

Pertes de valeur en cas de suppression de la déduction fiscale des frais d'entretien

Immobilier suisse

Auteur: Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG

- En conséquence de la suppression de la valeur locative, les frais d'entretien ne seront plus déductibles fiscalement. Par conséquent, les bâtiments anciens perdent de leur valeur par rapport aux bâtiments neufs.
- Les immeubles présentant une mauvaise structure de construction ont déjà perdu de leur valeur relative ces dernières années. La déduction actuelle est d'environ un tiers par rapport aux biens immobiliers neufs.
- Les biens situés dans les cantons à fiscalité élevée et à faible valeur foncière sont les plus touchés. La perte de valeur peut y atteindre jusqu'à 10%.



Source : Shutterstock

Avec la suppression de la valeur locative au plus tôt en 2028, les dépenses d'entretien des biens immobiliers ne seront plus déductibles fiscalement. Les bâtiments anciens perdent ainsi de leur valeur par rapport aux bâtiments neufs. Nous estimons qu'environ un tiers des maisons individuelles et des propriétés par étage ont besoin d'une rénovation substantielle. Les immeubles datant des années 1960 à 1990 sont particulièrement concernés.

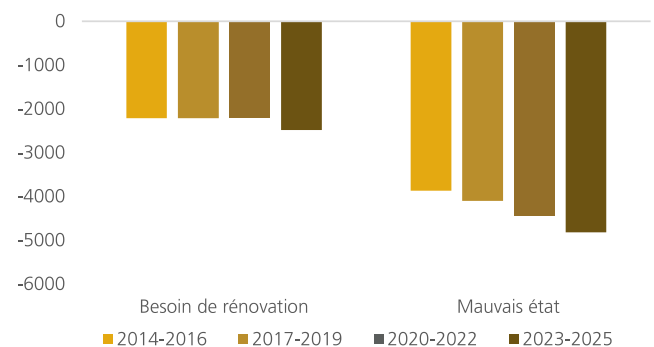
Réduction de prix des bâtiments anciens

Selon le Swiss Real Estate Datapool (SRED), les appartements en copropriété à l'état neuf se vendent actuellement en moyenne 1,5 million de francs, soit environ 13 000 francs par mètre carré. Pour les propriétés par étages en très mauvais état, la déduction s'élève à près de 500 000 francs. Les déductions les plus importantes concernent les bâtiments construits dans les années 1970, lesquels présentent une très mauvaise structure.

Dans l'absolu, les rénovations sont plus coûteuses pour les maisons individuelles que pour les propriétés par étages. Pour les maisons individuelles à l'état neuf, le prix d'achat moyen est d'environ 2,3 millions de francs.

Déduction pour la propriété par étages

Déduction pour les logements en copropriété à rénover et vétustes (nécessitant une rénovation importante) en francs, par mètre carré et selon la période de transaction.



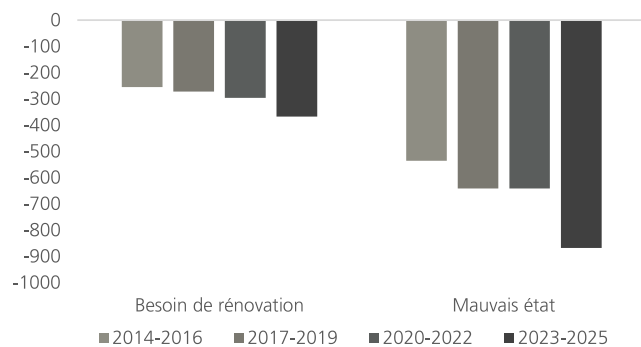
Sources : SRED, UBS

Une maison individuelle en très mauvais état dans un endroit comparable coûte environ 800 000 francs de moins. Toutefois, lorsque la structure du bâtiment est défectueuse, il est souvent plus intéressant de construire un nouveau bâtiment que de le rénover.

Ce rapport a été préparé par UBS Switzerland AG. **Veillez prendre connaissance des informations et avertissements importants à la fin de ce document.**

Déduction pour les maisons individuelles

Déduction pour les maisons individuelles à rénover et vétustes (nécessitant une forte rénovation) en milliers de francs, selon la période de transaction.



Sources : SRED, UBS

Coûts de rénovation plus élevés, différence de prix plus importante

Les différences de prix entre les unités de logement à l'état neuf et celles à rénover dépendent fortement de l'évolution des coûts de construction. Ainsi, la brusque augmentation des coûts de rénovation en 2022 et 2023, d'environ 15% au total, a entraîné une hausse comparable de la déduction pour les bâtiments anciens. Ces dix dernières années, on observe en outre une prudence accrue lors de l'achat de propriétés par étages en très mauvais état de construction, lesquelles datent pour la plupart des années 1970.

