

Augmentation de la valeur locative : ce qui attend les propriétaires

Une réforme fondamentale du système de la valeur locative est en cours de discussion dans tout le pays, les adaptations se font différemment selon les cantons et ont des conséquences importantes pour les propriétaires de logements. À partir du 1er janvier 2026, l'augmentation de la valeur locative sera appliquée à Zurich. Cette adaptation a été rendue nécessaire par deux jugements de tribunaux, qui ont estimé que l'évaluation actuelle des biens immobiliers n'était plus conforme au droit fédéral. Voici un aperçu de ce que vous devez savoir

Pourquoi une réévaluation à Zurich ?

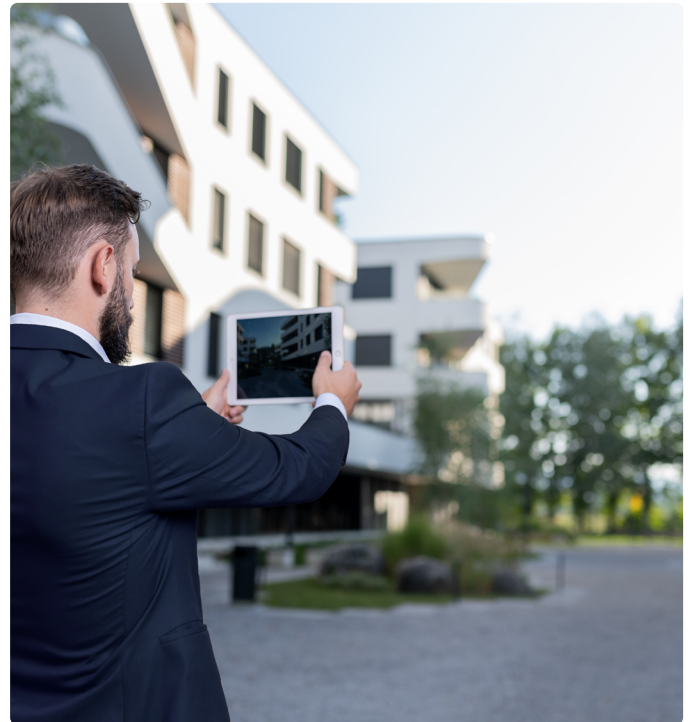
Depuis la dernière réévaluation en 2009, les valeurs vénales des biens immobiliers ont fortement augmenté à Zurich, notamment en raison de la hausse des prix des terrains. Des expertises montrent que les valeurs des maisons individuelles et des appartements en propriété ont augmenté de plus de 50%, tandis que les loyers du marché ont augmenté d'environ 15%. Pour tenir compte de cette évolution, les valeurs de l'impôt sur la fortune sont augmentées en moyenne de 48% et les valeurs locatives d'environ 11% pour les maisons individuelles et de 10% pour les appartements en copropriété.

Impact sur la charge fiscale

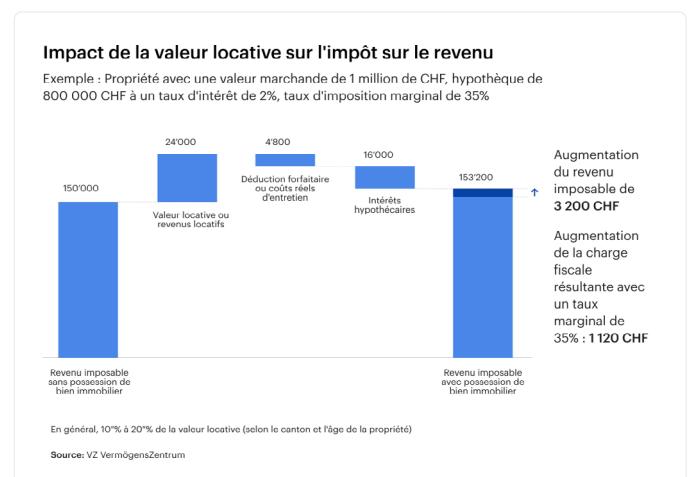
La valeur locative étant considérée comme un revenu fictif, l'augmentation entraînera également une hausse du revenu imposable des propriétaires, ce qui se traduira par une augmentation de l'impôt sur le revenu. Cela pourrait notamment concerner les ménages à faible revenu, qui pourraient avoir des difficultés à supporter ces coûts supplémentaires. Dans de tels cas, le canton de Zurich prévoit de réintroduire une réglementation des cas de rigueur, qui s'appliquerait lorsque la charge fiscale est trop élevée par rapport au revenu et à la fortune.

Qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires ?

Les propriétaires immobiliers devraient se préparer à une augmentation de la charge fiscale à Zurich, qui pourrait également avoir des répercussions dans



d'autres domaines, comme l'accès aux prestations sociales ou les réductions de primes. Ces ajustements pourraient affecter particulièrement les propriétaires immobiliers âgés qui vivent depuis longtemps dans leurs maisons. Il y a toutefois un soulagement : la valeur de construction des biens immobiliers anciens peut désormais être réduite jusqu'à 40%, ce qui devrait contribuer à alléger la charge fiscale des propriétaires de longue date.



Aperçu des cantons : Réévaluations des valeurs immobilières

Aperçu des cantons suisses où des réévaluations des valeurs immobilières sont prévues ou ont eu lieu.

Conclusion

L'adaptation de la valeur locative reflète l'augmentation des valeurs du marché et constitue une mesure nécessaire pour respecter la législation actuelle. Cependant, les propriétaires ne devraient pas sous-estimer les charges financières potentielles et devraient s'informer suffisamment tôt sur les allègements possibles. Il est recommandé de demander conseil à temps pour bien comprendre l'impact de ces changements sur votre situation financière et prendre les mesures nécessaires.

Chez properti, nous sommes à vos côtés en tant qu'experts immobiliers pour vous guider à travers ces changements et vous aider à prendre les bonnes décisions pour votre bien immobilier.

Armoiries	Canton	Année de la réévaluation prévue/réalisée
	Zurich	2026
	Genève	Régulier, pas de date fixe
	Berne	2020
	Vaud	Régulièrement tous les 10-15 ans
	Tessin	Pas de date fixe
	Soleure	2025 prévu
	Lucerne	2026
	Saint-Gall	Régulièrement tous les 10 ans
	Argovie	2025
	Grisons	Régulièrement tous les 10 ans
	Bâle-Ville	Pas de date fixe
	Bâle-Campagne	Pas de date fixe
	Thurgovie	Régulièrement tous les 15 ans
	Schwyz	Pas de date fixe
	Obwalden	2025 prévu
	Nidwalden	2025 prévu
	Uri	Pas de date fixe
	Glaris	Régulièrement tous les 10 ans
	Appenzell Rhodes-Extérieures	Régulièrement tous les 10 ans
	Appenzell Rhodes-Intérieures	Régulièrement tous les 10 ans
	Zoug	Pas de date fixe
	Jura	Régulièrement tous les 10-15 ans
	Neuchâtel	Régulièrement tous les 10-15 ans
	Valais	Régulièrement tous les 10-15 ans
	Schaffhausen	Pas de date fixe
	Fribourg	Régulièrement tous les 10-15 ans

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/beratung13

Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien ?



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

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/berechnung1