

Édition 2024

# Perspectives de logement

Magazine d'Immoschwab  
sur l'habitat



**Comment  
résoudre la crise  
du logement ?**

04

## Il y a plusieurs raisons à la crise du logement

07

Immoschwab construit la prochaine génération

08

Quand un loyer est-il abusif ?

12

Propriété immobilière et impôts

18

Les personnes en point de mire –  
Entretien avec Larissa Läderach

20

Nouveau: Analyse du potentiel  
immobilier



Comme tant d'autres choses dans un monde en constante évolution, le secteur immobilier fait également face à bon nombre de changements et tendances. Je me souviens très bien de mes débuts chez Immoschwab en 2000. La location ou la vente de biens se faisait alors uniquement par le biais d'annonces dans des journaux. Il y avait ainsi encore des périodes où nous ne pouvions offrir aucun logement vacant! On achetait le mazout pour 30 à 40 francs les cent litres, à la demande sur deux mois. Aujourd'hui, nous achetons seulement aux prix du jour. Sans parler des prix. Ce ne sont que deux petits exemples qui illustrent cette mutation.

L'introduction d'Internet a accéléré le développement à un rythme impensable auparavant. Sans ce lancement et les équipements informatiques modernes, on ne pourrait plus faire face à la quantité de travail actuelle. Je ne pense pas seulement à la quantité de biens gérés. La multitude de nouvelles lois, ordonnances et directives y contribue également massivement. On observe également un changement chez le personnel: de généraliste à spécialiste.

Mais une chose ne peut pas être compensée par cette évolution: la connaissance du marché local! Je suis convaincu que c'est la plus grande force de notre entreprise.

Je vous souhaite une bonne lecture de notre revue clients.

Roland Kiener, Directeur général

Note: Ce texte a été entièrement rédigé sans recours à l'intelligence artificielle.

### Mentions légales «Perspectives de logement»

Publication: printemps 2024. tirage: 6000 unités, publication annuelle  
Éditeur: Immoschwab AG, Bernstr. 30, 3280 Murten, +41 26 672 98 98, info@immoschwab.ch  
Responsable du contenu: Fabienne Voutaz, membre de la direction  
Idée, concept et rédaction: Martin Aue  
Graphisme: Contrastart GmbH  
Copyright: Réimpression, même par extraits, uniquement avec autorisation écrite.

## Il y a plusieurs raisons à la crise du logement

La baisse des prix sur le marché de l'immobilier résidentiel – dont on parle régulièrement – est en grande partie une erreur. L'année dernière, le prix des logements a de nouveau augmenté. Cette évolution ne concerne plus seulement les maisons individuelles, très prisées. Les loyers des appartements augmentent également. Les raisons en sont nombreuses. La hausse des taux d'intérêt hypothécaires et donc des coûts de financement devrait également avoir une influence. De plus, on ne construit pas assez. La bureaucratie et la législation sont également responsables de cette situation.



En 2023, les propriétaires de maisons individuelles ont pu se réjouir de l'augmentation des prix et donc de la prise de valeur de leur bien. D'après des chiffres publiés récemment, les prix des maisons individuelles et des appartements en copropriété ont augmenté. Raiffeisen Suisse a annoncé une augmentation de 4 % du prix des propriétés immobilières. Un taux néanmoins largement inférieur aux presque 9 % d'augmentation enregistrés en 2021. Les locataires devraient quant à eux se montrer plus réservés concernant l'évolution du marché immobilier. En effet, les loyers ont également augmenté dans toute la Suisse l'année dernière. L'augmentation des loyers frôle les 5 %. Pour ceux qui rêvent d'acheter une maison individuelle, cette hausse continue des prix de l'immobilier est une mauvaise nouvelle. Ainsi, le taux de logement en propriété, inférieur à 40 %, ne devrait pas rapidement augmenter en Suisse. Dans ce contexte, nous savons qu'ici, seulement 10 % des ménages locataires peuvent encore accéder à la propriété. Cette valeur date néanmoins de quelques années déjà et devrait, étant données l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires et la hausse continue du prix de l'immobilier, être revue à la baisse plutôt qu'à la hausse. Il faut garder à l'esprit que cette évaluation s'appuie sur la capacité à remplir les critères financiers permettant l'octroi d'un crédit hypothécaire. Une banque évalue en fin de compte les revenus et le patrimoine du demandeur de crédit avant d'accepter tout accord de financement. « Pour l'acquisition d'un bien immobilier, il faut que l'apport personnel représente 20 % du prix de vente », souligne Roland Kiener, président du conseil d'administration et directeur général d'Immoschwab.

