

# Évaluation des biens immobiliers : développements, impacts et nouvelles approches

L'évaluation des biens immobiliers est une étape essentielle pour déterminer de manière réaliste la valeur de marché d'un bien immobilier et prendre ainsi une décision éclairée en matière d'achat, de vente ou de financement. La hausse des prix de l'immobilier et les discussions sur les ajustements fiscaux concernent aussi bien les propriétaires de maisons individuelles que d'appartements. Cet article met en lumière les derniers développements et montre comment les propriétaires sont affectés par les nouvelles méthodes d'évaluation et quelles approches stratégiques ils peuvent utiliser pour maximiser la valeur de leurs biens immobiliers.

## Pourquoi la réévaluation est nécessaire

Depuis plusieurs années, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté en Suisse, ce qui fait qu'en de nombreux endroits, les valeurs fiscales actuelles ne correspondent plus à la réalité du marché. Des cantons comme Zurich, Berne et Argovie ont déjà pris des mesures pour adapter les évaluations de leurs biens immobiliers à la situation actuelle du marché. Ainsi, les valeurs fiscales de la fortune et les valeurs locatives sur lesquelles les propriétaires doivent payer des impôts ont été progressivement augmentées au cours des dernières années. Ces ajustements visent à garantir que les valeurs fiscales reflètent l'augmentation des prix du marché et soient uniformes.

## Les effets sur les valeurs locatives et l'impôt sur la fortune

Les nouvelles directives prévoient que la valeur locative, c'est-à-dire le montant qui doit être imposé pour l'utilisation d'un bien immobilier propre, ne peut pas être inférieure à 60% du loyer usuel du marché. Ces ajustements ont pour conséquence d'augmenter la charge fiscale de nombreux propriétaires de biens immobiliers. Les propriétaires en Suisse doivent s'attendre à des valeurs locatives plus élevées de 10 à 11% en moyenne, tandis que les valeurs de l'impôt



sur la fortune peuvent être augmentées jusqu'à 50% selon les cantons.

Les directions des finances dans les cantons font valoir que ces ajustements sont nécessaires pour faire face à la hausse rapide des prix sur le marché immobilier et pour stabiliser les recettes de l'impôt sur la fortune. Dans des cantons comme Zurich et Berne, il est prévu de mettre en œuvre ces nouvelles évaluations à partir de la période fiscale 2025, de sorte que les propriétaires devront tenir compte des valeurs adaptées dans leurs déclarations d'impôt 2026.

### ! Vos avantages d'une évaluation immobilière avec properti

Déterminer la valeur actuelle de votre bien immobilier est d'une grande importance, que vous souhaitiez le vendre, le rénover ou l'utiliser à des fins de planification financière. Utilisez activement ces informations pour votre planification financière ou vos futures décisions immobilières.

- Indépendant et gratuit
- Données qualitatives du marché
- Résultat en 3 minutes

## Réglementation des cas de rigueur et discussion sur l'abolition de la valeur locative

Pour atténuer l'augmentation de la charge fiscale, certains cantons ont déjà introduit ou discutent de réglementations pour les cas de rigueur. L'objectif est de soulager les propriétaires à long terme qui vivent dans leur bien immobilier depuis de nombreuses années et qui sont soudainement confrontés à des factures d'impôts nettement plus élevées. À Zurich, par exemple, une réglementation des cas de rigueur interviendra à partir de 2026 afin d'offrir des solutions socialement acceptables en attendant la création d'une base légale à l'échelle fédérale.

Parallèlement, l'abolition totale de la valeur locative continue d'être débattue au niveau national. Ce changement de système pourrait entraîner à long terme un allègement de la charge fiscale des propriétaires, mais reste un sujet politiquement controversé. Si la valeur locative devait effectivement être supprimée, de nouveaux modèles d'imposition des logements occupés par leur propriétaire devraient être introduits

### Approches innovantes pour les propriétaires de biens immobiliers

Pour les propriétaires de biens immobiliers en Suisse, il est essentiel de se pencher de manière proactive sur les changements à venir. Voici quelques recommandations :

- Évaluation professionnelle du bien immobilier : une évaluation récente du bien immobilier par des experts peut aider à déterminer avec précision sa valeur réelle sur le marché et à profiter d'éventuels avantages fiscaux.
- Planification stratégique : les propriétaires doivent se demander s'ils veulent profiter des prix actuellement élevés du marché et vendre ou s'ils veulent conserver leur bien à long terme et prévoir les ajustements fiscaux nécessaires.
- Conseil d'experts : étant donné que les réglementations fiscales varient d'un canton à l'autre, il est recommandé de demander conseil suffisamment tôt afin de pouvoir profiter au mieux des cas de rigueur ou d'autres avantages fiscaux.

### Réserver une consultation gratuite maintenant

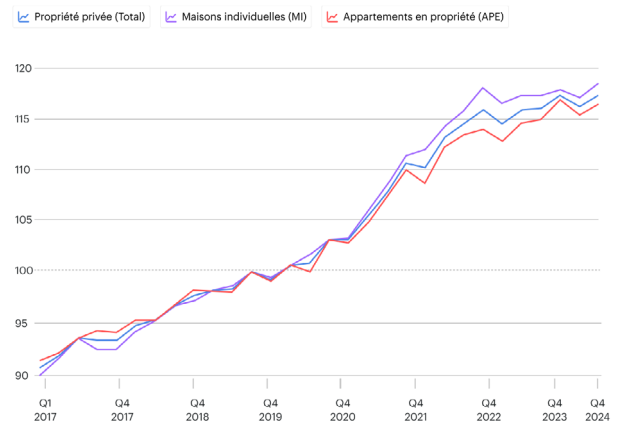


Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : [qr.properti.ch/conseil13](https://qr.properti.ch/conseil13)

### Indice Suisse des Prix de l'Immobilier Résidentiel (IMPI)

Indice (Base: 4e trimestre 2019 = 100)



Source: BFS - Indice Suisse des Prix de l'Immobilier Résidentiel (IMPI)

### Conclusion

Les développements dans le domaine de l'évaluation immobilière en Suisse montrent à quel point il est important de rester à la pointe de l'actualité. Pour les propriétaires, cela signifie s'informer en permanence et, le cas échéant, demander conseil à des experts afin de s'adapter au mieux à la nouvelle situation et de minimiser les charges fiscales.

properti vous soutient dans cette démarche en tant qu'expert en évaluation et en conseil immobilier et se tient à vos côtés pour toute question relative à la valeur de marché de votre bien immobilier. Profitez de notre expérience et de nos services pour réussir votre stratégie immobilière et profiter des évolutions actuelles du marché.

### 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/calcul1](https://qr.properti.ch/calcul1)