



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Secrétariat général DFF
Département fédéral des finances
Bundesgasse 3
3003 Berne

Lausanne, le 2 novembre 2017 OF/st

Consultation relative à la révision totale de l'ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

Nous soutenons les grandes lignes du projet, à l'exception de l'article 4, alinéa 4, que nous rejetons vigoureusement.

Dans le cadre des débats sur le premier volet de la Stratégie énergétique 2050, le Parlement a décidé d'introduire la règle suivante à l'article 32, alinéa 2bis, de la loi sur l'impôt fédéral direct (LIFD) : « Les coûts d'investissement visés à l'al. 2, 2^{ème} phrase et les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes, lorsqu'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours, pendant laquelle les dépenses ont été effectuées ». Les coûts mentionnés à l'alinéa 2, 2^{ème} phrase, concernent les « investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ».

En créant l'article 32, alinéa 2bis, LIFD, le législateur a clairement voulu instaurer une mesure incitative de nature fiscale susceptible d'encourager les propriétaires à procéder à davantage de travaux de rénovation énergétique.

La FRI est dès lors très surprise par la teneur de l'article 4, alinéa 4, de projet de révision de l'ordonnance. En effet, cette disposition prévoit que « si des frais sont reportés sur une période fiscale suivante, il n'est pas possible de faire valoir une déduction forfaitaire pour les autres frais immobiliers engagés pendant cette période fiscale ».

Nous rejetons l'article 4, alinéa 4, du projet de révision pour les motifs suivants :

1. Cette disposition ne repose sur aucune base légale. En décidant d'autoriser l'étalement sur plusieurs périodes fiscales des frais liés à des travaux énergétiques, le législateur n'a jamais envisagé de supprimer simultanément la possibilité pour le propriétaire de déduire soit selon les dépenses effectives, soit de façon forfaitaire, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les frais d'administration par des tiers et les primes d'assurances.
2. L'éventuelle suppression de la possibilité de déduire de façon forfaitaire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les frais d'administration par des tiers et les primes d'assurances dans l'hypothèse où la déduction des investissements énergétiques est étalée sur plusieurs périodes fiscales restreindrait très fortement, voire annulerait, le caractère incitatif de la mesure fiscale voulue par le législateur.
3. Il n'y a aucun lien juridique ou pratique entre la possibilité d'étaler la déduction des frais effectifs liés à l'assainissement énergétique sur plusieurs périodes fiscales et la possibilité de déduire soit de façon forfaitaire, soit sur la base des dépenses effectives, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les frais d'administration par des tiers et les primes d'assurances.
4. Le rapport explicatif précise, à la page 7, que « si le contribuable désire opérer la déduction forfaitaire pour la période fiscale sur laquelle tombe le report, le droit à la déduction des frais pouvant être reportés devient caduc (...). En d'autres termes, le Conseil fédéral souhaite, au travers de l'ordonnance, enlever toute portée pratique à la mesure introduite par le législateur à l'article 32, alinéa 2bis, LIFD dans l'hypothèse où les frais d'entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les frais d'administration par des tiers et les primes d'assurances sont déduites de façon forfaitaire. Cela n'est admissible ni sur le plan juridique ni sur plan politique.

En conclusion, nous demandons au Conseil fédéral de modifier le projet dans le sens suivant :

1. Les frais liés aux investissements énergétiques doivent pouvoir être déduits soit de façon forfaitaire, soit selon les dépenses effectives. Si le contribuable opte pour la déduction selon les dépenses effectives, le report sur plusieurs périodes fiscales est possible.
2. Les frais d'entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les frais d'administration par des tiers et les primes d'assurances peuvent être déduits soit de façon forfaitaire, soit selon les dépenses effectives, indépendamment de la manière dont les frais énergétiques sont déduits.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général

Olivier Feller

Envoi également en format pdf et en format word :

vernehmlassungen@estv.admin.ch