### Le coronavirus n'est pas l'unique cause

On peut donc en conclure que la hausse des prix de l'immobilier implique une hausse du montant de l'apport personnel. Il existe toujours des acheteurs qui peuvent réunir le capital nécessaire à l'acquisition d'un logement. Parmi cette clientèle, on trouve également des locataires capables de réagir à la pénurie de biens immobiliers adaptés afin de réaliser leur rêve d'accéder à la propriété. Par conséquent, cette raréfaction de l'offre de logements locatifs alimente les prix des appartements en copropriété et des maisons individuelles. De manière plus prévisible, la croissance ininterrompue des prix des biens immobiliers peut également être attribuée à la pandémie de coronavirus. Qui est capable de se souvenir de toutes les restrictions ? Des restrictions qui ont bien plus pesé sur les citoyens que sur la population rurale. On peut donc comprendre que cette situation, associée à l'évitement des rassemblements, ait stimulé l'appétit des populations urbaines à acquérir une maison individuelle à la campagne. L'espace supplémentaire requis pour le télétravail a également dû alimenter la demande de maisons individuelles. La pandémie de coronavirus a été suivie par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt hypothécaires. Fredy Hasenmaile, économiste en chef chez Raiffeisen Suisse, voyait dans l'augmentation des taux d'intérêt de ces dernières années un processus de normalisation faisant suite à une période de taux d'intérêt extrêmement bas. « La hausse des taux d'intérêt fera renoncer certains à l'achat d'une maison, car cet achat devient plus coûteux. », avait-il déclaré il y a deux ans. Les coûts de financement ont ainsi dû faire voler en éclats certains rêves d'acquisition de maison individuelle. Il faut également prendre en compte



la quasi-stagnation des salaires sur la même période. Mais la hausse des prix de l'immobilier n'a pas disparu pour autant. Dans ce contexte de marché, les propriétaires ne sont pas enclins à négocier le prix de vente. De nombreux vendeurs préfèrent attendre une offre intéressante.

### Peut-on désamorcer la crise du logement en intensifiant les activités de construction ?

Il y a cependant une autre cause à la crise du logement actuelle : la diminution du nombre de grues de chantier par rapport aux années précédentes. Les activités de construction ont ralenti. Un phénomène qui résulte notamment de la forte augmentation des coûts de construction. Les causes de ce recul de la construction ne sont néanmoins pas uniquement économiques. L'économiste Fredy Hasenmaile renvoie également à la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. Celle-ci recommande la densification des constructions afin d'éviter l'étalement urbain.

Cette ambition justifiée sur le fond est cependant trop difficile à appliquer correctement. Parmi les principales raisons, on peut citer les longues procédures d'autorisation ou les oppositions, provenant du voisinage par exemple. De manière peu surprenante, l'octroi d'un permis de construire prend plus de temps qu'auparavant. Fredy Hasenmaile perçoit des insuffisances au niveau politique aussi bien qu'au niveau cantonal. De son point de vue, leur timidité dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions légales a entraîné des retards dans la création de nouvelles zones constructibles en fonction de la situation. Tous ces facteurs limitent les activités de construction. De manière générale, il plaide pour une suppression des obstacles bureaucratiques. Cela permettrait de redonner son attractivité à la construction. Car, pour l'économiste en chef de Raiffeisen Suisse, ce qu'il faut faire pour désamorcer la crise du logement est clair : « Il faut simplement construire davantage », analyse-t-il.



### Newsletter captivante

Si vous le souhaitez, nous vous envoyons dès à présent des informations utiles et gratuites sur le thème « Immobilier et Mode de vie ». Inscrivez-vous en ligne maintenant à l'adresse [www.immoschwab.ch](http://www.immoschwab.ch)

## Immoschwab construit la prochaine génération



Depuis 12 ans, le prestataire de services immobiliers régional Immoschwab est dirigé par cinq associés. Durant cette période, l'entreprise est passée de 13 à 25 collaborateurs. Avec des sites à Morat et à Aarberg, Immoschwab s'est établi en plus de 30 ans comme un professionnel de l'immobilier ancré dans la région. Aujourd'hui, Immoschwab est le leader du marché dans la région du Seeland et un expert reconnu dans les domaines de l'estimation de la valeur vénale, du courtage immobilier et de la gestion de propriété par étage et d'immeubles locatifs. Ce développement n'aurait pas été possible sans des collaborateurs aussi motivés. La recherche d'une solution de succession appropriée est en cours depuis un certain temps déjà. Les jalons peuvent désormais être posés en vue d'une transition : Les deux collaboratrices de longue date Fabienne

Voutaz et Larissa Läderach rejoignent la direction début octobre 2023. Sandra Nydegger et Roland Kiener restent membres du comité. Trois des propriétaires se retirent de la direction. Deux d'entre eux conservent leurs autres fonctions jusqu'au transfert définitif de propriété dans quelques années. Les propriétaires actuels tiennent à ce que la transition se fasse en douceur, afin que les deux successeurs puissent se familiariser avec leurs nouvelles tâches. Afin de créer les conditions idéales pour la nouvelle génération, des investissements importants sont en cours. Ainsi, une offensive de numérisation est actuellement en cours, avec notamment un site web moderne et une nouvelle infrastructure informatique. L'objectif est de transmettre aux deux successeurs une entreprise bien organisée et moderne. Les étapes qui viennent d'être lancées ont ouvert la voie à cet objectif.

