

Financement, impôts, droit de bail pour les propriétaires d'immeubles locatifs

Cette fiche d'information vise à expliquer aux propriétaires de logements loués et aux prestataires de conseil incitatif comment les investissements peuvent être financés, de quelle façon les coûts d'investissement se répercutent sur les loyers et quels avantages peuvent être obtenus sur le plan fiscal.

D'une manière générale, il est recommandé de prendre contact suffisamment tôt avec un établissement financier afin d'étudier les possibilités de financement et de les intégrer dans la planification des travaux et du calendrier.

Planification des investissements et de l'entretien: une tâche qui s'inscrit dans la durée

Pour qu'un bien immobilier conserve sa valeur, il doit être entretenu, ce qui engendre des coûts. S'occuper du financement des futurs investissements est donc une tâche qui s'inscrit dans la durée. Pour cela, il est recommandé de constituer des provisions et de planifier les éventuels assainissements sur le long terme.

Financement par hypothèques

Les biens immobiliers peuvent être financés par le biais d'une hypothèque. Si une transformation créant une plus-value est prévue (p. ex. installation d'un chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables) et que le propriétaire ne dispose pas de fonds propres suffisants pour procéder à l'assainissement du chauffage, les coûts supplémentaires induits par l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être financés par une augmentation de l'hypothèque ou un crédit de construction. Lors de l'octroi d'un crédit, les banques doivent vérifier le résultat de l'objet (revenu locatif et coûts) et la valeur du bâtiment après la rénovation.

Utilisation du fonds de prévoyance

Les directives révisées de l'Association suisse des banquiers sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2020. Pour les financements hypothécaires d'objet de rendement, la part minimale de fonds propres sur une valeur hypothécaire plus faible

s'élève à 25 % (contre 10 % auparavant). Toute éventuelle différence entre un prix d'achat/un besoin d'investissement plus élevé et une valeur hypothécaire plus faible doit être financée intégralement par des fonds propres («principe de la valeur la plus basse»).

S'agissant des objets de rendement, la dette hypothécaire doit désormais être ramenée aux deux tiers de la valeur hypothécaire de objets en l'espace de 10 ans maximum (contre 15 ans auparavant).

Exigences relatives à la capacité financière

- Le nouveau montant total du financement hypothécaire doit être garanti par le résultat de l'objet.
- L'hypothèque ne doit pas dépasser les limites de nantissement maximales de la future valeur vénale du bien immobilier (en tenant compte des mesures créant une plus-value).
- Une hypothèque est supportable lorsque les coûts (taux hypothécaires, amortissements, frais annexes selon la qualité de l'objet) sont couverts par le résultat de l'objet.
- Le calcul de la capacité financière a la particularité suivante: les coûts hypothécaires courants ne sont pas déterminés en fonction des taux actuels et effectifs, mais sur la base de taux moyens¹ calculés sur le long terme.

¹ actuellement fixés à env. 5 %

Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments

Les «[Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments](#)» de l'Association suisse des banquiers (ASB) sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Un délai de transition jusqu'au 1^{er} janvier 2024 est prévu pour adapter les processus bancaires internes.

Dans le cadre du conseil en financement immobilier, il convient notamment, selon le point 2, d'aborder la question du maintien de la valeur à long terme et donc celle de l'efficacité énergétique du bâtiment à financer, en particulier pour les biens immobiliers anciens ou nécessitant des travaux de rénovation. Les mesures de rénovation correspondantes doivent être évoquées et discutées à cette occasion.

[Directives de l'ASB pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments \(swissbanking.ch\)](#)

Valeur du bien immobilier

La valeur d'un bien immobilier doté d'installations de bonne qualité correspondant aux lois ou aux normes les plus récentes reste stable, voire augmente. Les chances d'obtenir un meilleur rendement en cas de vente du bien sont ainsi accrues. En règle générale, cela permet aussi d'obtenir des revenus locatifs plus élevés.

Fiscalité²

Les investisseurs (possédant des biens immobiliers dans leur actif d'exploitation) ne peuvent pas déduire les investissements directement de leurs impôts. Les investissements sont comptabilisés en tant que postes négatifs dans l'exercice annuel et participent à réduire ensuite la charge fiscale en générant un bénéfice annuel plus faible. En revanche, les propriétaires privés (possédant des biens immobiliers dans leur patrimoine privé) peuvent bénéficier de déductions fiscales dans le cadre de mesures énergétiques.

L'examen des conséquences fiscales individuelles – un investissement dans un nouveau système de chauffage (et/ou d'autres mesures énergétiques) – peut avoir un impact positif sur la charge fiscale.

Subventions

La Confédération, les cantons, les communes, les fournisseurs d'énergie, etc. subventionnent différentes mesures visant à encourager un recours accru aux énergies renouvelables pour les systèmes de production de chaleur servant au chauffage et à l'eau chaude. Les subventions peuvent fortement varier selon les années et les communes. Renseignez-vous sur les subventions disponibles à votre emplacement et intégrez-les suffisamment tôt dans vos réflexions: [francsenergie.ch](#).

Les demandes de subventions doivent être déposées avant le début des travaux!

² Le 28 septembre 2025, le peuple suisse a accepté la [réforme de l'imposition de la propriété du logement](#). Celle-ci entraîne notamment l'abolition de l'imposition de la valeur locative pour les résidences principales et secondaires à usage propre. En contrepartie, les frais d'entretien des immeubles et les intérêts passifs ne pourront plus être déduits fiscalement au niveau fédéral. Par conséquent, la déduction des coûts des investissements engagés pour des mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement de l'impôt fédéral direct est également supprimée. Les cantons pourront néanmoins continuer d'autoriser cette déduction, mais seulement jusqu'en 2050 au plus tard. La date d'entrée en vigueur de la réforme de l'imposition de la propriété du logement n'est pas encore connue. Cependant, il est recommandé d'étudier suffisamment tôt les changements fiscaux à venir.

Augmentation des revenus locatifs

Les investissements créant des plus-values peuvent être répercutés sur les loyers. Cela vaut également pour les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables, comme le remplacement d'un système de production de chaleur fossile ou l'installation d'un système solaire. Seule la part de l'investissement qui crée de la plus-value, c'est-à-dire les coûts qui excèdent ceux d'un simple remplacement de chauffage conventionnel par le même système (remplacement à l'identique), peut être répercutée.

Il est recommandé d'informer suffisamment tôt les locataires du remplacement du chauffage et des conséquences qui en découleront sur les

loyers et les frais accessoires. Toutefois, la notification de la hausse du loyer à l'aide du formulaire autorisé par le canton ne peut avoir lieu qu'après l'achèvement des travaux. L'augmentation doit coïncider avec un terme de résiliation contractuel, à défaut un terme de résiliation conforme à l'usage local. L'augmentation du loyer doit être clairement justifiée dans la notification ou la lettre d'accompagnement. Cette dernière doit être expressément indiquée dans le formulaire. L'avis d'augmentation doit parvenir à la ou au locataire au moins 10 jours avant le début du délai de résiliation.

Il convient de vérifier au cas par cas dans quelle mesure le loyer peut être augmenté.

SuisseEnergie
Office fédéral de l'énergie OFEN
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Adresse postale: CH-3003 Berne

Infoline 0848 444 444
infoline.suisseenergie.ch

suisseenergie.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch