

Réévaluation des biens immobiliers au canton Zurich

Avec la hausse des prix de l'immobilier dans toute la Suisse, des réévaluations sont prévues pour tous les biens immobiliers du canton de Zurich. En raison de la forte augmentation, celles-ci ont un impact sensible sur les propriétaires.

Hausse des prix de l'immobilier dans le canton de Zurich – nouvelle directive

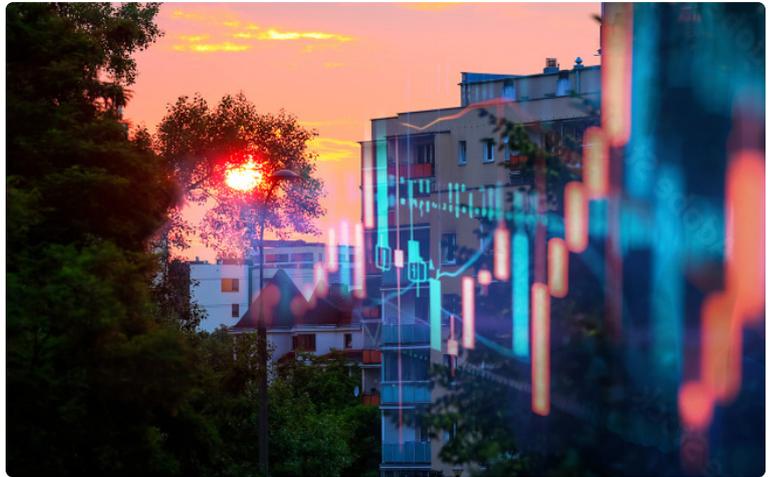
De manière générale, les prix de l'immobilier en Suisse ne cessent d'augmenter, à quelques exceptions près. La valeur des logements occupés par leur propriétaire a donc également augmenté. Dans le canton de Zurich, les valeurs immobilières sont restées inchangées pendant une longue période après un examen et une évaluation minutieux en 2009. Une enquête réalisée en 2021 montre une augmentation remarquable de la valeur des biens immobiliers depuis 2009. Les maisons individuelles et les appartements en copropriété ont augmenté en moyenne de plus de 50% depuis lors, ce qui indique un paysage immobilier dynamique et en forte évolution dans le canton de Zurich.

Les autorités fiscales ont décidé de réévaluer tous les biens immobiliers et la détermination des valeurs locatives en est la conséquence. Le gouvernement cantonal a élaboré une nouvelle directive à cet effet, qui devrait entrer en vigueur à partir de la période fiscale 2025.

Quels impôts paient les propriétaires immobiliers dans le canton de Zurich ?

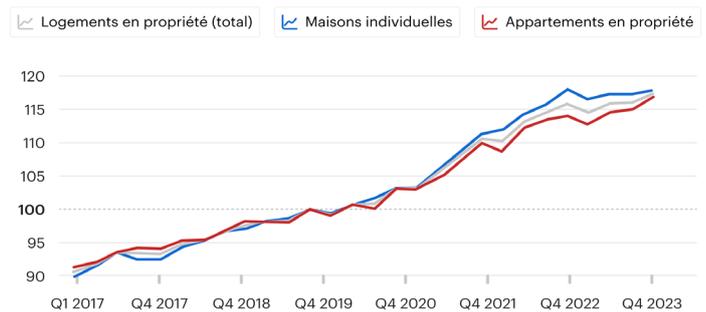
Impôt sur la fortune : l'impôt sur la fortune est prélevé sur la valeur totale de la fortune, donc également sur la valeur du bien immobilier. La valeur du bien immobilier est désormais calculée en fonction de la valeur du marché.

Valeur locative : si le bien immobilier est habité par le propriétaire, la valeur locative doit être imposée. La valeur locative est un revenu fictif calculé à partir de la valeur de marché du bien immobilier et d'un certain pourcentage (4,25% pour les appartements en propriété dans le canton de Zurich).