## Quand un loyer est-il abusif?

Le logement est depuis longtemps un besoin fondamental de l'homme et les contrats de location existent depuis un certain temps. Le droit du bail a évolué au fil du temps et est devenu de plus en plus favorable aux locataires. Les modifications apportées au droit du bail donnent aux locataires une meilleure position et leur donnent ainsi la possibilité de se défendre



Selon l'Office fédéral de la statistique, 2,3 millions de ménages vivaient en Suisse fin 2020 dans un logement en location ou en coopérative. Les cantons urbains, comme Bâle-Ville et Genève, présentent la plus forte proportion de logements locatifs, tandis que les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures et du Valais affichent la plus faible proportion. Toutefois, les prix de l'immobilier n'ont cessé d'augmenter ces dernières années.

En tant que bailleur d'un bien immobilier, vous vous êtes certainement déjà posé les questions suivantes:

1. Comment dois-je communiquer le loyer initial à mon locataire?
2. Quand un loyer est-il abusif?
3. Quand le locataire peut-il contester le caractère abusif du loyer?

Qu'entend-on exactement par le terme «loyer»? Le loyer est la rémunération qu'un locataire paie pour l'utilisation de l'objet loué. Dans la pratique, on parle généralement de «loyer brut». Le loyer brut comprend le loyer net et les charges. Le loyer net dépend de la taille, de l'âge et de la situation du bien. Les charges servent à payer les frais liés à l'utilisation de l'objet loué (par exemple les frais de chauffage, d'eau, d'électricité, etc.)

### **En tant que bailleur, comment dois-je communiquer le loyer initial?**

La loi ne prévoit aucune exigence de forme pour le contrat de location. Cela signifie qu'un contrat de location peut être conclu oralement. Toutefois, les contrats de location de locaux

d'habitation sont généralement conclus par écrit, dans lesquels sont également réglés le montant du loyer et celui des charges. Le bailleur n'est en principe pas tenu de communiquer le loyer initial sous une forme déterminée.

Selon l'art. 256, al. 2, CO, le bailleur ne doit fournir des informations sur le loyer payé précédemment que si le locataire le demande explicitement ou si l'objet se trouve dans un canton où il y a pénurie de logements et où la formule est donc obligatoire. Dans les cantons où la formule n'est pas obligatoire, le locataire n'a pas le droit de demander une justification du montant du loyer initial. Le bailleur ne doit fournir une justification que si le loyer initial est contesté par le locataire. En effet, la loi prévoit uniquement d'obliger le bailleur à communiquer le loyer précédent.

L'art. 270, al. 2, CO stipule que les cantons peuvent déclarer l'utilisation de la formule officielle obligatoire s'il y a pénurie de logements dans une région donnée du canton et qu'un nouveau contrat de bail est conclu. Si tel est le cas, le formulaire doit être remis au locataire, dûment rempli, au plus tard au moment de la remise du bien. Il est recommandé d'envoyer le formulaire par courrier recommandé ou de demander un reçu au locataire. Si le bailleur oublie de remettre le formulaire, il peut encore le faire dans les 30 jours qui suivent la remise. Cela n'entraîne pas de conséquences négatives pour le bailleur, si ce n'est que le délai de contestation de 30 jours ne commence à courir qu'à partir de la remise du formulaire.



Le formulaire contient les informations suivantes : l'objet loué et son adresse, le locataire précédent, le nouveau locataire, un éventuel représentant (par exemple la gérance immobilière), le loyer précédent, le montant du loyer initial et les informations sur les charges ainsi que la justification du loyer initial. Le formulaire contient également des informations sur les voies de recours, qui indiquent au locataire qu'il peut contester le caractère abusif du loyer. Si le loyer reste inchangé, une justification doit également être fournie dans ce cas, car la fixation et la vérification du loyer initial se font selon une méthode absolue. Le locataire a le droit de contester le loyer initial dans les 30 jours suivant la réception de la formule. Dans un canton où la formule n'est pas obligatoire, le locataire peut contester le loyer initial dans les 30 jours suivant la prise de possession de l'objet loué. Le fait que la prise de possession de l'objet loué ait lieu avant ou après le début convenu du bail ne joue aucun rôle. Dès que le locataire a pris possession des clés, il peut disposer de l'objet loué. Si l'objet loué est déjà occupé par le locataire au moment de la conclusion du contrat, le délai commence à courir à partir de ce moment.

### Quand un loyer est-il abusif ?

Un loyer est abusif lorsque le bailleur obtient un rendement excessif ou lorsque le logement est plus cher que d'autres biens comparables dans le quartier.