Effet global limité sur le marché immobilier

Au total, la législation actuelle devrait permettre de déduire en moyenne environ 80% des investissements de rénovation. La suppression de cette déduction fiscale correspondrait à une hausse des coûts de rénovation de 10 à 25% du volume d'investissement en fonction du taux d'imposition marginal. La réduction de prix supplémentaire des bâtiments anciens devrait donc être de l'ordre de 5% des prix d'achat actuels et l'effet sur le marché global resterait limité. Par ailleurs, l'effet négatif absolu sur les prix est partiellement compensé par la suppression de la valeur locative dans un contexte de taux hypothécaires bas.

Au niveau régional, les immeubles situés dans les cantons à forte fiscalité et à faible valeur foncière sont les plus touchés : la perte de valeur supplémentaire par rapport à un immeuble à l'état neuf peut y atteindre 10%. Dans le cas de maisons individuelles vétustes dont la structure est en mauvais état, la suppression de la déduction fiscale ne joue qu'un rôle secondaire pour la valeur. En effet, les investissements dans une nouvelle construction de remplacement sont considérés comme des coûts de production augmentant la valeur et ne sont en principe pas déductibles – à l'exception des coûts de démolition, même dans le système d'imposition actuel.

Encadré : Déductions fiscales en cas de rénovation

Lors d'une rénovation, les investissements peuvent avoir pour objectif de maintenir ou d'augmenter la valeur du bien. Selon l'article 14 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, 30 à 50% des coûts de rénovations complètes sont généralement considérés comme permettant de conserver la valeur du bien et sont donc déductibles des impôts. Sur les 50 à 70% d'investissements à valeur ajoutée restants, une part substantielle devrait en outre entraîner une amélioration énergétique, et donc être également déductible fiscalement. Après le changement de système, ces déductions disparaîtront complètement au niveau fédéral. Seules les déductions pour les rénovations énergétiques pourraient rester déductibles au niveau cantonal.

Définitions des préférences globales par classes d'actifs

Les préférences par classe d'actifs fournissent de précieuses orientations pour la prise des décisions d'investissement. Ces préférences reflètent le jugement collectif des participants à la réunion House View. Ce jugement est fondé principalement sur l'évaluation des performances globales escomptées pour les indices boursiers liquides les plus courants, les scénarios de la House View et les convictions des analystes à l'horizon des douze prochains mois. À noter que l'allocation d'actifs tactique (TAA) au niveau de nos différentes stratégies d'investissement peut ne pas s'aligner sur ces opinions du fait de contraintes liées à la construction et à la concentration du portefeuille, ou aux possibilités d'emprunt.

Très attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs figure parmi les plus attrayantes. Les investisseurs doivent viser les opportunités permettant de s'y exposer.

Attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs est considérée comme attrayante. Les opportunités offertes par la classe d'actifs peuvent être ciblées.

Neutre – Appréciation attribuée lorsqu'aucun gain ou perte de grande ampleur n'est anticipé. Il convient alors de maintenir la position dans une optique de plus long terme.

Peu attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs n'est pas considérée comme intéressante. Mieux vaut envisager d'autres possibilités.

Très peu attractif – Appréciation attribuée lorsque la classe d'actifs figure parmi les moins attrayantes. Il convient de se tourner vers des opportunités plus intéressantes.

Annexe

Les opinions de l'UBS Chief Investment Office («CIO») sont préparées et publiées par Global Wealth Management, une division d'UBS Switzerland AG (assujettie à la surveillance de la FINMA en Suisse), ou ses filiales («UBS»), qui fait partie d'UBS Group SA («Groupe UBS»). Le Groupe UBS comprend l'ancien Credit Suisse AG, ses filiales, ses succursales et ses sociétés affiliées. Un disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management figure à la fin de cette section.

Les opinions de placement ont été préparées conformément aux dispositions légales visant à promouvoir **l'indépendance de la recherche financière**.

