Vivatax

Référence EXEMPLE-ACHAT
02.11.2026

RAPPORT D'ANALYSE FISCALE

Achat immobilier

Nyon (Vaud) · Année fiscale 2026

Votre projet

Vous envisagez l'achat d'un bien à Nyon (Vaud) pour 1'100'000 CHF.

Votre résultat en bref

Votre impôt annuel actuel	21'322 CHF
Votre impôt annuel après l'achat du bien	21'667 CHF
Surcoût d'impôt annuel	**345 CHF**

Votre achat peut modifier votre impôt annuel et entraîner des impôts ou frais lors de l'acquisition. Ces montants n'ont pas la même périodicité. Examinez-les séparément pour préparer votre budget.

Comprendre votre résultat

L'effet de votre achat immobilier

Le tableau présente les montants que votre projet modifie. Les revenus et les déductions déterminent le revenu imposable, sur lequel l'impôt est calculé. Les montants inchangés ne sont pas détaillés.

Élément	Avant le projet	Après le projet	Écart
VOS REVENUS			
Valeur locative du bien acheté	0 CHF	24'000 CHF	+ 24'000 CHF
Frais d'entretien déduits des revenus du bien	0 CHF	–4'800 CHF	– 4'800 CHF
Total des revenus retenus	**173'150 CHF**	**192'350 CHF**	**+ 19'200 CHF**

L'EFFET DE VOTRE ACHAT IMMOBILIER · SUITE

Élément	Avant le projet	Après le projet	Écart
VOS DÉDUCTIONS — CANTON ET COMMUNE			
Déductions pour les enfants et le couple	–2'300 CHF	–2'100 CHF	+ 200 CHF
Intérêts hypothécaires	0 CHF	–14'400 CHF	– 14'400 CHF
Total des déductions	**–49'716 CHF**	**–63'916 CHF**	**– 14'200 CHF**
VOS DÉDUCTIONS — CONFÉDÉRATION			
Intérêts hypothécaires	0 CHF	–14'400 CHF	– 14'400 CHF
Total des déductions	**–62'616 CHF**	**–77'016 CHF**	**– 14'400 CHF**
VOTRE REVENU IMPOSABLE			
Pour le canton et la commune	123'434 CHF	128'434 CHF	+ 5'000 CHF
Pour la Confédération	110'534 CHF	122'719 CHF	+ 12'185 CHF
VOTRE FORTUNE			
Comptes, titres et autres biens	350'000 CHF	50'000 CHF	– 300'000 CHF
Valeur fiscale de vos immeubles dans le canton	0 CHF	770'000 CHF	+ 770'000 CHF
Dettes, hypothèque comprise	0 CHF	–800'000 CHF	– 800'000 CHF
Fortune nette dans le canton (avant déductions)	**350'000 CHF**	**20'000 CHF**	**– 330'000 CHF**
VOTRE IMPÔT			
Impôt cantonal et communal sur le revenu	17'878 CHF	18'818 CHF	+ 940 CHF
Impôt fédéral direct	2'096 CHF	2'849 CHF	+ 753 CHF
Impôt sur la fortune	1'348 CHF	0 CHF	– 1'348 CHF
Votre impôt total	**21'322 CHF**	**21'667 CHF**	**+ 345 CHF**

Dans le canton de Vaud, la déduction pour les enfants et le couple dépend du revenu. Votre projet modifie ce revenu, et donc cette déduction.

Votre impôt avant le projet est de **21'322 CHF**. Votre impôt après le projet est de **21'667 CHF**. Votre projet augmente donc votre impôt de **345 CHF** pour l'année 2026.

Impôt total annuel

Avant le projet	Après le projet	Impôt en plus
21’322 CHF	21’667 CHF	**345 CHF**

Valeur locative retenue (loyer théorique fixé par l’administration fiscale)	24’000 CHF
Intérêts hypothécaires déduits	14’400 CHF
Entretien déduit (canton)	4’800 CHF
Entretien déduit (impôt fédéral)	6’646 CHF

Les éléments de votre fortune liés au bien

Élément	Montant
Valeur fiscale du bien	770’000 CHF
Dette hypothécaire	800’000 CHF
Variation de l’impôt sur la fortune, liée à la valeur fiscale du bien et à la dette	–1’348 CHF / an
Droits de mutation à l’achat droits de mutation dans le canton de Vaud, environ 3,3 % du prix, soit 2,2 % cantonal, majoré de 50 % par la commune de Nyon	36’300 CHF

> **Votre impôt augmente de 345 CHF par an.**
>
> Après cet achat, votre impôt annuel augmente. Le résultat tient compte de la valeur locative de votre nouveau logement, des déductions, de la fortune et du domicile retenus.