En tant que bailleur, quelles sont mes possibilités juridiques si le locataire conteste le loyer ? Si le locataire conteste le loyer, le loyer est examiné selon la méthode absolue. Le bailleur dispose des possibilités juridiques suivantes :

1. obtention d'un rendement net insuffisant ou inadmissible  
Selon l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 octobre 2020, le rendement net est considéré comme admissible si le rendement est supérieur de 2% au taux d'intérêt de référence, tant que le taux d'intérêt de référence est inférieur ou égal à 2%.
2. rendement brut couvrant les coûts  
Le calcul du rendement brut couvrant les frais n'est appliqué qu'aux constructions récentes, car on part du principe qu'il n'y aura pas de gros travaux d'entretien à effectuer au cours des premières années. Les bâtiments de moins de 10 ans sont

considérés comme des « constructions récentes ». Le rendement brut doit être suffisant pour que le bailleur puisse rémunérer le capital propre investi et supporter les frais de capital, d'exploitation et d'entretien. Par « rendement brut admissible », le Tribunal fédéral entend un rendement brut qui ne dépasse pas de plus de 2% le taux d'intérêt de référence correspondant.

3. Usages locaux et de quartier  
Un bailleur peut invoquer les loyers usuels dans la localité ou le quartier.
4. faire valoir la réserve de loyer  
Si le locataire conteste le caractère abusif du loyer initial parce qu'il est plus élevé que

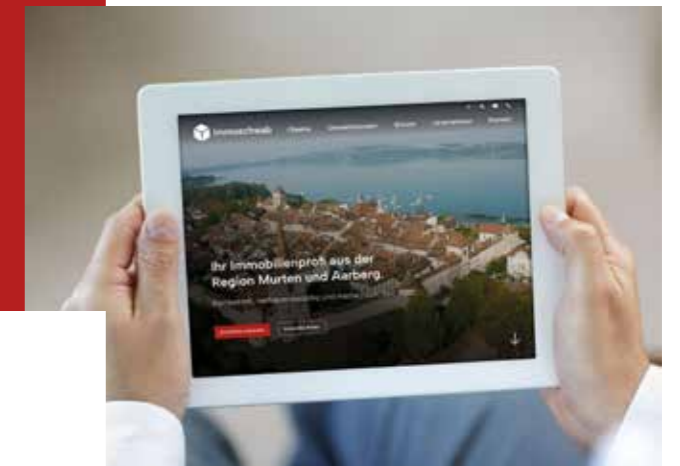
le loyer précédemment payé, il est également possible que le bailleur ait fait valoir une réserve de loyer préalablement inscrite dans le contrat de bail. Le bailleur peut donc tenter de démontrer que l'adaptation du loyer n'a pas été augmentée de manière significative, c'est-à-dire de plus de 10% par rapport au loyer précédemment payé, et qu'elle n'est donc pas non plus abusive.

Le droit de bail est complexe et il est préférable de se faire aider suffisamment tôt par des professionnels. Nous vous conseillons volontiers sur tous les aspects du droit de bail. Vous souhaitez en savoir plus sur la fixation du loyer ? Vous avez une question ? N'hésitez pas à prendre contact avec nous.

### Site Web d'information

Chez Immoschwab, il y a beaucoup de choses à découvrir – aussi bien dans le monde réel que virtuel. Sur le nouveau site Internet, vous trouverez de nombreuses informations comme par exemple les biens actuellement en vente et en location. Avec de nombreux articles passionnants, le blog est également très intéressant.

Notre site Web est accessible à l'adresse [www.immoschwab.ch](http://www.immoschwab.ch)



# Propriété immobilière et impôts

Vous rêvez d'acheter votre propre logement ? Ou êtes-vous activement à la recherche d'un bien immobilier et avez-vous déjà visité quelques biens ? Selon quels critères choisissez-vous le bien immobilier de vos rêves ? Nous avons constaté que les acheteurs potentiels se concentrent sur les critères suivants: L'état, l'aménagement, la situation du bien ainsi que le prix de vente. Mais réfléchissez-vous également aux conséquences fiscales qu'implique l'acquisition d'un bien immobilier pour vous en tant qu'acheteur et futur propriétaire ? Les impôts sont un aspect décisif de la propriété immobilière qui est souvent négligé. Dans cet article, nous jetons un regard global sur les différents aspects fiscaux de la propriété et donnons des conseils utiles pour éviter les pièges fiscaux.



Nous commençons par une introduction aux bases de l'imposition de la propriété immobilière, y compris la valeur locative et d'autres types d'impôts pertinents. Au début nous nous penchons sur les droits de mutation, un impôt qui s'applique avant même que vous ne soyez propriétaire.

