Fiche d'information
«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.

En principe, il est recommandé d'entamer suffisamment tôt le dialogue avec une institution financière, de discuter des possibilités de financement et de les intégrer dans la planification de la construction et du calendrier.

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

Pour qu'un immeuble conserve sa valeur, il doit être entretenu, ce qui engendre des coûts. S'occuper du financement des futurs investissements est donc une tâche permanente. 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. Lorsque des banques octroient des crédits, elles doivent examiner le résultat dégagé par l'immeuble (revenus locatifs et coûts) et la valeur du bâtiment après assainissement.

Part minimale de fonds propres dans la valeur de nantissement

Les directives révisées de l'Association suisse des banquiers sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020. Pour les financements hypothécaires d'immeubles de rendement, la part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement s'élève à 25% (contre 10 % auparavant). Toute éventuelle différence positive entre le prix d'achat/le besoin d'investissement et la valeur de nantissement doit être financée intégralement par des fonds propres (« principe de la valeur la plus basse »).

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

[1] actuellement fixés à env. 5%

Exigences posées envers la capacité financière

- Le nouveau montant total du financement hypothécaire doit être garanti par le résultat dégagé par l'immeuble.
- 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 viable lorsque les coûts (taux hypothécaires, amortissements, frais annexes selon la qualité de l'objet) sont couverts par le résultat dégagé par l'immeuble.
- 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 moyens[1] calculés sur le long terme.

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 1er janvier 2023. Un délai de transition jusqu'au 1er 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)

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. Vérifiez les subventions dont vous pouvez bénéficier dans votre région et intégrez-les à l'avance dans votre réflexion: www.francsenergie.ch.

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

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.

Fiscalité

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.

Il vaut la peine d'examiner les répercussions fiscales au niveau individuel, car investir dans un nouveau chauffage (et/ou d'autres mesures énergétiques) peut avoir un effet positif sur la fiscalité.

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. La lettre d'accompagnement doit être expressément indiquée dans le formulaire. L'avis d'augmentation doit parvenir 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.