

VOTE DU 28 SEPTEMBRE 2025 - VALEUR LOCATIVE

Situation initiale

Le 28 septembre 2025, les électeurs se prononceront (indirectement) sur la suppression de la valeur locative. Les conseillers financiers devraient préparer leurs clients suffisamment tôt aux conséquences fiscales possibles.

À première vue, le projet ne semble pas directement lié au débat bien connu sur la valeur locative. Le contexte : en décembre 2024, le Conseil national et le Conseil des États ont décidé de supprimer la valeur locative tant pour les résidences principales que pour les résidences secondaires. Pour de nombreux cantons, en particulier dans les régions touristiques et montagneuses, cela signifierait toutefois la perte d'une source fiscale importante. L'arrêté fédéral actuel a été élaboré afin de combler cette lacune.

Celui-ci prévoit que les cantons puissent à l'avenir introduire un impôt foncier sur les résidences secondaires principalement utilisées à des fins personnelles. Si le peuple et les cantons l'approuvent fin septembre, cela signifiera non seulement la fin de l'imposition de la valeur locative, mais aussi un changement fondamental du système d'imposition de la propriété immobilière.

La valeur locative augmente aujourd'hui le revenu imposable de la valeur locative théorique d'un bien immobilier occupé par son propriétaire. Cette réglementation est particulièrement controversée chez les propriétaires de longue date.

Qui en profiterait ?

En principe, dans le contexte actuel des taux d'intérêt, la plupart des propriétaires immobiliers en profiteraient. Les deux groupes suivants, en particulier, pourraient en tirer des avantages :

Premiers acheteurs

- Les intérêts hypothécaires sont généralement inférieurs à la valeur locative, même après déduction du forfait d'entretien. Au cours des dix premières années, la déduction des intérêts débiteurs reste possible, tandis que les frais d'entretien sont généralement faibles pour les nouvelles constructions.

Retraités

- La suppression de la valeur locative réduit souvent considérablement le revenu imposable.
- Les hypothèques sont souvent largement amorties, les possibilités de déduction étant de toute façon limitées.

Pour qui cela serait-il désavantageux ?

Les propriétaires de biens immobiliers nécessitant des travaux de rénovation (les investissements visant à préserver la valeur et les forfaits d'entretien ne seraient plus déductibles) ou fortement hypothéqués (la suppression de la déductibilité des intérêts hypothécaires élevés pourrait alourdir la charge fiscale) seraient généralement désavantagés. Dans le contexte actuel des taux d'intérêt, les autorités fiscales (Confédération, cantons et communes) et éventuellement aussi les banques et le secteur de la construction auraient également tendance à être désavantagés.

Pourquoi cela serait-il préjudiciable aux banques et au secteur de la construction ?

Les établissements financiers craignent que de nombreux propriétaires immobiliers amortissent une partie de leurs hypothèques. La motivation à s'endetter serait clairement réduite. Cependant, les clients ont également besoin de moyens financiers correspondants. Le secteur de la construction craint en outre que les propriétaires investissent moins dans l'entretien, car ces coûts ne seraient plus déductibles fiscalement.

Les avantages et les inconvénients sont-ils durables ?

La réponse à cette question dépend principalement du contexte actuel des taux d'intérêt. Si les taux hypothécaires venaient à augmenter de manière significative, les gagnants d'aujourd'hui seraient les perdants de demain, et vice versa. Dans de nombreuses situations, un taux hypothécaire d'environ 3% devrait constituer le « seuil d'utilité ». Les conséquences fiscales pour les propriétaires de deux logements (appartements de vacances) sont également incertaines. À l'heure actuelle, il est impossible d'évaluer à quoi ressemblerait une nouvelle taxe foncière.

Conseils pratiques pour les conseillers financiers

Les clients ne devraient pas amortir trop fortement et conserver des réserves de liquidités suffisantes pour faire face aux imprévus. En outre, les amortissements immobilisent le capital dans le bien immobilier et ne le rendent pas disponible pour d'autres investissements. Les retraités doivent faire preuve d'une prudence particulière, car il est difficile d'augmenter son hypothèque après la retraite. Il convient donc également de clarifier les éventuels besoins d'entretien. En cas d'amortissements avec des fonds de prévoyance, il est impératif d'examiner les répercussions sur la prévoyance vieillesse.