L'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel

Index (Base: 4. Trimestre 2019 = 100)



Source: Source: OFS – Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel, IMPI enregistré: Q1 2024

Impôt sur les gains immobiliers : Lors de la vente d'un bien immobilier, un impôt sur les gains immobiliers doit être payé. L'impôt sur les gains immobiliers est prélevé sur le bénéfice réalisé lors de la vente du bien immobilier.

Que signifie la nouvelle directive pour les propriétaires de biens immobiliers ?

La nouvelle ordonnance sur l'estimation des biens immobiliers et la détermination des valeurs locatives dans le canton de Zurich peut entraîner des charges supplémentaires considérables pour les propriétaires immobiliers. Celle-ci dépend de différents facteurs : Progression de l'impôt sur le revenu, assujettissement à l'impôt sur la fortune et date d'achat du bien immobilier. L'augmentation sera la plus forte pour les propriétaires qui ont acheté leur bien avant 2009, car ils ont profité de la forte augmentation de valeur de ces dernières années.

Valeur plus élevée pour l'impôt sur la fortune :

pour l'impôt sur la fortune, la valeur d'un bien immobilier ne peut pas être inférieure à 70% de sa valeur actuelle sur le marché. L'impôt sur la fortune augmente avec l'augmentation de la valeur des biens immobiliers. Cela s'explique par le fait que la nouvelle directive adapte l'évaluation des biens immobiliers à la valeur actuelle du marché. La valeur de marché est le prix qui serait obtenu pour un bien immobilier s'il était vendu. Il est possible que la valeur du bien immobilier augmente tellement qu'il y ait pour la première fois une obligation d'impôt sur la fortune.

Valeur locative plus élevée : la valeur locative imposable ne peut pas être inférieure à 60% du loyer usuel du marché. La nouvelle directive augmente également la valeur locative. Si la nouvelle valeur locative tombe dans une progression plus élevée, l'impôt sur le revenu augmente également.

Un évaluateur a calculé, à la demande de la direction des finances, les nouvelles valeurs locatives et les valeurs de l'impôt sur la fortune pour les maisons individuelles et les appartements en copropriété. Les résultats montrent que les valeurs doivent être considérablement augmentées pour tenir compte de la hausse des prix de l'immobilier.

Maisons individuelles :

Valeur de l'impôt sur la fortune : augmentation moyenne de 49%
Valeur locative : augmentation moyenne de 11%

Copropriétés :

Valeur de l'impôt sur la fortune : augmentation moyenne de 48%
Valeur locative : augmentation moyenne de 10%

Le tableau suivant présente quelques exemples de calcul des effets de la réévaluation.

Effet de la réévaluation des propriétés sur la facture fiscale

	Couple marié avec 2 enfants	Couple de retraités
Situation de logement	Appartement Pfäffikon, acheté en 2018	Single-family house Fällanden
Salaire	CHF 103'900	CHF 77'600
Actifs	CHF 370'000	CHF 617'000
Valeur actuelle de l'impôt foncier	CHF 770'000	CHF 517'000
Nouvelle valeur de l'impôt foncier	CHF 802'000	CHF 672'000
Valeur locative imputée	CHF 20'600	CHF 18'100
Nouvelle valeur locative imputée	CHF 22'400	CHF 18'800
Frais supplémentaires	CHF +362	CHF +403

Source: Département des finances du canton de Zurich

enregistrée: mars 2024

Valeur locative : abolition au niveau fédéral ?

Le Parlement fédéral discute depuis un certain temps de l'abolition de la valeur locative. Si cette mesure entre en vigueur au niveau fédéral, elle aura des répercussions au niveau cantonal et la valeur locative disparaîtra. Malgré la possible suppression de la valeur locative, l'administration fiscale estime qu'une adaptation de l'impôt sur la fortune est nécessaire.

Début 2026, les propriétaires immobiliers recevront de leur commune les montants définitifs de l'impôt sur la fortune et de la valeur locative, qui seront pris en compte pour la déclaration d'impôt 2025.

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil20

Connaissez-vous la valeur de marché de votre bien



Calculez maintenant gratuitement la valeur de marché de votre bien immobilier.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/calculateurdevaleur7