

LA DÉDUCTION DES INTÉRÊTS DE LA DETTE EST ÉGALEMENT SUPPRIMÉE SUITE À LA VOTATION !

Situation après le vote du 28 septembre 2025

Avec 57,7% des voix, la population suisse a approuvé l'introduction d'un impôt foncier sur les résidences secondaires et, par conséquent, la suppression automatique de la valeur locative. Cela s'accompagne toutefois d'une modification complète de la déduction des intérêts passifs, un aspect qui n'avait guère été abordé lors des discussions précédentes. La suppression de la déduction des intérêts passifs ne concerne en effet pas seulement les propriétaires immobiliers, mais toutes les personnes physiques.

La nouvelle réglementation était expliquée comme suit dans la brochure de vote :

Nouvelle règle
concernant les
intérêts passifs

Avec la modification législative, les intérêts passifs ne pourront être déduits que si le propriétaire loue ou afferme son bien immobilier. En outre, la déduction sera limitée à la part que représente le bien sur l'ensemble de la fortune. Une exception est prévue pour les contribuables qui achètent pour la première fois un logement en Suisse à titre de résidence principale: ces personnes pourront désormais déduire les intérêts passifs pendant dix ans, à concurrence d'un certain montant.

Nouvelle réglementation relative à la déduction des intérêts passifs

Après l'entrée en vigueur de la révision, les intérêts passifs ne seront déductibles dans la fortune privée que dans deux cas :

1. Méthode restrictive proportionnelle

Si un contribuable possède, outre un bien immobilier qu'il utilise lui-même, un ou plusieurs biens immobiliers loués en Suisse, il peut, après la suppression de la valeur locative, continuer à déduire fiscalement les intérêts passifs pour ces biens immobiliers au prorata, selon la méthode dite restrictive proportionnelle. Le montant de la déduction autorisée correspond à la part de la fortune immobilière non utilisée à des fins personnelles dans la fortune totale. Sont considérés comme des immeubles non occupés par leur propriétaire les immeubles loués et affermés.

2. Déduction pour primo-acquéreurs

Les couples mariés peuvent déduire un maximum de CHF 10 000 d'intérêts débiteurs la première année suivant l'achat d'un bien immobilier qu'il habite, et les personnes seules CHF 5 000. Ce plafond maximal diminue ensuite de manière linéaire sur dix ans pour atteindre CHF 0.

Conséquences pour les particuliers endettés

L'introduction de la « méthode restrictive proportionnelle » a un impact considérable, et pas seulement pour les propriétaires immobiliers. Tous les intérêts débiteurs liés à la fortune privée ne peuvent plus être déduits fiscalement, ou seulement dans une mesure limitée. Voici quelques exemples :

Propriété immobilière CHF 1'000'000
Compte bancaire CHF 100'000
Total du patrimoine privé CHF 1'100'000

Intérêts hypothécaires CHF 20'000
→ Déductibles fiscalement = CHF 0.00

Résidence secondaire CHF 700'000
Compte bancaire CHF 300'000
Total fortune privée CHF 1'000'000

Intérêts hypothécaires CHF 10'000
→ Déductibles fiscalement = CHF 0.00

Immeuble loué CHF 1'500'000
Autres actifs CHF 500'000
Total des actifs privés CHF 2'000'000

Intérêts hypothécaires CHF 20'000
→ Déductibles fiscalement = CHF 15'000 (le bien immobilier loué représente 75% de la fortune privée)

Propriété CHF 2'000'000
Actifs mobiliers CHF 3'000'000 (avec crédit lombard)
Total des actifs privés CHF 5'000'000

Intérêts hypothécaires CHF 30'000
Intérêts sur crédit lombard CHF 40'000
→ Déductibles fiscalement = CHF 0.00

Les exemples montrent que l'ajustement concernera également les clients ayant contracté des crédits lombards, des crédits à la consommation, des prêts privés, des prêts d'actionnaires, etc.

Quand les modifications entreront-elles en vigueur ?

La « loi fédérale sur le changement de système d'imposition de la propriété immobilière » entrera en vigueur **au plus tôt en 2028**, mais peut-être aussi à une date ultérieure. Ce long délai vise à donner aux cantons suffisamment de temps pour la mise en œuvre, en particulier pour l'introduction du nouvel impôt foncier.