Nouvelles entrées de blog

- 30.7.2025 – Hausse continue des prix de l'immobilier résidentiel suisse au deuxième trimestre
- 6.8.2025 – Qu'est-ce qui stimule le marché boursier à long terme ?

Pour en savoir plus, consultez le blog Mendo : <https://mendo.ch/fr/blog/>

Forte augmentation des plateformes de crédit en ligne en 2024

Le marché suisse du prêt entre particuliers a enregistré une forte croissance en 2024 : avec un volume de 21,4 milliards de francs suisses, il a presque doublé par rapport à il y a cinq ans, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à 2023. C'est ce que révèle le dernier rapport de la Haute école de Lucerne et de la Swiss Marketplace Lending Association (SMLA).

Les principaux moteurs de cette croissance sont la baisse des taux d'intérêt et les changements structurels dans le secteur bancaire.

Ces évolutions ouvrent de nouvelles opportunités pour les entreprises et les institutions publiques. Aperçu des segments de marché en 2024 :

- Crédits aux collectivités publiques et aux grandes entreprises : 14 milliards de francs suisses (+6,2 %)
- Courtage hypothécaire : 7 milliards de francs suisses (+40 %, croissance la plus forte)
- Prêts directs (PME, immobilier, particuliers) : 406 millions de francs suisses (+2 %)

Ce domaine offre également des opportunités d'investissement intéressantes pour les investisseurs privés. Les taux d'intérêt sont attractifs, mais les risques de défaillance sont également plus élevés (selon la qualité du crédit). Une large diversification est donc nécessaire.

Lien vers l'article original de Swisspeers AG : <https://blog.swisspeers.ch/market-place-lending-report-switzerland-2025> (disponible uniquement en allemand)

Conseil en prévoyance professionnelle – nouvelle obligation de formation ?

La révision partielle de la loi sur la surveillance des assurances (LSA) a inscrit dans la loi une obligation de formation initiale et continue dans le domaine du courtage en assurance (mise en œuvre dans les normes minimales relatives à la LSA). Sont exclus de cette obligation les simples intermédiaires et conseillers en « contrats LPP », c'est-à-dire principalement les solutions de prévoyance professionnelle pour les PME. Aujourd'hui, environ deux tiers des employés sont assurés auprès de fondations collectives et communes de caisses de pension et, dans de nombreux cas, ce sont des courtiers qui conseillent les employeurs (PME). Les bases juridiques étant régies par la LPP, les nouvelles obligations découlant de la LSA ne s'appliquent pas ici. De plus, la FINMA n'est pas l'autorité de surveillance compétente pour ces solutions d'affiliation à des fondations de prévoyance professionnelle. Les autorités de surveillance compétentes sont conscientes de cette « lacune » et il semble qu'une exigence de formation pour les conseillers et les intermédiaires se profile également dans ce domaine. Dans une interview accordée à Mme Raboud, directrice de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), dans la revue spécialisée « Die Personalvorsorge » (numéro 07/2025), il ressort que la formation et les indemnités/commissions font actuellement l'objet de discussions intensives avec le secteur.

Pas de taxation a posteriori simplifiée sans la collaboration active des héritiers

Dans un arrêt rendu le 5 décembre 2024, le Tribunal fédéral a précisé qu'une taxation a posteriori simplifiée en cas de succession **n'est possible que** si les héritiers déclarent **spontanément** les revenus et les valeurs patrimoniales non déclarés du défunt. Si les autorités fiscales ont déjà connaissance, indépendamment des héritiers, de valeurs non imposées, ou si les héritiers ne procèdent à aucune divulgation, un rappel d'impôt privilégié n'est pas possible. Dans de tels cas, le rappel d'impôt peut remonter jusqu'à dix ans (dans le cas d'une imposition ultérieure simplifiée des héritiers, seules les trois dernières périodes fiscales écoulées avant l'année du décès sont imposées ultérieurement). Le facteur décisif est le suivant : l'imposition ultérieure simplifiée présuppose une **divulgation active par les héritiers**. L'ignorance ou la passivité ne protègent pas contre une imposition ultérieure régulière (TF 9C_42/2024).