## Droits de mutation

Si vous achetez un logement pour la première fois, vous devez savoir que des impôts sont déjà dus lors de l'acquisition. Il s'agit de ce que l'on appelle les droits de mutation, qui sont majoritairement prélevés par les cantons, mais aussi, dans certains cas, par les communes. Tous les cantons suisses ne prélèvent pas de droits de mutation. Les droits de mutation sont prélevés sur le prix d'achat et sont généralement à la charge de l'acquéreur. Là encore, il existe des différences cantonales.

Dans le chapitre «Développements futurs», nous vous révélons quelle modification de la loi sur les droits de mutation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024 dans le canton de Fribourg.

## Imposition de la valeur locative

L'imposition de la valeur locative est une caractéristique unique de l'imposition suisse de la propriété immobilière. La valeur locative se réfère à la valeur locative fictive d'un bien immobilier occupé par son propriétaire.

La valeur locative est estimée sur la base de facteurs tels que la taille, la situation et le standing du bien immobilier. Le calcul exact peut varier d'un canton à l'autre.

La valeur locative est également un sujet de discussion politique récurrent, qui porte sur la question de savoir si elle doit être supprimée ou non. Pour savoir ce qui se dit

actuellement sur la valeur locative, consultez le chapitre «Développements futurs».

## Impôt sur le revenu

Les revenus provenant de la location de biens immobiliers sont soumis à l'impôt sur le revenu.

## Impôt sur la fortune

L'impôt sur la fortune se base sur la valeur estimée de votre patrimoine, dont fait partie votre logement.

## Impôt foncier

L'impôt foncier est un impôt cantonal et/ou communal. Il est prélevé sur la valeur fiscale du bien immobilier et varie selon la commune/le canton. L'impôt foncier est prélevé dans les cantons de BE, FR, AI, SG, GR, TG, TI, VD, VS, GE et JU.

## Impôt sur les gains immobiliers

Tout propriétaire immobilier souhaite pouvoir obtenir le meilleur prix possible lors de la vente de son bien. Il ne faut toutefois pas oublier que l'impôt sur les gains immobiliers s'applique en cas de bénéfice. La durée de détention du bien immobilier peut influencer le montant de l'impôt. Les propriétaires à long terme peuvent éventuellement bénéficier d'avantages fiscaux.

Il est important de souligner qu'en Suisse, la législation fiscale est réglementée au niveau cantonal et parfois même au niveau communal. Par conséquent, les dispositions exactes relatives aux taux d'imposition peuvent varier considérablement. Nous vous recommandons de vous adresser aux autorités fiscales locales ou à un expert fiscal afin d'obtenir des informations précises sur votre situation spécifique.

### Avantages fiscaux et déductions

Vous vous demandez certainement si, en tant que propriétaire d'un bien immobilier, vous bénéficiez également d'avantages fiscaux ? Nous sommes heureux de pouvoir répondre à cette question par « oui ». En Suisse, il existe certains avantages fiscaux et déductions dont peuvent bénéficier les propriétaires de biens immobiliers. Voici quelques aspects pertinents :

### Intérêt hypothécaires

Pour l'acquisition du bien immobilier, vous avez contracté un crédit et payez à la banque des intérêts pour le prêt hypothécaire. Ces intérêts peuvent être déduits de l'impôt sur le revenu. Cela vaut aussi bien pour les biens immobiliers à usage propre que pour les biens immobiliers loués.

Lors de la conclusion du prêt hypothécaire, vous devez vous demander si vous souhaitez amortir l'hypothèque directement ou indirectement. Dans le cas de l'amortissement direct, une partie de la dette hypothécaire est remboursée à intervalles réguliers. Ainsi, l'hypothèque diminue et vous pouvez déduire moins d'intérêts débiteurs dans votre déclaration d'impôts.

Dans le cas de l'amortissement indirect, le montant de l'hypothèque reste inchangé. Avec ce type d'amortissement, vous versez sur un compte pilier 3a qui est mis en gage par la banque et utilisé ultérieurement pour l'amortissement. Vous pouvez déduire vos versements dans le pilier 3a de votre revenu imposable.

### Frais d'entretien et investissements entraînant une plus-value

Certains frais d'entretien et les investissements plus-value peuvent également être déduits.

Il s'agit par exemple des frais de réparation et d'entretien du bien immobilier. Nous vous recommandons de conserver tous les justificatifs de ces dépenses. Les investissements plus-value consistent en des travaux et en l'installation de nouveaux équipements qui n'existaient pas auparavant et qui augmentent la valeur du bien immobilier et améliorent sa valeur d'usage.

### Travaux de rénovations et d'améliorations énergétique

Les coûts des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique peuvent être déductibles des impôts. Il est important que les rénovations répondent à certains critères pour être éligibles aux avantages fiscaux.

### Avantages fiscaux pour les mesures respectueuses de l'environnement

Dans certains cas, les investissements dans des technologies respectueuses de l'environnement ou des mesures d'efficacité énergétique peuvent bénéficier d'avantages fiscaux.

