

Fin de la valeur locative: il vous reste moins de trois ans pour rénover votre maison

Entrée en vigueur de la réforme La valeur locative sera biffée dès 2029 en Suisse. Les propriétaires de logements anciens ont intérêt à mener leurs travaux rapidement pour profiter de dernières déductions fiscales.

Vous avez encore une ancienne cuisine ou une salle de bains à refaire? Ou d'autres travaux d'entretien? Mieux vaut le faire rapidement. Le Conseil fédéral a fixé au 1^{er} janvier 2029 l'entrée en vigueur de la réforme du logement acceptée par le peuple en septembre 2025.

La mesure principale est certes l'abolition de la valeur locative. Les propriétaires verront ce revenu «fictif» biffé de leurs impôts et la douloureuse ainsi baisser. En contrepartie, ils ne pourront plus déduire les intérêts de leurs dettes et les frais engendrés par la plupart de leurs travaux.

Initialement, le Conseil fédéral voulait supprimer la valeur locative dès 2028. S'il repousse la mesure, c'est pour permettre aux cantons de s'adapter. Et surtout

d'introduire – éventuellement – un impôt sur les résidences secondaires pour compenser les pertes de recettes fiscales qu'entraîne la réforme. Avec un taux hypothécaire à 1,5%, le trou dans les caisses cantonales et communales a été estimé à environ 1,4 milliard. Cette option est toutefois facultative et passera certainement par des votations cantonales. Rien ne garantit qu'elle sera appliquée, car si le taux hypothécaire remonte, les pertes se transformeront en gain. Et le problème sera résolu. Cette année en rab est toutefois une aubaine pour les propriétaires de biens vétustes. Ils auront plus de temps pour les rénover à moindre coût. On vous explique.

— **Quels propriétaires sont touchés par la réforme?**

La suppression de la valeur locative, et donc des diverses déductions, s'applique seulement aux propriétaires habitant dans leur bien. Que ce soit leur maison principale ou leur appartement de vacances. Si un propriétaire détient un logement qu'il habite et d'autres qu'il loue, il n'est concerné que partiellement. Il ne pourra déduire que les travaux concernant les biens loués.

Prenons un exemple. M. Favre possède une maison avec trois appartements. Il en occupe un et loue les autres. S'il repeint son appartement, il ne pourra rien déduire. S'il repeint les appartements loués, il pourra déduire la totalité des coûts des travaux. Subtilité: s'il repeint la façade extérieure de sa maison, il ne pourra déduire que deux tiers de la

facture du peintre. Les deux tiers correspondant aux deux appartements loués.

Les personnes possédant uniquement des biens qu'elles louent ne sont pas touchées par la réforme. Elles pourront bénéficier des mêmes déductions qu'actuellement.

— **Quels travaux faut-il accélérer?**

Avec la réforme, un propriétaire ne pourra plus déduire les travaux d'entretien et plus forcément ceux permettant une économie d'énergie. S'il veut poncer son parquet usé, repeindre des pièces défraîchies, combler des fissures ou encore refaire sa toiture, il devra payer plein pot dès 2029. Ce sont ces travaux qu'il faut accélérer. Tout du moins

payer jusqu'au 31 décembre 2028, car ils seront déductibles pour l'exercice fiscal 2028. À choisir entre ces deux types de travaux, mieux vaut donner la priorité à l'entretien des bâtiments. Car les déductions pour les mesures d'énergie peuvent être maintenues jusqu'en 2050 au niveau cantonal.

Par exemple, pour le remplacement de son chauffage au mazout par une pompe à chaleur ou l'isolation de sa façade.

Tous les autres travaux, qui ne font qu'augmenter la valeur d'un bien, n'étaient pas déductibles jusqu'ici. On parle, par exemple, de l'ajout d'une cheminée ou d'un jardin d'hiver. Rien ne change pour eux. Les propriétaires pourront en revanche continuer à déduire les frais engendrés pour les

travaux de restauration des monuments historiques.

— **Pourquoi faut-il se dépêcher de rénover?**

Tout simplement parce que les travaux coûtent moins cher aujourd'hui. Un expert nous expliquait récemment que des travaux d'entretien coûtant 500'000 francs, entièrement déductibles du revenu imposable, revenaient en réalité à un coût net de 300'000 francs.

Un autre élément à garder en tête, c'est qu'en rénovant son bien maintenant, on réduit l'écart de prix avec les biens neufs. Le propriétaire pourra donc le revendre plus cher que s'il reste dans son jus.

Delphine Gasche