

TRAITEMENT FISCAL DES FONDS DE RÉNOVATION DANS LE CADRE DE LA COPROPRIÉTÉ APRÈS LA SUPPRESSION DE LA VALEUR LOCATIVE

La suppression de la valeur locative (au plus tôt en 2028) et le changement de système qui en découle en matière d'imposition de la propriété immobilière devraient avoir une incidence sur le traitement fiscal des fonds de rénovation. Afin d'étudier cette question plus en détail, nous avons mené une enquête auprès des autorités fiscales cantonales. À ce jour, les 16 autorités fiscales suivantes nous ont répondu :

AG, AR, BL, BE, FR, GE, GL, LU, OW, SZ, SO, SG, TG, VD, VS et ZG.

La réglementation actuelle relative aux fonds de rénovation

Les versements effectués dans un fonds de rénovation ou de réparation sont reconnus comme des **frais d'entretien déductibles**, à condition qu'ils soient exclusivement utilisés pour des mesures communes visant à préserver la valeur du bien. Le fonds de rénovation est un **patrimoine spécial affecté** à un usage déterminé, auquel les copropriétaires ont collectivement droit. Les actifs du fonds doivent être imputés aux propriétaires **au prorata en tant qu'actifs mobiliers (avoirs)** jusqu'à leur utilisation. **La part du produit brut du fonds de rénovation** (par exemple, les intérêts sur les avoirs bancaires) revenant aux propriétaires est considérée comme un revenu imposable.

Si des travaux d'entretien ou de rénovation sont financés par le fonds de rénovation, ces paiements **ne constituent pas un revenu imposable** pour les propriétaires. **Parallèlement, aucune nouvelle déduction n'est possible** pour ces frais d'entretien financés par le fonds.

Les autorités fiscales cantonales ont soit confirmé cette pratique, soit ne se sont pas prononcées à ce sujet. Des divergences nous ont toutefois été signalées par les autorités fiscales des cantons de SG, TG et VD :

Dans les cantons de SG et TG, les parts de fortune et de revenus du fonds de rénovation **ne sont pas prises en compte** dans la fortune et le revenu imposables de chaque propriétaire. Dans le canton de Vaud, les versements au fonds de rénovation ne sont pas déductibles. Ce n'est qu'au moment de l'utilisation des actifs du fonds que les propriétaires peuvent procéder à une déduction proportionnelle.

Il existe donc dès à présent des différences cantonales dans la pratique fiscale, dont il faut tenir compte dans le conseil à la clientèle.

Quels changements le nouveau système va-t-il entraîner ?

Dans notre enquête, nous avons posé les questions suivantes :

1. Quel sera le traitement fiscal des **versements** effectués dans un fonds de rénovation après le passage au nouveau système ?
2. Quel sera le traitement fiscal de la **fortune existante du fonds** après l'entrée en vigueur ?
3. Quel sera le traitement fiscal **de l'utilisation du fonds** après l'entrée en vigueur ?

Aucune pratique fiscale n'a encore été définie

De nombreux destinataires ont indiqué qu'ils n'avaient pas encore défini de pratique fiscale et qu'ils ne pouvaient donc pas répondre à nos questions à l'heure actuelle. Certains cantons nous ont toutefois fait part de leurs projets. Ceux-ci ont précisé qu'aucune décision définitive n'avait encore été prise. Les tendances sont les suivantes :

- Les versements au fonds de rénovation d'un immeuble en copropriété à usage propre ne seront plus déductibles.
- L'imposition de la fortune du fonds (fortune et revenus) reste inchangée.
- L'utilisation du fonds ne génère pas de revenu imposable pour le propriétaire individuel, quelle que soit la date à laquelle les versements ont été effectués.

Les cantons de BL, FR, SO et SG ont indiqué qu'ils examineraient, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau système, les augmentations significatives des versements au fonds de rénovation afin de détecter d'éventuels cas d'évasion fiscale. Dans la pratique, il convient donc de faire preuve de prudence lorsqu'on donne des conseils visant à augmenter ces versements, afin d'éviter toute mauvaise surprise.

Le canton du VS souligne que l'utilisation des actifs du fonds accumulés avant l'entrée en vigueur pourrait éventuellement donner lieu à un revenu imposable. Cette question n'a toutefois pas encore été tranchée.

Un groupe de travail composé de représentants de l'Administration fédérale des contributions et des autorités fiscales cantonales devrait se réunir cette année encore afin de coordonner la pratique fiscale découlant du changement de système. C'est ce que nous ont communiqué les cantons de GE, de LU et de SZ.