Veillez noter que les règles et conditions exactes pour ces avantages fiscaux peuvent varier d'un canton à l'autre. Nous vous recommandons donc de vous renseigner auprès des autorités fiscales locales ou d'un conseiller fiscal. Un conseil professionnel peut contribuer à tirer le meilleur parti des avantages fiscaux individuels et des possibilités de déduction.

Les conseils et la planification fiscale professionnels sont essentiels pour permettre aux propriétaires immobiliers de comprendre leurs obligations fiscales, de bénéficier d'avantages potentiels et d'éviter les mauvaises

surprises. Voici quelques conseils pour trouver un conseiller fiscal et ce à quoi il faut faire attention lors de la planification fiscale :

### Trouver un conseiller fiscal

#### 1. Des recommandations

- Demandez à vos amis, aux membres de votre famille ou à vos partenaires commerciaux de vous recommander de bons conseillers fiscaux.
- Les réseaux de professionnels de l'immobilier, tels que les agents ou les avocats spécialisés dans l'immobilier, peuvent également être utiles.

#### 2. Faire des recherches en ligne :

- Utilisez les plateformes en ligne pour trouver des conseillers fiscaux dans votre région. Vérifiez les évaluations et les expériences d'autres clients.

#### 3. Les associations professionnelles

- Recherchez les conseillers fiscaux qui sont membres d'associations professionnelles reconnues.

#### 4. Répertoires de conseillers fiscaux

- Consultez les annuaires officiels de conseillers fiscaux fournis par les autorités fiscales locales ou les associations professionnelles.

### Ce à quoi il faut veiller les de la planification fiscale

#### 1. Comprendre les besoins individuels

- Choisissez un conseiller fiscal qui a de l'expérience de conseiller des propriétaires des biens immobiliers et qui comprend vos besoins.

#### 2. Actualité et connaissances spécialisées

- Le droit fiscal est soumis à des changements constants. Assurez-vous que votre conseiller fiscal est à jour avec la législation et les dispositions fiscales.

#### 3. Services spécialisé

- Si vous avez des questions fiscales complexes, recherchez un conseiller fiscal proposant des services spécialisés, par exemple dans le domaine de la fiscalité immobilière.

#### 4. Un structure tarifaire transparente

- Clarifiez à l'avance la structure des honoraires afin d'éviter les surprises. Certains conseillers fiscaux travaillent sur une base horaire, tandis que d'autres facturent des frais forfaitaires.

#### 5. Communication et disponibilité

- Choisissez un conseiller fiscal avec lequel vous pouvez communiquer efficacement. L'accessibilité et la clarté de la communication sont essentielles.

#### 6. Prendre en compte le objectifs individuels

- Le conseiller fiscal doit comprendre les objectifs financiers individuels du propriétaire d'un bien immobilier et recommander des stratégies fiscales appropriées.



Travailler avec un conseiller fiscal qualifié est un investissement dans la santé financière et la réussite en tant que propriétaire immobilier. Cela vaut la peine d'investir du temps et des efforts dans la sélection d'un professionnel de confiance qui peut proposer des solutions fiscales sur mesure.

### Développements futurs

Dans le cadre d'un aperçu des développements futurs possibles en matière de législation fiscale sur la propriété du logement en Suisse, il est important d'être attentif aux changements dans le paysage politique et économique ainsi qu'aux tendances actuelles. Voici quelques réflexions sur la manière dont les propriétaires de biens immobiliers peuvent se préparer à d'éventuelles évolutions fiscales futures :

#### 1. Les tendances politiques et économiques

- Suivez les évolutions politiques et économiques qui pourraient avoir un impact sur la législation fiscale.
- Les changements de politique gouvernementale, les indicateurs économiques et les évolutions budgétaires peuvent avoir une influence sur les dispositions fiscales.

#### 2. Conseil professionnels

- Restez en contact régulier avec votre conseiller fiscal afin de vous tenir au courant d'éventuels changements dans la législation fiscale.
- Votre conseiller fiscal peut vous tenir au courant des changements législatifs prévus et vous aider à adapter votre stratégie financière en conséquence.

#### 3. Diversification et investissements

- Envisagez de diversifier vos investissements afin de rendre votre portefeuille plus résistant aux éventuels changements de la législation fiscale.
- Étudiez les différentes possibilités d'investissement afin de gérer votre risque.

#### 4. Planification financière

- Mettez sur une planification financière à long terme qui tienne compte des éventuels changements de la législation fiscale.
- Adaptez vos objectifs et stratégies financiers afin de pouvoir réagir de manière flexible aux Nouvelles conditions fiscales.

#### 5. Formation et échange d'informations

- Informez-vous régulièrement des évolutions fiscales dans le domaine de l'immobilier en vous formant et en échangeant avec d'autres propriétaires de biens immobiliers.

