

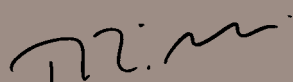


EDITORIAL

Le parc immobilier suisse vieillit. Parallèlement, les exigences de performances énergétiques et environnementales croissent (le besoin en énergie de tous les bâtiments d'habitation et à usage économique peut être réduit de 50 à 70% en Suisse selon l'Office fédéral de l'énergie). C'est dire qu'un vaste champ d'intervention s'ouvre en matière de rénovation. Il s'agit d'un domaine encore insuffisamment exploité, car il est vrai que les obstacles sont nombreux: multiplicité des intervenants concernés, complexité juridique, difficultés propres à intervenir en la présence d'habitants, et aussi absence d'opérateurs spécifiquement spécialisés dans le domaine.

Ces constatations nous ont amenés à l'organisation de notre département SPG PRORENOVA, une équipe pluridisciplinaire parfaitement au fait des difficultés du terrain, et consacrée à une mission unique: analyser de façon rigoureuse et approfondie l'état de bâtiments existants, et évaluer les besoins d'interventions techniques visant soit à préserver, soit à accroître leur valeur et leur capacité de rendement. Cela en incluant, selon les cas, des paramètres techniques, financiers, fiscaux, juridiques, de performance énergétique, d'adéquation par rapport à la demande du marché, au besoin de confort des occupants, etc.

Cette newsletter apporte donc un premier éclairage sur certains paramètres, particulièrement actuels, à prendre en considération, puisqu'ils concernent la relation entre la fiscalité et les travaux visant à optimiser la performance énergétique des bâtiments.



Thierry Barbier-Mueller
Administrateur-délégué du Groupe SPG

Fiscalité écologique et propriété immobilière

par M^e Fouad Sayegh, avocat au sein de l'Etude Oberson Avocats (Genève/Lausanne), LL.M. Droit fiscal international (New York University School of Law)

Le droit fiscal est un vecteur de plus en plus important dans le cadre de la protection de l'environnement. Le prélèvement d'impôts ou de redevances liés à l'environnement s'est en effet fortement développé au cours de ces dernières années. Les recettes liées à ces prélèvements en Suisse ont doublé entre 1990 et 2006 et représentaient environ 9,6 milliards de francs en 2006. Le but visé par ces prélèvements est de limiter les atteintes à l'environnement par le renchérissement de certains produits ou activités qui lui sont nuisibles. Sont par exemple visés les transports (ex.: redevance sur le trafic des poids lourds), l'énergie (ex.: impôts sur les hydrocarbures), les émissions (ex.: taxe sur le CO₂) ou les ressources (ex.: redevances hydrauliques).

La fiscalité écologique se traduit aussi par l'incitation à des comportements positifs en faveur de l'environnement, soit par exemple en favorisant, par le biais d'avantages fiscaux, la prise de certaines mesures écologiques. En matière immobilière, les propriétaires privés sont encouragés à entreprendre des travaux poursuivant des buts environnementaux. Les dépenses encourues en vue d'économiser la consommation d'énergie ou de ménager l'environnement peuvent en effet, à certaines conditions, venir en déduction totale ou partielle de leur revenu imposable.

Frais d'entretien et dépenses d'investissement

En règle générale, le propriétaire immobilier peut prétendre à la déduction des dépenses subies pour l'entretien de son immeuble. Cela comprend en particulier les frais d'exploitation (frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun, frais d'entretien de l'ascenseur, rétribution du concierge, taxe d'épuration des eaux, etc.), les frais d'administration par des tiers, mais aussi les frais d'entretien visant à maintenir l'immeuble dans son état originel. Cela n'englobe en revanche pas les dépenses qui dépassent la compensation de

l'usure normale du bien et qui ne peuvent plus être considérées comme liées à l'usage et à l'écoulement du temps. En effet, les frais dépassant ce qui est nécessaire à la conservation de la valeur du bien et conduisant à une augmentation de sa valeur réelle ne sont fiscalement pas déductibles. Il s'agit de dépenses dites d'investissement.

Compte tenu de leur nature, les dépenses destinées à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ont, selon les cas, un caractère mixte. Dans la mesure où elles ne visent que le maintien de la valeur du bien, elles doivent être qualifiées de frais d'entretien (fiscalement déductibles). Par contre, si elles conduisent à une augmentation de la valeur du bien immobilier, elles font partie des dépenses d'investissement (fiscalement non déductibles). Le législateur a toutefois décidé, afin d'inciter les propriétaires immobiliers à procéder à des investissements en faveur de l'environnement, de qualifier ces dépenses de frais déductibles en raison de leur but.

Dépenses d'économie d'énergie et de protection de l'environnement

Le contribuable qui possède un immeuble dans sa fortune privée (par opposition à sa fortune commerciale) peut déduire non seulement les frais nécessaires à son entretien, mais également les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement qui sont alors assimilés aux frais d'entretien (article 32 al. 2 de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct; article 9 al. 3 de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes; article 6 al. 4 de la Loi cantonale genevoise sur l'imposition des personnes physiques LIPP-V).

L'une des conditions essentielles permettant au contribuable de déduire les dépenses environnementales encourues exige que celles-ci aient été engagées en vue de rationaliser la consommation