Récapitulatif des montants

Poste	Fréquence	Montant
Votre impôt actuel	Par an	21’322 CHF
Votre impôt après l’achat du bien	Par an	21’667 CHF
Droits de mutation	Une seule fois	36’300 CHF

LES POINTS À VÉRIFIER AVANT DE DÉCIDER

Les effets de votre achat

L'analyse distingue l'impôt annuel après l'achat des frais et impôts liés à l'acquisition. La valeur du bien, sa valeur locative (c'est-à-dire le loyer théorique fixé par l'administration fiscale) ou ses loyers, les dettes et les intérêts interviennent dans le résultat.

Les valeurs à confirmer

Faites confirmer la valeur locative et la valeur fiscale par l'administration fiscale de votre canton.

Votre financement

Le rapport ne constitue pas un plan de financement bancaire. Examinez séparément les fonds propres, les frais d'acquisition, l'entretien et la prévoyance.

Le régime de l'année étudiée

Dès le 1er janvier 2029, la valeur locative du logement que vous habitez ne sera plus imposée. En contrepartie, ses frais d'entretien ne seront plus déductibles et ses intérêts hypothécaires ne le seront plus qu'en partie. Les montants de ce rapport suivent les règles de 2026.

Vos prochaines démarches

Réunissez les valeurs fiscales, l'offre de financement et le détail des frais. Si vous utilisez votre prévoyance, vérifiez les conditions d'un retrait ou d'une mise en gage. Conservez les actes et factures dès l'acquisition.

Le détail de votre situation fiscale

Ces tableaux concernent votre situation actuelle, avant le projet étudié. Ils expliquent les montants utilisés pour calculer votre impôt actuel. Vos revenus sont repris, puis les déductions retenues par le calcul sont détaillées jusqu'au revenu imposable.

Vos revenus

Votre salaire net	**106'600 CHF**
Salaire net de votre conjoint	**66'300 CHF**
Autres revenus rentes, pensions, revenus immobiliers et autres revenus déclarés	250 CHF
Revenu net du ménage	**173'150 CHF**

Les déductions retenues

Déduction	Canton et commune	Confédération
Frais professionnels (forfait)	5'198 CHF	5'198 CHF
Frais de transport	3'360 CHF	3'360 CHF
Frais de repas	3'200 CHF	3'200 CHF
Versements au 3ème pilier A	12'058 CHF	12'058 CHF
Primes d'assurance déductibles	11'200 CHF	4'400 CHF
Frais de garde	8'500 CHF	8'500 CHF
Déduction lorsque les deux conjoints travaillent	1'700 CHF	14'100 CHF
Frais de formation	1'500 CHF	1'500 CHF
Déductions pour les enfants et le couple	2'300 CHF	9'600 CHF
Dons	700 CHF	700 CHF
Total des déductions	**49'716 CHF**	**62'616 CHF**

Votre revenu imposable

	Canton et commune	Confédération
Revenu net du ménage	173'150 CHF	173'150 CHF
Déductions	−49'716 CHF	−62'616 CHF
Revenu imposable	**123'434 CHF**	**110'534 CHF**

LE DÉTAIL DE VOTRE SITUATION FISCALE · SUITE

Votre impôt actuel

Impôt cantonal	12’641 CHF
Impôt communal	5’237 CHF
Impôt fédéral direct	2’096 CHF
Impôt sur la fortune	1’348 CHF
Total de votre impôt actuel	**21’322 CHF**

Vos taux d’imposition actuels

Taux moyen la part de vos revenus nets que représente votre impôt	12,31 %
Taux marginal la part d’un revenu supplémentaire qui serait payée en impôt	24,41 %

Votre fortune

Comptes, titres et autres biens au 31 décembre	350’000 CHF
Fortune nette attribuée à votre canton avant les déductions propres à votre canton	350’000 CHF
Impôt sur la fortune	**1’348 CHF**

ANNEXES

Données et hypothèses retenues

Les données du dossier et les paramètres retenus permettent de vérifier votre analyse.