Il est important de souligner que les prévisions concernant les évolutions fiscales futures sont entachées d'incertitude. Néanmoins, se préparer de manière proactive aux changements potentiels de la législation fiscale est une mesure intelligente pour être en bonne position financière en tant que propriétaire d'un bien immobilier. Des conseils professionnels et une révision régulière de votre stratégie financière sont des aspects clés pour préparer l'avenir avec succès.

Enfin, et comme promis, nous vous informons de la situation actuelle concernant la valeur locative et la modification de la loi sur les droits de mutation dans le canton de Fribourg.

#### Valeur locative état actuel

Le 14 décembre 2023, le Conseil des Etats a examiné pour la deuxième fois la loi fédérale sur l'imposition de la propriété du logement dans le cadre de la session d'hiver. Comme lors des délibérations de la session d'automne 2021, le Conseil des Etats s'en tient à sa décision équilibrée: il continue de demander que l'impôt sur la «valeur locative» soit supprimé dans un premier temps uniquement pour les logements occupés par leur propriétaire à leur domicile principal. Les biens immobiliers secondaires pourront alors être abordés dans un deuxième temps, car l'inclusion des biens immobiliers secondaires dans le

projet actuel compromettrait considérablement le changement de système et pourrait même l'empêcher complètement. En ce qui concerne la déduction des intérêts passifs, le Conseil des Etats continue de s'engager pour une mise en œuvre conforme au système et à la constitution et soutient toujours une déduction des intérêts passifs privés à hauteur de 70 % des rendements de fortune imposables. La décision du Conseil national, qui demande une déduction d'environ 40 % seulement, pénalise en premier lieu les bailleurs privés qui, malgré l'imposition complète des revenus locatifs, ne peuvent soudain plus déduire qu'une petite partie de leurs intérêts passifs. Cela conduirait à de nouvelles injustices.

#### Modification de la loi sur les droits de mutation dans le canton de Fribourg au 1er janvier 2024

Dans le canton de Fribourg, les droits de mutation sont prélevés sur le prix d'achat des biens immobiliers et s'élèvent à 3 % (1,5 % pour la commune, 1,5 % pour le canton). Pour beaucoup, les droits de mutation constituent un obstacle, car il faut déjà apporter au moins 20 % de fonds propres pour acquérir un bien immobilier.

A l'avenir, lors de la première acquisition légale d'un logement destiné à l'usage personnel en tant que résidence principale, la base de calcul sera réduite de CHF 500'000 si le prix total du terrain et de la construction est inférieur ou égal à CHF 1'000'000.00. Si le prix total est compris entre CHF 1'000'001.00 et CHF 1'500'000.00, la base de calcul est réduite de CHF 250'000.00. Si le prix total est supérieur à CHF 1'500'000.00 ou si seule la valeur du terrain est considérée comme base de calcul, sans valeur de la construction, aucune déduction n'est accordée. Le logement doit servir essentiellement à l'usage personnel de l'acquéreur, directement et pendant au moins deux ans sans interruption à partir du jour où il y prend domicile.

Comme vous pouvez le constater, une bonne compréhension des aspects fiscaux de la propriété immobilière est essentielle pour maximiser les avantages financiers et minimiser les risques éventuels.

#### Nouveautés sur les réseaux sociaux

Des informations captivantes sont régulièrement publiées sur les canaux de Immoschwab. Regardez, cliquez sur « J'aime » et découvrez dès à présent toutes les nouveautés.

[instagram.com/immoschwab](https://www.instagram.com/immoschwab)  
[linkedin.com/company/immoschwab-ag](https://www.linkedin.com/company/immoschwab-ag)  
[facebook.com/immoschwabag](https://www.facebook.com/immoschwabag)  
[youtube.com/@ImmoschwabAG](https://www.youtube.com/@ImmoschwabAG)



## Les personnes en point de mire – Entretien avec Larissa Läderach

Larissa Läderach a fait ses débuts dans notre entreprise dans le cadre de sa formation puis elle a acquis une expérience précieuse dans la gestion des biens en location. Elle a acquis des qualifications grâce à la formation continue, par ex. le certificat de gérant d'immeubles, le diplôme suisse d'administrateur de biens immobiliers et le Bachelor of Arts in Real Estate. Depuis 2019, elle dirige notre nouvelle filiale à Aarberg et est considérée comme l'une des héritières dans le cadre du changement de génération. Outre son dévouement pour le secteur immobilier, Larissas Herz adore le football, sport qu'elle a pratiqué plusieurs saisons à haut niveau. Son engagement impressionnant et ses nombreux centres d'intérêt font d'elle un membre exceptionnel de notre équipe.

