

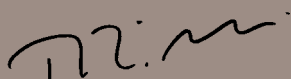


EDITORIAL

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

d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables (article 5 de l'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct).

Une liste des mesures ouvrant la voie à la déduction a été édictée par le Département fédéral des finances (Ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables), puis reprise dans les grandes lignes par l'administration fiscale genevoise (information n° 2/2007 et notice n° 1/2007). Il est important de préciser qu'il ne s'agit que d'une liste exemplative, de sorte que d'autres mesures peuvent également entrer en considération, mais uniquement si elles poursuivent les buts écologiques prévus par la loi.

Les dépenses d'investissement déductibles sont divisées en quatre catégories: (1) les mesures visant la réduction des déperditions énergétiques, (2) celles prises en faveur d'une utilisation rationnelle de l'énergie, (3) les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie, et enfin (4) le renouvellement de certains appareils ménagers.

Mesures visant la réduction des déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment

Sont plus particulièrement visés le remplacement, l'amélioration ou la pose de l'isolation thermique des sols, murs, toits et plafonds jouxtant l'extérieur et des locaux non chauffés, ainsi que le remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique. Il convient d'ajouter à cela la pose de colmatages, l'installation de sas non chauffés, ou encore le renouvellement de jalousies voire de volets à rouleau.

Mesures prises en faveur d'une utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment

Il s'agit en premier lieu d'encourager le changement d'énergie vers des sources plus écologiques. A Genève, le changement d'un chauffage général électrique au profit du mazout ou du gaz, ou le passage du combustible mazout au gaz sont notamment favorisés.

Le raccordement à un réseau de chauffage à distance ou l'installation d'un système alternatif entrent également dans ce contexte. Les énergies renouvelables encouragées sont l'énergie solaire, la géothermie, la chaleur ambiante captée (avec ou sans pompe à chaleur), l'énergie éolienne et la biomasse (y compris le bois ou le biogaz). L'installation de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, en supplément d'une chaudière existante, entre par exemple dans le catalogue des dépenses déductibles. Il convient par contre de préciser que l'énergie hydraulique ne fait pas partie des énergies renouvelables encouragées.

Il sied en outre de relever que la pose et le renouvellement d'installations complémentaires sont également déductibles. Par exemple, on peut citer les dispositifs de régulation automatique de la production de chaleur, les vannes thermostatiques, l'isolation thermique des conduites, robinetterie ou chaudière, les dispositifs de mesure servant à l'enregistrement de la consommation et à l'optimisation du fonctionnement, ainsi que les appareils liés au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude.

Enfin, la transformation d'une cheminée conventionnelle en cheminée à air chaud, ainsi que toute mesure de récupération de la chaleur donnent droit à la déduction des dépenses y afférentes.

Analyses énergétiques et plans directeurs de l'énergie

Tous les frais d'étude et les honoraires concernant les travaux effectivement exécutés en vue d'économiser l'énergie et de recourir aux énergies renouvelables sont considérés comme des dépenses fiscalement déductibles.

Renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie

Sont ici visés les appareils ménagers gros consommateurs d'énergie faisant partie de la valeur de l'immeuble, soit notamment les cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, équipements d'éclairage, etc.

Etendue des déductions admises

Lorsque les frais encourus par le propriétaire entrent dans le cadre des dépenses d'économie d'énergie et de protection de l'environnement visées par les catégories précitées, ils peuvent être déduits du revenu imposable et ce tant au niveau de l'impôt fédéral direct que des impôts cantonaux et communaux.

Pour chaque période fiscale, le contribuable pourra opter soit pour la déduction des frais effectifs, soit pour une déduction forfaitaire. S'il choisit la déduction forfaitaire, celle-ci inclura alors les dépenses entreprises en vue de la protection de l'environnement, qui ne pourront donc pas faire l'objet d'une déduction complémentaire spécifique.

Si, par contre, le contribuable opte pour la déduction des frais effectifs, elle se composera des dépenses qu'il aura effectivement supportées. Autrement dit, lorsque le propriétaire bénéficie par exemple d'une subvention publique pour la rénovation de son immeuble, seuls les montants non couverts par la subvention pourront être portés en déduction.

En outre, seules sont déductibles les dépenses subies en relation avec un bâtiment existant, soit celles liées au remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes ou à l'adjonction de nouveaux éléments de construction ou d'installations. La déduction n'est pas admise lorsque les frais sont engagés dans le cadre de nouvelles constructions ou d'une rénovation analogue à une nouvelle construction.

Il est important de préciser que les frais engagés au cours des cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble ne sont déductibles qu'à hauteur de 50%. Passé ce délai, la déduction accordée est pleine et entière.

Cette dernière règle découle d'une pratique issue de la jurisprudence du Tribunal fédéral («pratique Dumont») selon laquelle les frais de remise en état d'un immeuble, dont l'entretien a été négligé par son ancien propriétaire, ne sont pas déductibles durant les cinq années suivant l'acquisition de l'immeuble. L'abrogation de cette pratique est cependant envisagée. En effet, selon la solution préconisée par le Conseil fédéral, la déduction des frais de remise en état d'un immeuble serait admise immédiatement après son acquisition, même pour les immeubles dont l'entretien a été négligé, et ce tant aux niveaux fédéral que cantonal et communal. Le projet de loi a été largement accepté par le Conseil national et doit désormais passer devant le Conseil des Etats. En cas d'acceptation, l'abrogation de la pratique Dumont devrait à notre sens aussi déployer ses effets en ce qui concerne les dépenses d'économie d'énergie et de protection de l'environnement et les rendre entièrement déductibles dès l'acquisition immobilière. ■



Grâce à l'expérience multiservices de la Société Privée de Gérance, SPG PRORENOVA met ses compétences à la disposition de ses clients pour évaluer l'opportunité d'une rénovation, établir un projet avantageux et assurer sa concrétisation en prenant en main le suivi complet des travaux. La mise en valeur peut aller d'interventions légères sur les ambiances et les décors, jusqu'à des interventions plus importantes pour aménager des combles ou surélever.

SPG PRORENOVA dispose d'une unité de méthodes dans l'analyse des besoins de rénovation et propose aux clients les travaux qui seraient rapidement nécessaires à la pérennité de leur bien immobilier.

www.spg.ch