Nouvelles entrées du blog

- 1.10.2025 : Tribunal fédéral : les dividendes asymétriques sont soumis aux cotisations sociales

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

Le Brevet fédéral en conseil financier figure parmi les 10 meilleurs

En Suisse, la formation professionnelle supérieure comprend les diplômes fédéraux et les diplômes des écoles supérieures et ce dans tous les domaines professionnels. Au total, il existe plus de 450 diplômes différents dans la formation professionnelle supérieure. Les diplômes fédéraux en représentent la plus grande partie. Selon l'Office fédéral de la statistique, voici les diplômes obtenus en 2024 :

- Brevet fédéral (examens professionnels) : 15'667
- Diplômes fédéraux (examens professionnels supérieurs) : 2'838
- Diplômes et diplômes postgrades des écoles supérieures : 11'855

Avec plus de 30 000 diplômes délivrés l'année dernière, la formation professionnelle supérieure revêt une grande importance pour l'économie suisse. À titre de comparaison, environ 35 000 bachelor et 23 000 master ont été enregistrés dans toutes les hautes écoles suisses au cours de la même année. Selon des statistiques de 2023, le brevet fédéral en conseil financier occupait la 10e place parmi les examens professionnels les plus passés. L'IAF et les écoles qui proposent cette formation peuvent en être fiers. Avec une part de marché de plus de 50 %, Mendo SA est le plus grand prestataire de formation pour les cours préparatoires au brevet fédéral de conseiller*e financier*e en Suisse.

Afin de promouvoir la formation professionnelle supérieure, le législateur prévoit une révision de la loi sur la formation professionnelle. Notamment, les brevets fédéraux devraient porter la mention « Professional Bachelor » et les diplômes fédéraux « Professional Master ». La date d'entrée en vigueur de la révision n'est pas encore connue.

Quel est le délai applicable pour demander un versement en capital à la retraite ?

Les délais pour demander un versement en capital auprès de la caisse de pension ne sont pas réglementés de manière uniforme, mais varient selon l'institution de prévoyance. Il est donc indispensable de se renseigner à temps. Alors que certaines caisses de pension exigent une demande jusqu'à trois ans avant le départ à la retraite, d'autres n'autorisent une décision qu'au moment de la retraite. Le « délai de trois ans » est toutefois une vieille tradition qui ne joue plus guère de rôle aujourd'hui. Autrefois, ce délai était courant afin de protéger les institutions de prévoyance contre des sorties de capitaux trop importantes. Dans la pratique actuelle, chaque institution de prévoyance fixe elle-même le délai de demande de versement en capital dans son règlement. Un délai de trois mois est très courant. Il faut également tenir compte du fait qu'après des rachats volontaires dans la caisse de pension, une interdiction de trois ans s'applique aux versements en capital. Dans la pratique, chaque cas doit être clarifié individuellement et en temps utile.

Durcissement des conditions de transfert du capital de prévoyance vers une nouvelle caisse de pension

En cas de changement d'emploi, l'avoir de prévoyance doit-il être transféré vers une nouvelle caisse de pension ? En principe, la réponse est oui, car selon l'art. 11.1 LFLP, les assurés doivent permettre à la nouvelle institution de prévoyance de consulter les décomptes des prestations de sortie de l'ancienne institution de prévoyance. Conformément à l'art. 11.2 LFLP, la nouvelle caisse de pension **peut** réclamer le capital de prévoyance. Dans la pratique, cependant, de nombreuses institutions de prévoyance renoncent à cette réclamation, en particulier les fondations communes et collectives. À partir de 2026, l'art. 11.2 LFLP devrait toutefois être renforcé. La règle facultative deviendra obligatoire. L'institution de prévoyance devra alors réclamer les prestations de sortie lors de l'entrée en fonction de nouveaux collaborateurs. Les organes de révision devront désormais également contrôler cela. Cela signifie un durcissement clair pour toutes les situations relevant du 2e pilier. Le nouveau libellé de la LFLP 11.2 est le suivant (actuellement encore en consultation) : « L'institution de prévoyance doit réclamer la prestation de sortie de l'ancienne institution de prévoyance ou de libre passage. Le consentement des assurés n'est pas nécessaire. »