en conseil et en simulations fiscales.

Cette tendance est déjà perceptible et devrait s'intensifier dans les prochains mois.

Des incertitudes à plus long terme

À plus long terme, des incertitudes subsistent quant aux choix des cantons en matière de fiscalité des résidences secondaires et de maintien des déductions pour les mesures d'économie d'énergie.

Indépendamment de ces choix, la suppression des déductions pourrait renchérir le coût réel de la propriété, influençant les stratégies d'investissement et de planification à long terme de nombreux entrepreneurs.

3. Biens loués et intérêts : un principe maintenu

La réforme ne remet pas en cause un principe fondamental du droit fiscal : un revenu imposable ouvre le droit à des déductions.

Ainsi, pour les immeubles loués, les loyers restent imposables et les frais d'entretien demeurent déductibles

selon les règles et limites du droit fiscal. En revanche, la déduction des intérêts passifs devient limitée et s'effectuera uniquement de manière partielle, selon une répartition proportionnelle dont les modalités précises restent à définir.

4. Fortune commerciale : un rappel utile

Lorsqu'un immeuble est détenu en fortune commerciale, que ce soit par une personne physique exerçant une activité indépendante ou par une société, les charges liées à son exploitation sont en principe déductibles dans le résultat. Cette situation contraste avec la détention en fortune privée, où de telles déductions sont appelées à disparaître.

Le rattachement d'un immeuble à la fortune commerciale ne relève toutefois pas toujours d'un libre choix: il dépend de critères objectifs liés à son utilisation et à son intégration économique. Ce régime a des conséquences fiscales importantes, notamment en cas de vente ou de restructuration.

Toute décision impliquant un transfert ou une acquisition via une société doit dès lors être abordée comme un choix stratégique, à intégrer dans une réflexion patrimoniale globale.

5. Spécificités cantonales : des choix déterminants pour le Valais

Résidences secondaires

Afin de compenser la suppression de la valeur locative, les cantons auront la possibilité d'introduire un impôt immobilier sur les résidences secondaires à usage

personnel. Les modalités exactes de cet impôt ne sont, à ce stade, pas encore connues.

Dans un canton touristique comme le Valais, les choix politiques à venir auront un impact direct sur le coût de détention et l'attractivité des résidences secondaires.

Déductions énergétiques : un levier à ne pas négliger

Les déductions fédérales liées aux mesures d'économie d'énergie pour les logements occupés par leur propriétaire seront supprimées. Or ces mécanismes jouent aujourd'hui un rôle important dans la modernisation du parc immobilier.

Les cantons conserveront une certaine marge de manœuvre pour maintenir ces déductions, ce qui pourrait conduire à des différences notables de traitement entre régions.

Conclusion

La suppression de la valeur locative va bien au-delà d'une simplification fiscale. Elle redéfinit les stratégies patrimoniales des particuliers, des indépendants et des PME, tout en renforçant le rôle du logement occupé comme élément de prévoyance, notamment à l'approche de la retraite.

À court terme, la réforme génère une activité soutenue et des arbitrages rapides. À plus long terme, elle impose une approche plus structurée, intégrant les dimensions fiscales, énergétiques, financières et patrimoniales.

Dans ce nouveau contexte, les décisions immobilières ne peuvent plus être prises isolément. Elles exigent anticipation, planification et cohérence stratégique. ■

Éléments clés – en un coup d'œil

Thème	Situation actuelle	Dès le 01.01.2029
Valeur locative (usage propre)	Revenu imposable	Supprimée
Frais d'entretien (usage propre)	Déductibles	Non déductibles
Intérêts passifs	Déductibles selon règles actuelles	Fortement limités
Primoacquéreurs	Pas de régime spécifique	Déduction temporaire et plafonnée des intérêts passifs
Immeubles loués	Loyers imposés / frais déductibles	Inchangé
Résidences secondaires	Valeur locative	Impôt immobilier cantonal possible