



15.08.2025

Fiche d'information – Nouvelle réglementation sur les intérêts passifs

1. Contexte

Le 20 décembre 2024, le Parlement a adopté un projet de loi concernant la suppression de la valeur locative (<https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/23/fr>). Par rapport à aujourd'hui, ce changement de système limite fortement la déduction des intérêts passifs dans la loi sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et dans la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID).

Ainsi, les personnes qui ne perçoivent pas de revenu imposable d'une location ou d'un affermage ne pourront plus faire valoir la déduction des intérêts passifs à l'avenir. En revanche, dans le cadre de la déduction générale, les intérêts passifs privés des personnes qui louent ou afferment des biens immobiliers restent déductibles jusqu'à un certain point.

L'élément déterminant est le rapport entre les biens immobiliers loués ou affermés et l'ensemble de la fortune (méthode dite « proportionnelle restrictive »). Ce rapport établit le montant de la future déduction des intérêts passifs. Pour le calcul, on inscrit au numérateur les immeubles occupés par des tiers (immeubles loués ou affermés) et au dénominateur, le total des actifs mobiliers et immobiliers. Plus la valeur du numérateur est proche de celle du dénominateur, plus la part des intérêts passifs déductibles est grande.

La réforme prévoit aussi la possibilité de déduire des intérêts passifs en cas d'acquisition d'un premier logement. Pour les couples mariés, le montant maximal initial est de 10 000 francs ; pour les contribuables célibataires, il est de 5000 francs. La déduction est autorisée pendant 10 ans et le montant maximal déductible diminue chaque année de 10 %. Cette déduction pour l'acquisition d'un premier logement est accordée aux personnes qui acquièrent pour la première fois une résidence principale en Suisse.

2. Mécanisme permettant de déterminer les intérêts passifs : exemples

Les différentes situations suivantes montrent les effets de la nouvelle réglementation sur les intérêts passifs (les montants sont en francs suisses).

2.1 Déduction générale

Exemple 1

Logement à usage personnel	800 000
Compte en banque	200 000
Dettes	500 000
Intérêt	2 %
Intérêts passifs	10 000
Intérêts passifs déductibles	0

Un logement (fortune immobilière) et un compte bancaire (fortune mobilière) sont la seule fortune du contribuable. Il ne possède aucun bien immobilier loué ou affermé et ne peut donc pas déduire d'intérêts passifs [numérateur = 0 ; dénominateur = 1 000 000 => 0].

Exemple 2

Logement de vacances à usage personnel	300 000
Compte en banque	200 000
Dettes	200 000
Intérêt	2 %
Intérêts passifs	4000
Intérêts passifs déductibles	0

Dans cet exemple aussi, le contribuable ne peut pas déduire d'intérêts passifs étant donné qu'il ne possède aucun bien immobilier loué ou affermé [numérateur = 0 ; dénominateur = 500 000 => 0].

Exemple 3

Immeuble loué	800 000
Compte en banque	200 000
Dettes	500 000
Intérêt	2 %
Intérêts passifs	10 000
Intérêts passifs déductibles	8000
Taux déductible en %	80,0 %

La situation ici est différente : une partie des intérêts passifs est déductible parce qu'en plus d'un compte en banque, les actifs du contribuable comprennent un immeuble loué. Celui-ci peut donc être inscrit au numérateur et la part des intérêts passifs déductibles ainsi obtenue est de 80 % [numérateur = 800 000 ; dénominateur = 1 000 000 => 0,8]. Le contribuable peut donc déduire 8000 francs au titre des intérêts passifs (80 % de 10 000 francs).

Exemple 4

Logement à usage personnel	800 000
Logement de vacances à usage personnel	300 000
Logement loué	800 000
Compte en banque	200 000
Dettes	500 000
Intérêt	2 %
Intérêts passifs	10 000
Intérêts passifs déductibles	3810
Taux déductible en %	38,1 %

Dans cet exemple, le contribuable possède plusieurs biens immobiliers. Seul le logement loué est inscrit au numérateur. La part des intérêts passifs déductibles ainsi obtenue est de 38,1 % [numérateur = 800 000 ; dénominateur = 2 100 000]. Le contribuable peut donc déduire 3810 francs au titre des intérêts passifs (38,1 % de 10 000 francs). Pour le calcul, il n'est pas important de savoir sur lequel des trois biens immobiliers les dettes sont dues.

Exemple 5

Compte en banque	200 000
------------------	---------

Dettes	40 000
--------	--------

Intérêt	2 %
---------	-----

Intérêts passifs	800
------------------	-----

Intérêts passifs déductibles	0
-------------------------------------	----------

Cet exemple montre les conséquences fiscales pour les personnes qui ne possèdent pas de bien immobilier. Étant donné que les actifs mobiliers ne peuvent pas être inscrits au numérateur pour calculer la nouvelle déduction des intérêts passifs, ces personnes ne pourront plus faire valoir d'intérêts passifs à l'avenir.

2.2 Déduction pour l'acquisition d'un premier logement

Exemple 6

Logement à usage personnel	800 000
----------------------------	---------

Compte en banque	200 000
------------------	---------

Dettes	500 000
--------	---------

Intérêt	2 %
---------	-----

Intérêts passifs	10 000
------------------	--------

Intérêts passifs déductibles selon déduction générale	0
--	----------

Déduction pour l'acquisition d'un premier logement	10 000
---	---------------

logement : elle permet aux nouveaux propriétaires de déduire les intérêts passifs pendant la première année qui suit l'acquisition du logement (max. 10 000 francs pour les couples mariés).

Dans le cadre de la déduction générale des intérêts passifs, cette personne ne peut pas déduire d'intérêts passifs parce qu'elle ne possède aucun bien immobilier loué ou affermé.

En revanche, dans la mesure où elle est mariée, elle peut faire valoir la déduction pour l'acquisition d'un premier logement et déduire ainsi au titre des intérêts passifs un montant de 10 000 francs pendant la première année qui suit l'acquisition du logement. La deuxième année, la déduction diminue à 9000 francs, puis à 8000 francs la troisième année, et ainsi de suite. Après dix ans, le contribuable n'a plus droit à la déduction.