Informations génériques sur la recherche financière et les risques:

Ce document vous est adressé à **titre d'information uniquement**. Il ne constitue ni une incitation, ni une offre d'achat ou de vente de quelque placement ou produit que ce soit. L'analyse présentée dans ce document ne constitue en aucun cas une recommandation personnelle. De même, elle ne prend nullement en compte les objectifs de placement, les stratégies de placement, la situation financière et les besoins propres à un destinataire particulier. Cette analyse repose sur de nombreuses hypothèses. Des hypothèses différentes peuvent entraîner des résultats sensiblement différents. Certains services et produits peuvent faire l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent par conséquent pas être offerts dans tous les pays sans restriction aucune et/ou peuvent ne pas être offerts à la vente à tous les investisseurs. Bien que ce document ait été établi à partir de sources que nous estimons dignes de foi, aucune garantie n'est donnée quant à l'exhaustivité et à l'exactitude des informations et appréciations qu'il contient (à l'exception des déclarations concernant UBS). Toutes les informations, opinions, prévisions, estimations et cours cités dans ce document sont valables à la date de publication dudit document et sont susceptibles d'être modifiés sans préavis. Ces opinions peuvent se révéler différentes ou contraires à celles formulées par d'autres départements ou divisions d'UBS du fait d'hypothèses et de critères différents. UBS peut utiliser des instruments d'intelligence artificielle («Instruments IA») dans la préparation de ce document. Nonobstant une telle utilisation d'Instruments IA, ce document a fait l'objet d'une révision humaine.

Ce document (y compris les prévisions, valeurs, indices et montant qu'il contient («Valeurs»)) ne peut en aucun cas être utilisé aux fins suivantes: (i) valorisation ou comptabilisation; (ii) détermination de montants dus ou exigibles, de prix ou de la valeur d'un instrument financier ou d'un contrat financier; ou (iii) mesure de la performance d'un instrument financier quelconque, notamment, mais sans pour autant s'y limiter, à des fins de suivi du rendement ou de la performance d'une ou plusieurs valeurs, de détermination de l'allocation d'actifs d'un portefeuille, ou d'évaluation de commissions. Dès lors que vous avez reçu ce document et pris connaissance des informations qu'il contient, il sera considéré que vous garantissez à UBS que vous n'utiliserez pas ledit document ni lesdites informations à l'une quelconque des fins susmentionnées. UBS et ses administrateurs ou collaborateurs peuvent être autorisés à détenir à tout moment des positions longues ou courtes dans les instruments de placement ci-mentionnés, à réaliser des transactions impliquant des instruments de placement à titre de commettant ou d'agent, ou à fournir tout autre service ou à avoir des agents qui font office d'administrateurs, soit pour l'émetteur, l'instrument de placement lui-même ou pour toute entreprise associée sur le plan commercial ou financier auxdits émetteurs. À tout moment, les décisions de placement (y compris l'achat, la vente ou la détention de titres) prises par UBS et ses collaborateurs peuvent différer ou être contraires aux opinions exprimées dans les publications d'UBS Research. Dans le cas de certaines transactions difficiles à réaliser pour cause de manque de liquidité de la valeur, il vous sera difficile d'évaluer le placement et de quantifier les risques auxquels vous vous exposez. UBS s'appuie sur des barrières d'information pour contrôler le flux d'informations entre l'un ou plusieurs secteurs d'activité d'UBS et d'autres secteurs, unités, groupes ou sociétés affiliées à UBS. Le négoce de futures et d'options ne convient pas à tous les investisseurs

parce qu'il existe un risque important de pertes et que ces pertes peuvent être supérieures à l'investissement initial. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Des informations complémentaires sont disponibles sur demande. Certains placements peuvent être sujets à des dépréciations soudaines et massives et le jour du dénouement, la somme vous revenant peut être inférieure à celle que vous avez investie ou vous pourriez être contraint d'apporter des fonds supplémentaires. Les fluctuations de change peuvent avoir un impact négatif sur le prix, la valeur, ou le rendement d'un instrument financier. L'analyste/les analystes responsable(s) de la préparation du présent rapport peut/peuvent interagir avec le personnel du trading desk, le personnel de vente ou tout autre personne aux fins de collecte, de synthèse et d'interprétation des informations boursières.

Différents domaines, groupes et personnels au sein du Groupe UBS peuvent rédiger et distribuer des produits d'analyse distincts, **indépendamment les uns des autres**. Par exemple, les publications de recherche du **CIO** sont produites par UBS Global Wealth Management. **L'UBS Global Research** est produite par UBS Investment Bank. **Les méthodologies de recherche et les systèmes de notation de chaque organisme de recherche peuvent différer**, par exemple, en termes de recommandations d'investissement, d'horizon d'investissement, d'hypothèses de modèle et de méthodes d'évaluations. Par conséquent, à l'exception de certaines prévisions économiques (pour lesquelles UBS CIO et UBS Global Research peuvent collaborer), les recommandations d'investissement, les notations, les objectifs de prix et les évaluations fournis par chacune des entités d'analyse peuvent varier et différer entre eux. Nous vous invitons à vous reporter à chaque produit de recherche concerné pour obtenir de plus amples informations sur sa méthodologie et son système de notation. Tous les clients n'ont pas forcément accès à tous les produits de chaque entité. Chaque produit de recherche est assujéti aux politiques et procédures de l'entité qui le produit.

