

Fiscalité des frais immobiliers et de rénovation

Introduction avec aperçu
de la situation
dans la Confédération,
les cantons romands
et le Tessin

Propositions
de modifications

Fiscalité des frais immobiliers et de rénovation

Introduction avec aperçu de la situation dans la Confédération, les cantons romands et le Tessin ainsi que des propositions de modifications.

Le programme d'impulsions PI BAT tend à améliorer l'entretien et la rénovation des constructions existantes. En dehors des questions de construction et de technique, leur financement y joue un rôle important. A cela viennent se greffer les aspects fiscaux des investissements dans la construction. La sempiternelle question se pose toujours dans les mêmes termes: «Quelle est la part des frais de rénovation que l'on peut déduire des impôts au titre de frais d'entretien?». C'est l'objet de la présente recherche qui comprend trois parties et une annexe.

Les deux premières parties s'adressent principalement aux maîtres d'ouvrages et aux promoteurs immobiliers. Après une courte introduction sur la fiscalité liée aux frais immobiliers et aux coûts des rénovations, nous ferons le tour des réglementations en vigueur actuellement dans la Confédération, les cantons romands et le Tessin.

La troisième partie présente des propositions de suppression des barrières fiscales lors des rénovations. Un groupe de travail a analysé la fiscalité actuelle et examiné dans quelle mesure le droit fiscal peut favoriser les rénovations d'immeubles. Ensuite leurs propositions ont été évaluées par un groupe d'experts. On attend de ce dossier qu'il imprime un élan en direction d'une libéralisation de la fiscalité, aujourd'hui restrictive envers les frais immobiliers et les coûts de rénovation. En outre, ce travail pourra servir de base à un large débat dans les instances politiques de la Confédération et des cantons, les services de l'administration, les associations professionnelles ainsi que dans le public, sur les liens unissant la fiscalité et la rénovation des immeubles.

L'annexe montre l'importance économique des investissements dans la rénovation des immeubles, engage une réflexion sur les aspects écologiques des rénovations, et propose en conclusion une analyse du comportement en matière de rénovation de plusieurs catégories de propriétaires immobiliers.

ISBN 3-905234-72-6

Edition originale: ISBN 3-905234-69-6

1994, 81 pages

N° de commande 724.484 f

Fiscalité des frais immobiliers et de rénovation

Introduction avec aperçu
de la situation
dans la Confédération,
les cantons romands et le Tessin

Propositions de modifications

La présente publication «Fiscalité des frais immobiliers et de rénovation» comprenant une introduction, un aperçu de la situation dans la Confédération, les cantons romands et le Tessin ainsi que des propositions de modifications, a été élaborée par un groupe de travail sur la fiscalité.

La publication en allemand «Liegenschaftskosten und Bauerneuerung im Steuerrecht», No 724.484 d, contient également, en plus de la situation dans les cantons romands et le Tessin, celle des cantons suisse alémaniques.

Groupe de travail «Fiscalité»

- Heidi Altorfer, Altorfer Unternehmensberatung, Zurich
- Dr Urs Bruhin, Dr Bruhin & Partner Zurich
- Albert J. Manser, experts fiscaux, Zurich
- Richard Schubiger, Büro für Management im Bauwesen, Zurich
- Dr Rolf Utzinger, étude de droit fiscal et fiduciaire, Zurich

Participants à l'atelier

- Groupe de travail «Fiscalité»
- Y. Amann, Office fédéral des questions conjoncturelles
- Prof. Dr P. Böckli, Université de Bâle
- Dr F. Constantin, Arthur Andersen, Lausanne
- H. Gerber, Association suisse des fiduciaires immobilières
- E. Graz, Association suisse des propriétaires d'immeubles
- Dr P. Gurtner, Office fédéral du logement
- Dr H. Kneubühler, anciennement à l'Office fédéral des questions conjoncturelles
- Dr P. Koller, Conférence suisse de l'économie du bâtiment
- E. Mosimann, Office fédéral des questions conjoncturelles
- A. Rouiller, Administration fiscale fédérale
- Dr P. Stähelin, conseiller d'Etat/Conférence des directeurs cantonaux des finances, Frauenfeld
- H. Wüest, Wüest & Partner, Zurich
- Dr B. Zwhalen, Direction des finances du canton de Berne

