

Tax News –
**Réforme de l'imposition
de la propriété du
logement**



Berney Associés

Le 15 août 2025, dans le cadre de la réforme de l'imposition de la propriété du logement, le Conseil fédéral a recommandé d'accepter, lors de la votation du 28 septembre prochain, le projet visant à instaurer une disposition constitutionnelle autorisant les cantons à prélever un impôt immobilier sur les résidences secondaires.

L'acceptation de cette disposition, qui doit obtenir la double majorité du peuple et des cantons, constitue une condition préalable à l'entrée en vigueur de la deuxième partie de la réforme : l'abolition de l'imposition de la valeur locative sur les résidences principales et secondaires.

En contrepartie de cette suppression, le projet prévoit une réduction significative des déductions fiscales existantes. Ainsi, les frais d'entretien des immeubles ne seraient plus déductibles et la déduction des intérêts passifs serait supprimée. Seule une déduction plafonnée et temporaire serait accordée aux personnes accédant pour la première fois à la propriété. À noter toutefois que, pour les immeubles loués ou affermés, la déduction des intérêts resterait possible mais aussi limitée.

L'instauration d'un impôt immobilier sur les résidences secondaires a été conçue comme une mesure de compensation pour les cantons touristiques, tels que les Grisons, le Tessin et le Valais, où ce type de biens est particulièrement répandu. En cas de rejet de cette disposition, la suppression de l'imposition de la valeur locative deviendrait automatiquement caduque et le régime fiscal actuel resterait en vigueur. À l'inverse, si le projet est accepté, la suppression de la valeur locative interviendra directement, sans nouvelle votation, dans un délai que fixera le Conseil fédéral.

Cette réforme, si elle est adoptée, entraînera un profond changement dans le paysage fiscal suisse. D'un côté, elle abolira un impôt jugé par certains comme injuste ; de l'autre, elle réduira fortement les possibilités de déductions fiscales. Ses effets financiers précis restent difficiles à anticiper, car ils dépendront de nombreux facteurs. Toutefois, les principaux bénéficiaires devraient être les primo-accédants, ainsi que les retraités et les propriétaires faiblement endettés. En revanche, les propriétaires de longue date encore endettés et confrontés à des coûts d'entretien importants risquent d'être désavantagés.

L'équipe fiscale de Berney Associés SA se tient à votre disposition pour répondre à toute question relative à cette réforme ou, plus largement, à la fiscalité immobilière.