La rémunération du ou des analyste(s) ayant préparé ce rapport est exclusivement déterminée par les cadres dirigeants du service d'analyse et par la direction (hors investment banking). La rémunération des analystes ne repose pas sur les revenus d'investment banking, de vente et négoce ou de négoce pour compte propre; toutefois, la rémunération peut avoir un lien avec les revenus globaux du Groupe UBS, lesquels incluent des services d'investment banking, des activités de vente et négoce et des revenus de négoce pour compte propre.

La fiscalité dépend de la situation personnelle de chacun et peut faire l'objet de modifications dans le futur. UBS ne fournit pas de conseils d'ordre juridique ou fiscal et ne fait aucune déclaration sur le régime fiscal auquel les actifs ou les rendements des placements sont soumis, de manière générale ou par rapport à la situation et aux besoins spécifiques du client. Sachant qu'il nous est impossible de tenir compte des objectifs spécifiques d'investissement de chacun de nos clients particuliers, ni de leur situation financière ou de leurs besoins personnels, nous recommandons aux particuliers désireux de réaliser une transaction sur l'une des valeurs mobilières mentionnées dans ce document de s'informer auprès de leur conseiller financier ou de leur fiscaliste sur les éventuelles conséquences de cette transaction, notamment sur le plan fiscal.

Ni ce document ni une copie de celui-ci ne peuvent être distribués sans autorisation préalable d'UBS. Sauf disposition contraire convenue par écrit, UBS interdit expressément la distribution et la remise de ce document à un tiers pour quelque motif que ce soit. UBS décline toute responsabilité en cas de réclamation ou de poursuite judiciaire de la part d'un tiers fondée sur l'utilisation ou la distribution de ce document. Ce document ne peut être distribué que dans les cas autorisés par la législation en vigueur. Pour obtenir des informations sur la manière dont le CIO gère les conflits et assure l'indépendance de ses opinions de placement et de ses publications, ainsi que sur ses méthodes d'analyse et de notation, veuillez consulter le site www.ubs.com/research-methodology. Des renseignements supplémentaires sur les auteurs de ce document et des autres publications du CIO citées dans ce document, ainsi que des exemplaires de tout rapport précédent sur ce thème, sont disponibles sur demande auprès de votre conseiller à la clientèle.

Informations importantes sur les stratégies Sustainable Investing: les stratégies axées sur les placements durables visent à tenir compte et à intégrer les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et de construction du portefeuille. Les différentes stratégies régionales mènent une analyse ESG et intègrent ses conclusions de diverses manières. La prise en compte de facteurs ESG ou de critères d'investissements durables peut empêcher UBS d'exploiter certaines opportunités d'investissement ou d'apporter un conseil les concernant, même si elles répondent par ailleurs aux objectifs de placement du Client. Le rendement d'un portefeuille intégrant des facteurs ESG ou des critères d'investissements durables peut être inférieur ou supérieur à celui de portefeuilles pour lesquels UBS ne prend pas en considération les facteurs ESG, les exclusions ou d'autres questions liées à la durabilité, et les opportunités de placement qui s'offrent à ces portefeuilles peuvent différer.

Gérants de fortune indépendants/Conseillers financiers externes: lorsque qu'une analyse ou une publication est fournie à des gérants de fortune indépendants ou à des conseillers financiers externes, UBS en interdit expressément la redistribution ou la mise à disposition aux clients desdits gérants et conseillers et/ou à des tiers.

Etats-Unis: Ce document n'est pas destiné à être distribué aux Etats-Unis et/ou à tout ressortissant américain.

Afin d'obtenir des informations spécifiques à chaque pays, veuillez visiter le site ubs.com/cio-country-disclaimer-gr ou demander à votre conseiller financier des informations complètes sur les risques.

Disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management

Vous recevez ce document en qualité de client de Credit Suisse Wealth Management. Vos données personnelles seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité de Credit Suisse, accessible depuis votre lieu de domicile sur le site Internet officiel de Credit Suisse. Pour vous fournir des supports marketing concernant leurs produits et services, UBS Group

AG et ses filiales peuvent traiter vos données personnelles de base (coordonnées telles que nom, adresse e-mail) tant que vous ne demandez pas à ne plus les recevoir. Vous pouvez décider à tout moment de ne plus recevoir de tels supports en le demandant à votre relationship manager.

Sauf mention spécifique dans le présent rapport et/ou selon l'entité Credit Suisse locale qui vous l'a envoyé, celui-ci est distribué par UBS Switzerland AG, une société autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Version C/2025. CIO82652744

© UBS 2026. Le symbole des trois clés et le logo UBS appartiennent aux marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.