Elaboration

- Heidi Altorfer, Altorfer Unternehmensberatung, Zurich

Adaptation de l'édition française

Traduction

- Jean-François Bieri, Lausanne

Révision et coordination

- Jean-Claude Scheder, Bercher
- Andreas Schmid, architecte EPF/SIA, Dommartin

Mise en page et photocomposition

- Consortium DAC/City Comp SA. Lausanne et Morges

Nous tenons à remercier ici tous les spécialistes des administrations, bureaux d'étude et entreprises, ainsi que les membres de la direction de projet PI BAT, qui ont rendu possible la mise sur pied de cette publication, par leurs suggestions, leur participation et leurs prises de position. Relevons particulièrement la contribution des personnes qui ont mené les recherches sur les multiples procédures cantonales, mettant à disposition une ample documentation susceptible de représenter la situation actuelle dans les cantons choisis.

ISBN 3-905234-72-6

Edition originale: ISBN 3-905234-69-6

Copyright © Office fédéral des questions conjoncturelles. 3003 Berne.

Reproduction d'extraits autorisées avec indication de la source.

Diffusion: Coordination romande du programme d'action «Construction et Energies» EPFL-LESO, Case postale 12, 1015 Lausanne (N° de commande 724.484 f).

Form. 724.484 f 12.94 750 U22580

Avant-propos

D'une durée totale de 6 ans (1990-1995), le programme d'action « Construction et Energie » se compose des trois programmes d'impulsions suivants :

PI BAT- Entretien et rénovation des constructions
RAVEL- Utilisation rationnelle de l'électricité
PACER- Energies renouvelables

Ces trois programmes d'impulsions sont réalisés en étroite collaboration avec l'économie privée, les écoles et la Confédération. Leur but est de favoriser une croissance économique qualitative. Dans ce sens ils doivent conduire à une plus faible utilisation des matières premières et de l'énergie, avec pour corollaire un plus large recours au savoir-faire et à la matière grise.

Le programme PI BAT répond à la nécessité qu'il y a d'entretenir correctement les constructions de tous types. Aujourd'hui une partie toujours plus grande des bâtiments et des équipements de génie civil souffrent de défauts techniques et fonctionnels en raison de leur vieillissement ainsi que de l'évolution des besoins et des sollicitations. Si l'on veut conserver la valeur de ces ouvrages, il y a lieu de les rénover, et pour ce faire on ne peut s'appuyer sur l'empirisme. Le programme d'impulsions PI BAT ne se limite pas aux aspects techniques et d'organisation, il s'étend également au cadre juridique, qui jusqu'ici était essentiellement tourné vers les constructions neuves. Le programme couvre ainsi les trois domaines suivants : bâtiments, génie civil et problèmes apparentés à la rénovation.

Si l'on veut conserver les qualités techniques et architecturales de nos bâtiments et si l'on souhaite préserver des quartiers, voire des villages, des connaissances nouvelles doivent être apportées aux nombreuses personnes concernées : propriétaires, autorités, concepteurs, entrepreneurs et collaborateurs de tous niveaux.

Cours, manifestations, publications, vidéos, etc.

Le PI BAT cherche à atteindre ces objectifs par l'information, la formation et le perfectionnement des fournisseurs et des demandeurs de prestations dans le domaine de la rénovation. Le transfert de connaissances est axé sur la pratique quotidienne ; basé essentiellement sur des manuels et des cours, il comprend également d'autres types de manifestations. Le bulletin « Construction et Energie », qui paraît trois fois l'an, fournit des détails sur toutes ces activités.

Chaque participant à un cours, ou autre manifestation du programme, reçoit une publication spécialement élaborée à cet effet. Toutes ces publications peuvent également être obtenues en s'adressant directement à la Coordination romande du programme d'action « Construction et Energie » EPFL-LESO, Case postale 12, 1015 Lausanne.