Votre situation personnelle

Canton	Vaud
Commune	Nyon
Année fiscale	2026
État civil	Marié ou en partenariat enregistré
Âge	39
Âge du conjoint	37
Enfants	1
Âges des enfants	6

Vos revenus

Salaire net annuel	106’600 CHF
Salaire net annuel du conjoint	66’300 CHF
Votre taux d’activité actuel	100 %
Taux d’activité actuel du conjoint	80 %
Autres revenus	250 CHF

Votre prévoyance

Vos versements annuels au 3ème pilier A	7’258 CHF
Versements annuels au 3ème pilier A du conjoint	4’800 CHF

Vos frais professionnels

Moyen de transport pour le travail	Transports publics
Distance domicile-travail, aller simple (km)	18
Prix de l’abonnement	2’400 CHF
Repas de midi	Repas pris à l’extérieur, sans participation de l’employeur

DONNÉES ET HYPOTHÈSES RETENUES · SUITE

Vos frais professionnels · suite

Moyen de transport du conjoint	Transports publics
Distance domicile-travail du conjoint, aller simple (km)	5
Prix de l'abonnement du conjoint	960 CHF
Repas de midi du conjoint	Repas pris à domicile

Vos déductions personnelles

Primes d'assurance	15'120 CHF
Frais de garde	8'500 CHF
Frais médicaux et dentaires payés	0 CHF
Frais de formation et de perfectionnement	1'500 CHF
Dons	700 CHF
Versements à un parti politique	0 CHF
Loyer annuel net, sans les charges	33'600 CHF

Votre patrimoine et vos dettes

Comptes, titres et autres biens	350'000 CHF

Vos biens immobiliers

Propriétaire d'un bien immobilier	Non

Votre projet : le bien

Quel bien est concerné ?	Votre future résidence principale
Cet achat s'ajoute-t-il à vos biens ou en remplace-t-il un ?	Il s'ajoute à mes biens actuels
Prix d'achat	1'100'000 CHF
Canton du bien	Vaud
Commune du bien	Nyon
Valeur locative cantonale estimée	24'000 CHF
Valeur fiscale du bien	770'000 CHF

DONNÉES ET HYPOTHÈSES RETENUES · SUITE

Votre projet : financement

Quel est votre apport total, retraits de prévoyance compris ?	300’000 CHF
Montant que vous retirez de votre caisse de pension (2ème pilier)	0 CHF
Montant que vous retirez de votre 3ème pilier A	0 CHF
Taux hypothécaire (%)	1,8

Votre projet : entretien

Comment déduisez-vous vos frais d’entretien ?	Forfait pour un immeuble de 11 à 20 ans

Les hypothèses et la méthode

Nous retenons une valeur fiscale de 770’000 CHF, celle que vous avez indiquée, des frais d’entretien déduits au forfait, soit 20 % de la valeur locative pour le canton et 20 % pour l’impôt fédéral et un taux hypothécaire de 1,8 %. Les droits de mutation et frais de notaire ne sont pas déductibles du revenu.

- Ce calcul est une estimation, établie à partir des chiffres que vous nous avez communiqués.
- Vos salaires nets reprennent les montants renseignés. Les cotisations sociales ne sont pas déduites une seconde fois. Les salaires bruts, non indiqués, sont estimés à partir de ces nets. Ils servent aux calculs qui partent du salaire brut, comme les cotisations à la caisse de pension.

Vous souhaitez davantage de détails ?
Vous pouvez prendre un rendez-vous avec Vivatax.
Ce rendez-vous est une prestation distincte du rapport.
+41(0)32 724 20 06 · hello@vivatax.ch · www.vivatax.ch
Pour obtenir l’analyse de votre propre situation, commandez votre rapport sur simulators.vivatax.ch.