### Qu'est-ce-qui vous fascine dans votre travail quotidien ?

La diversité de mon travail. Cette variété fait que chaque jour est unique et m'offre de nouveaux défis et de nouvelles occasions d'évoluer professionnellement et personnellement. Collaborer avec d'autres personnes enrichit également ma vie professionnelle. L'interaction avec les clients, les propriétaires, les locataires et autres spécialistes est un aspect intéressant de notre activité car chaque rencontre représente une situation nouvelle et unique qui rend notre travail dynamique et passionnant.

### Qu'est-ce-qui distingue Immoschwab des autres entreprises de services immobiliers ?

Notre principal objectif est de comprendre les besoins et les attentes de nos clients et de leur offrir des solutions optimales. Avec une approche personnelle et individuelle, nous garantissons que notre service clients est de haute qualité et que la collaboration est basée sur la confiance.

De plus, l'entreprise Immoschwab dispose d'une équipe expérimentée et formée avec des connaissances spécialisées et une solide expérience dans le secteur. Notre ancrage régional nous permet de recourir à un vaste réseau, ce qui est très avantageux pour nos clients.

### Comment a évolué le travail dans le secteur immobilier au cours des 15 dernières années ?

Le travail dans le secteur immobilier a beaucoup changé au cours des 15 dernières années. Notamment en raison de l'influence de l'évolution dynamique du marché, des technologies et des tendances sociétales. Les changements démographiques ont été très significatifs au cours de cette période. Les changements montrent que le secteur immobilier est très dynamique et que l'on doit s'adapter à celui-ci en permanence.



Les changements des dernières années ont donné lieu à de nouvelles possibilités mais ont également fait apparaître de nouveaux défis auxquels nous faisons face au quotidien.

### Vous êtes maintenant confrontée à un nouveau défi. Qu'est-ce-qui vous réjouit le plus ?

Je suis impatiente de relever ce nouveau défi qu'est la direction de l'entreprise et notamment de pouvoir prendre des décisions stratégiques avec une équipe dynamique afin de permettre à l'entreprise d'aller de l'avant et de poursuivre sa vision à long terme. J'aborde ce défi avec enthousiasme car il m'offre l'opportunité de contribuer activement au développement et au succès de l'entreprise.

### Quels sont les objectifs de votre nouveau poste ?

Je vais m'efforcer de mettre en œuvre les objectifs de l'entreprise et les nouvelles stratégies. Mon objectif est de créer une base solide pour le développement futur de Immoschwab AG afin de garantir en permanence une très grande satisfaction des clients et d'offrir un environnement de travail inspirant pour nos précieux collaborateurs.

Je serais heureux de regarder en arrière dans quelques années et de constater que j'ai contribué de manière déterminante et positive au succès et au développement de l'entreprise.

# Nouveau : Analyse du potentiel immobilier



Avec cette analyse nous vous montrerons, en tant que propriétaire immobilier, quel est le potentiel de votre bien. Que vous souhaitez conserver votre bien immobilier, le vendre ou en acquérir un. Cette analyse est recommandée aux propriétaires et aux acheteurs qui souhaitent connaître et exploiter les réserves d'un bien immobilier.

## Les objectifs sont les suivants

- Optimiser le rendement et la rentabilité de votre bien immobilier
- Évaluer les loyers conformes au marché
- Calcul d'une valeur de marché réaliste
- Montrer les besoins de rénovation et la planification budgétaire dans la PPE
- Bases de décision pour la location ou la vente

Votre bien immobilier est au centre de l'analyse, avec pour objectif d'optimiser votre rendement, de connaître et d'exploiter les réserves d'un bien immobilier, de montrer si vous continuez à louer le bien immobilier ou s'il vaut mieux le vendre, de déterminer les rénovations auxquelles vous devrez faire face à l'avenir en tant que propriétaire par étage et de créer une base qui vous facilitera la prise de décision concernant la suite des opérations. Vous recevez des conseils concrets de mise en œuvre sur les thèmes de l'adaptation des loyers, de la valeur de marché de votre bien immobilier, du calcul des investissements et planification budgétaire dans le domaine de la propriété par étage.

## Comment se déroule l'analyse ?

Ensuite, nous visiterons ensemble le bien immobilier. Dans le cadre de cette rencontre, un deuxième rendez-vous est fixé pour une brève présentation des résultats. Dans un deuxième temps, nous vous présenterons les résultats de notre analyse et répondrons à vos questions. Toutes ces données vous sont présentées dans un rapport.

## Comment puis-je m'inscrire à l'analyse ?

Appelez-nous au 026 672 98 98, envoyez un e-mail à [info@immoschwab.ch](mailto:info@immoschwab.ch)

**Immoschwab AG**  
[info@immoschwab.ch](mailto:info@immoschwab.ch)  
[www.immoschwab.ch](http://www.immoschwab.ch)

Bernstrasse 30  
3280 Murten  
+41 26 672 98 98

Murtenstrasse 4  
3270 Aarberg  
+41 32 332 93 93