Compétences

Afin de maîtriser cet ambitieux programme de formation, il a été fait appel à des spécialistes des divers domaines concernés ; ceux-ci appartiennent au secteur privé, aux écoles, ou aux associations professionnelles. Ces spécialistes sont épaulés par une commission qui comprend des représentants des associations, des écoles et des branches professionnelles concernées.

Ce sont également les associations professionnelles qui prennent en charge l'organisation des cours et des autres activités proposées. Pour la préparation de ces activités une direction de projet a été mise en place ; elle se compose de MM. Reto Lang, Andreas Bouvard, Ernst Meier, Rolf Saegesser, Andreas Schmid, Dieter Schmid, Richard Schubiger, Hannes Wuest et Eric Mosimann de l'OFQC. Une très large part des activités est confiée à des groupes de travail, ceux-ci sont responsables du contenu de même que du maintien des délais et des budgets.

Publication

Cette recherche poursuit deux objectifs :

1. Offrir aux maîtres d'ouvrages et aux investisseurs immobiliers un aperçu du traitement fiscal des frais immobiliers et de rénovation en général ainsi que de la situation juridique dans les cantons de Suisse romande en particulier. Pour les propriétaires d'immeubles, lorsqu'il s'agit de décider d'investissements dans la construction, la prise en compte de ces coûts par le fisc joue un rôle important. Et c'est là qu'intervient la question de savoir si ces coûts sont fiscalement assimilables à des frais d'entretien, déductibles, ou de premier établissement, non déductibles. La pratique des autorités fiscales en la matière est devenue plus restrictive ces dernières années, ce qui a influencé nettement la tendance des investissements.
2. Dans le chapitre 3, la suppression des barrières fiscales lors de rénovation est mise en discussion. L'importance économique et l'état du parc immobi-

lier en Suisse plaide en sa faveur. Des recherches ont montré que les dépenses affectées à la rénovation se situaient en dessous des besoins réels actuels. Prenant en compte la situation dans la Confédération et les cantons, le groupe de travail «Fiscalité» a préparé diverses propositions pour abolir les barrières fiscales lors de travaux de rénovation et a fait évaluer ces dernières par un atelier d'experts (représentants de la Confédération et des cantons, des hautes écoles et des associations). Le résultat de ce travail est présenté ici de manière synthétique et devrait servir à ouvrir une discussion politique en guise d'introduction à un changement de pratique de la part des autorités fiscales.

La présente publication a fait l'objet d'une procédure de consultation, elle a également été soumise à l'appréciation des participants au premier cours pilote, ce qui a permis aux auteurs d'effectuer les modifications nécessaires. Ceux-ci ont toutefois gardé leur liberté d'appréciation pour les questions où les avis divergeaient. Ils assument donc aussi la responsabilité de leurs textes. Des améliorations sont encore possible et des suggestions éventuelles peuvent être adressées soit au directeur du cours, soit directement à l'Office fédéral des questions conjoncturelles.

Pour terminer nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de la présente publication.

Office fédéral des questions
conjoncturelles
Service de la technologie
Dr B. Hotz-Hart
Vice-directeur

Table des matières

Résumé	7
1. Introduction aux principes généraux de la fiscalité des frais immobiliers et de rénovation	9
2. Aperçu de la fiscalité des frais immobiliers et de rénovation dans la Confédération, les cantons romands et le Tessin	21
3. Suppression des barrières fiscales lors d'investissements effectués dans la rénovation d'immeubles	43
Annexe	57
Publications du programme d'impulsions PI BAT	73

Résumé

La question du financement des travaux de rénovation des constructions est un des sujets traités dans le cadre du programme d'impulsion PI BAT. Un groupe de travail a examiné ce problème sous l'angle de la fiscalité, mais non pas sous celui de l'économie de marché ou de la politique.

