



# IMMOBILIER

SCHMIDT  
IMMOBILIER

VOUS ENVISAGEZ DE VENDRE  
VOTRE BIEN IMMOBILIER?

Nous vous offrons un entretien avec  
un expert en estimation immobilière  
avec brevet fédéral.

Contactez-nous

027 720 48 11

info@schmidt-immobilier.ch

**HABITAT** Qu'attendre de 2025 en tant que propriétaire?

## Réformes et enjeux majeurs

**L**es propriétaires immobiliers du canton devront composer avec des changements fiscaux décisifs et leurs conséquences en 2025. Une année qui s'annonce charnière, notamment suite à l'adoption du Parlement fédéral en décembre dernier de la suppression de l'impôt sur la valeur locative, une mesure longtemps attendue, mais qui entraîne des conséquences profondes. En Valais, où plus de 55% des ménages possèdent leur logement, les répercussions s'annoncent particulièrement significatives. Quels sont les enjeux fiscaux et économiques de cette réforme? Quels défis attendre pour le secteur immobilier valaisan?

### Suppression de l'impôt sur la valeur locative: une réforme aux multiples implications

La suppression de l'impôt sur la valeur locative est une décision adoptée à une majorité mitigée (Conseil National: 123 contre 57 et Conseil des États: 25 contre 15). Si cette mesure semble clore un débat actif depuis plusieurs décennies, elle entraîne des changements majeurs pour les propriétaires. L'impôt sur la valeur locative, souvent perçu comme injuste et complexe, était calculé sur un

revenu théorique correspondant à la mise en location fictive de son propre logement. Alors que sa suppression peut être accueillie de manière positive pour de nombreux ménages, cette réforme s'accompagne cepen-

### « La suppression de l'impôt sur la valeur locative s'accompagne d'une perte de plusieurs avantages. »

dant de l'élimination de toutes les déductions pour travaux d'entretien et de rénovation, y compris celles liées à la transition énergétique. En outre, seuls les intérêts passifs liés au logement principal pourront encore être déduits, ce qui impactera négativement les investisseurs.

### Les spécificités du Valais: des propriétaires parmi les plus impactés

Le Valais se distingue par une proportion élevée de propriétaires occupants. Avec une valeur locative historiquement basse dans le canton, cette suppression s'accompagne d'une

perte de plusieurs avantages fiscaux, faisant des propriétaires valaisans les grands perdants de cette réforme. En effet, pour de nombreux Valaisans, posséder son logement est considéré comme un véritable 4<sup>e</sup> pilier de leur prévoyance vieillesse. La fin des déductions pour travaux risque d'entraîner une baisse significative des investissements dans l'entretien et la modernisation des biens immobiliers. Par ailleurs, la possibilité pour les cantons d'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires pourrait poser un nouveau défi pour les nombreux Valaisans propriétaires de chalets. Cette mesure, bien qu'elle vise à rétablir une égalité entre les propriétaires résidents et non-résidents, pourrait alourdir la charge fiscale des Valaisans et affecter le marché immobilier local.

### Conséquences économiques et sociales: des défis pour 2025

Sur le plan économique, cette réforme risque d'entraîner un ralentissement significatif des rénovations immobilières, en particulier celles visant la transition énergétique. Cette situation pourrait peser lourdement sur les PME et le secteur de la construction, très dépendants des travaux

d'entretien et de rénovation. Par ailleurs, on peut craindre un effet pervers, à savoir une surchauffe des travaux en 2025, alors que les propriétaires tenteront de profiter des dernières opportunités fiscales avant leur suppression. Un autre effet collatéral pourrait être l'amplification du travail au noir, certains propriétaires cherchant à réduire les coûts dans un contexte de charges fiscales alourdies.

### Une année clé pour les propriétaires et pour la CIV

2025 marquera un tournant décisif pour les propriétaires immobiliers suisses, en particulier dans le canton du Valais. Les conséquences fiscales, économiques et sociales de la suppression de l'impôt sur la valeur locative soulèvent des questions majeures.

Dans ce contexte, la Chambre Immobilière Valaisanne entend jouer un rôle clé en informant et en défendant les intérêts des propriétaires. La campagne de votation populaire, prévue en fin d'année, promet d'être vive. Il est essentiel que chaque propriétaire puisse comprendre les enjeux pour se préparer au mieux à ces transformations majeures.