

# Rénovation énergétique et fiscalité



- Bases légales
- Distinction des frais
- Informations pratiques

## Principe

Les dépenses d'investissement augmentant la valeur de l'immeuble ne sont pas déductibles (notion de plus-values).



## Exception

Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

# Bases légales pour la déductibilité des frais immobiliers

- ❑ ***Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) - Article 32***

[www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184\\_1184\\_1184/fr](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184_1184_1184/fr)

- ❑ ***Loi fiscale (LF) - Article 28***

[www.lex.vs.ch/app/fr/texts\\_of\\_law/642.1](http://www.lex.vs.ch/app/fr/texts_of_law/642.1)

- ❑ ***Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles***

[www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2018/212/fr](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2018/212/fr)

- ❑ ***Ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables***

[www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1992/1795\\_1795\\_1793/fr](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1992/1795_1795_1793/fr)

# Mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables

- ✓ Réduction des déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment
- ✓ Utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment
- ✓ Analyses énergétiques et les plans-directeurs de l'énergie.
- ✓ Renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie qui font partie de la valeur de l'immeuble.

# Mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables

- ❑ **Report sur deux périodes** des frais de rénovation énergétique en cas de revenu net négatif.
- ❑ **Report limité :**
  - ✅ aux coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement;
  - ✅ aux frais de démolition consentis en vue d'une construction.
  - ❌ autres frais d'entretien d'immeuble ne peuvent pas être reporté.
- ❑ **Dépenses liées à une nouvelle construction ne sont pas déductibles (délai actuel de 5 ans).**  
**Exception VS : installation de panneaux solaires.**

# Distinction des frais

Types de frais	Frais d'entretien	Frais d'économie d'énergie et de démolition	Frais d'investissement
Valeur du bien immobilier	Maintien =	Augmentation ↗	Plus-value ↗
Travaux	Entretien courant, remise en état, remplacement	Efficiences énergétique, énergies renouvelables	Agrandissement, transformation, nouvelle construction
Exemples	Réparation, rafraîchissement, peinture	Isolation thermique, pompe à chaleur, panneaux solaires	Aménagement des combles/sous-sols
Déductible	Sur l'année de référence	Sur 3 ans maximum	Lors de la vente du bien immobilier (GI)

- ❑ **Dépenses mixtes = Frais d'entretien et frais d'investissement.**  
Analyse poste par poste : maintien de la valeur ou plus-value?  
Ventilation entre les différents types de frais (clé de répartition %).

# Distinction des frais

- Important de distinguer **les frais d'entretien des frais d'économie d'énergie et de démolition** dans la déclaration fiscale afin de bénéficier d'un éventuel report de ces frais en cas de revenu net négatif (chiffre 2400 de la déclaration).

Autres frais : (joindre les pièces justificatives)

	Date de la facture	Désignation des travaux et de l'entreprise	Montant de La facture	% Déduct.	Frais d'entretien	Frais d'économie d'énergie et frais de démolition
1	31.12.2021	Changement du carrelage - Dalle St-Leonard	25'000	67	16'750	
2	31.12.2021	Changement barrière en bois - Barrière métallique	10'000	33	3'300	
3	31.12.2021	Réfection peinture intérieur	15'000	100	15'000	
4	31.12.2021	Photovoltaïque ./ subventions 5'000.-	10'000	100	0	10'000



- **Frais collatéraux dans le cadre des frais d'économie d'énergie.** Travaux annexes ayant pour but principal l'économie d'énergie. Ex. : installation d'un échafaudage, travaux de démontage, maçonnerie, etc.
- **Déduction à la date de facture ou à la date de paiement** (permanence de la méthode).

# Subventions

- ❑ **Décalage temporelle entre les coûts des travaux et les subventions.**
- ❑ **Subventions à prendre en compte sur la même période fiscale où les frais d'économie d'énergie sont déduits.** Ventiler les subventions si les frais sont engagés sur plusieurs périodes.
- ❑ Aviser l'autorité de taxation de l'octroi d'une subvention. En cas de différence minime entre le montant prévu et le montant effectivement versé, la correction sera effectuée sur la période fiscale du paiement de la subvention.
- ❑ **A défaut, en cas d'oubli de déclaration de la subvention ou sur la base d'un recoupement du versement de la subvention, une procédure en rappel d'impôt sera effectuée pour la période concernée par les travaux.**

# Optimisation fiscale

Réalisation des travaux d'économie d'énergie sur deux périodes.

Cas pratiques

Economie d'énergie N et N+1 (optimisation)						
Revenus / Déductions		Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	
Valeur locative		15'000	15'000	15'000	15'000	
Frais d'entretien d'immeuble		- 6'000	- 6'000	- 6'000	- 6'000	
Frais économie d'énergie		- 200'000	- 100'000			
Solde reportable frais économie d'énergie			- 143'500	- 187'000	- 100'000	
Total rendement immobilier	A	- 191'000	- 234'500	- 178'000	- 91'000	
Revenu		65'000	65'000	65'000	65'000	
Dép. prof. / Intérêts passifs / 3A		- 17'500	- 17'500	- 17'500	- 17'500	
Total revenu après déductions	B	47'500	47'500	47'500	47'500	
Revenu chiffre 2400	A + B	- 143'500	- 187'000	- 130'500	- 43'500	
Impôt (marié sans enfant - Sion)		10	10	10	10	40
Impôt sur revenu sans économie d'énergie		56'500	7'655	7'655	7'655	30'620
					Economie fiscale	30'580



*La caisse de compensation ne prend pas en compte ces charges extraordinaires pour accorder des **subsidés CM***

# Informations utiles



Service cantonal des contributions

[www.vs.ch/impots](http://www.vs.ch/impots)

- Catalogue pour la déduction et les répartitions des frais relatifs aux immeubles.
  - Directives fiscales.
- Guide de taxation – section 1110 Immeubles en Valais.
  - Calculette d'impôt.



# Conseils pratiques : optimisation fiscale

## Anticipation - Information - Documentation

- ❑ **Planifier des travaux sur plusieurs périodes fiscales** afin d'optimiser l'éventuel report des frais d'économie d'énergie.
- ❑ **S'informer sur la fiscalité** (directives, catalogue des frais d'immeuble).
- ❑ **Présenter le dossier de rénovation** : plans d'architectes et des bureaux d'études, dossier mis à l'enquête publique, photos avant/après la rénovation.
- ❑ **Fournir un décompte de rénovation** avec les justificatifs y relatifs. **Etablir un tableau de répartition** en distinguant les frais d'entretien, les frais d'économie d'énergie et de démolition ainsi que les plus-values. Déclarer les subventions.
- ❑ **Revendiquer les impenses** (plus-values) en cas de vente du bien immobilier.

**Investir dans l'efficacité énergétique  
peut ménager non seulement l'environnement  
mais également le portefeuille.**

***Merci pour votre attention !***



***Contact :***

***Service cantonal des contributions***

***Patrick Bruttin***

***Coordinateur de la formation et de l'information***

***[patrick.bruttin@admin.vs.ch](mailto:patrick.bruttin@admin.vs.ch) - 027/606.26.94***