Nouvel article de blog

- 17.2.26 – La suppression de la valeur locative devrait être reportée

Pour en savoir plus, rendez-vous sur le blog Mendo : <https://mendo.ch/fr/blog/>

Conseil financier : numérique ou en face à face ?

Les conseillers financiers sont-ils encore nécessaires ? La société de gestion de fortune Vanguard a mené une enquête auprès de plus de 1'000 investisseurs et de plus de 200 conseillers financiers afin d'examiner cette question de plus près. Conclusion : bien que les options numériques soient omniprésentes, de nombreux clients restent fidèles à leurs conseillers humains. C'est ce qui ressort de l'étude Client Connect (<https://www.de.vanguard/professionell/client-connect-die-vanguard-beratungsstudie> disponible uniquement en allemand). Cette étude présente des résultats très intéressants pour les prestataires de services financiers. Pour de nombreux clients, les valeurs humaines et immatérielles sont même plus importantes que le rendement. Plus de 90% des clients conseillés par des humains ne changeraient pas pour un prestataire numérique. À l'inverse, 88% des « clients de robots-conseillers » interrogés envisageraient tout à fait de se tourner vers des conseillers humains. Quel que soit le montant de leur patrimoine, la grande majorité des clients souhaitent bénéficier de conseils humains pour les questions et les thèmes financiers importants (par exemple en matière de retraite ou de planification successorale). Il semble que le « robot-conseil », c'est-à-dire la gestion automatisée de portefeuilles, ait perdu de son intérêt. Actuellement, c'est la combinaison entre l'assistance numérique et le conseil professionnel dispensé par des êtres humains qui est recherchée. L'intelligence artificielle va-t-elle changer la donne ? Il est encore trop tôt pour se prononcer de manière sérieuse. Beaucoup dépendra du comportement des clients. On peut supposer que les clients continueront à privilégier des spécialistes bien formés et dotés d'un grand sens du contact.

Conclusion : même si cette étude a été menée en Allemagne, ses conclusions devraient également s'appliquer à la Suisse. Le « conseil par des personnes » a sans doute encore de beaux jours devant lui.

Le principe de la collecte unique des données doit être inscrit dans la LAMal

À l'avenir, les données de santé ne devront être collectées qu'une seule fois par l'administration, au lieu d'être demandées à plusieurs reprises aux prestataires. Cela réduira la charge administrative et améliorera l'accès aux données. La LAMal doit être modifiée pour mettre en œuvre le principe de la collecte unique des données (« Once Only »). Le Conseil fédéral a transmis le message correspondant au Parlement le 18 février.

Resserrement des conditions relatives au transfert d'avoirs de prévoyance vers une solution 1e

Conformément à la directive W-02/2025 de la CHS PP, les avoirs de prévoyance ne peuvent être transférés vers une institution 1e que s'ils proviennent de parts de salaire supérieures à 1,5 fois le montant limite supérieur LPP. Le transfert est limité à cette partie afin de respecter les exigences légales. Cela s'applique aux transferts de fondations non 1e vers des fondations 1e et la situation doit être examinée au cas par cas pour chaque personne assurée.

La directive et de plus amples informations sont disponibles ici : <https://www.oak-bv.admin.ch/fr/reglementations/directives/aperçu>

Circulaire concernant la 13^{ème} rente AVS – précisions relatives aux rentes de veuve et de veuf

Les rentes de veuve et de veuf en cours au 1^{er} janvier 2026, versées aux bénéficiaires ayant atteint l'âge de référence, doivent faire l'objet d'un nouveau réexamen. L'application de l'art. 24b LAVS conduit, dans certains cas, au versement d'une rente de vieillesse dont le montant annuel total est certes supérieur à celui de la rente de veuve ou de veuf, mais dont le montant mensuel peut être inférieur à celui de la rente de veuve ou de veuf. Dans cette configuration, les personnes concernées ont le choix entre conserver la rente de veuve ou de veuf dont le montant mensuel est le plus élevé ou percevoir la rente de vieillesse. Le présent supplément (<https://sozialversicherungen.admin.ch/fr/d/21610/download>) contient un nouveau chapitre décrivant la marche à suivre et la procédure à adopter par les caisses de compensation lors du nouveau calcul comparatif. Ces dispositions s'appliquent aux bénéficiaires de rentes de veuve ou de veuf ayant atteint l'âge de la retraite AVS.