1. Les propriétaires d'immeubles sont pour la plupart conscients que les investissements dans la construction ont des conséquences fiscales, mais les modalités leur sont en général peu connues. C'est pourquoi la première partie de cette publication contient une introduction aux principes généraux de la fiscalité liée aux frais immobiliers et aux coûts de rénovation. Tout comme le chapitre 2 «Aperçu de la fiscalité des frais immobiliers et de rénovation dans la Confédération, les cantons romands et le Tessin», elle s'adresse au profane en lui fournissant les premières indications sur les traitements fiscaux auxquels il faut s'attendre lors de travaux de rénovation. Tout en sachant que la réponse définitive à tel cas particulier n'apparaîtra jamais qu'au vu de la situation juridique concrète.

Les fiches cantonales sont structurées comme suit :

- a) Bases légales ;
- b) Frais d'entretien conservant la valeur de l'immeuble, investissements augmentant la valeur de l'immeuble ;
- c) Déduction forfaitaire ;
- d) Acquisitions récentes d'immeubles (frais engagés peu après l'acquisition) ;
- e) Fonds de rénovation dans le cas de propriété par étage ;
- f) Mesures d'économie d'énergie ;
- g) Adaptation de l'estimation fiscale.

On trouvera des explications sur les différents points mentionnés au début du chapitre 2.

Il est à signaler que la publication en allemand «Liegenchaftskosten und Bauerneuerung im Steuerrecht», N° de commande 724.484 d, contient également dans ce chapitre, en plus de la situation dans les cantons romands et le Tessin, celle des cantons suisse alémaniques.

2. En Suisse les 46 % des immeubles sont affectés à l'habitation ou à l'habitation et au commerce. Les

54 % restants se répartissent en 13 % d'immeubles de service, 17 % pour l'industrie ou l'artisanat, 13 % pour l'agriculture, 11 % de bâtiments publics. 71 % du volume construit a été réalisé avant 1976. 25 %, c'est-à-dire 780 millions de m³ datent des années 1961 à 1975, dont une petite moitié d'immeubles d'habitation. Leur rénovation est d'actualité aujourd'hui.

Concernant la rénovation de leurs propres immeubles, les mesures fiscales n'ont aucune prise sur le comportement des administrations publiques ou des institutions non soumises à l'impôt. Il n'en est pas de même des autres propriétaires, soit le 85 % restant. Les personnes physiques possèdent 69 % des logements, les investisseurs institutionnels 12 %, les coopératives 4 %. En évaluant ce bien immobilier à environ 653 milliards de francs, il apparaît qu'en cas de rénovation 580 milliards de francs, soit le 89 %, sont d'une manière ou d'une autre fiscalement en cause. Pour les constructions qui ne sont pas affectées au logement (valeur 542 milliards de francs), il n'existe pas de données correspondantes, mais on peut supposer qu'il s'agit pour la plupart de propriétés privées, donc soumises à l'impôt.

En 1993 on a dépensé 13 milliards de francs pour l'entretien et la rénovation des immeubles. Cependant, pour assurer une valeur d'utilisation comparable des immeubles au début du siècle prochain, on aurait dû, selon les stratégies de gestion, y investir 9 à 20 milliards de francs de plus. A l'heure actuelle le marché opère avec les investissements minimaux. Si on voulait une conservation optimale de la valeur, on devrait y consacrer 12 milliards de francs supplémentaires. Ce déficit de rénovation pourrait diminuer en adoptant des mesures fiscales appropriées.

C'est pourquoi le groupe de travail «Fiscalité» a examiné les possibilités d'utiliser la loi sur les impôts directs pour favoriser la rénovation du parc immobilier actuel. Il a étudié le catalogue des mesures discutées lors d'une journée d'étude le 15 mars 1993 qui réunissait les représentants de la Confédération, des cantons, des hautes écoles et des associations. Les propositions ainsi que les commentaires du groupe d'experts figurent au chapitre 3.

Il a été discuté de 14 mesures d'encouragement subdivisées en trois groupes: propositions de nature générale, recommandations pour les immeubles appartenant à des personnes phy-

siques et immeubles appartenant à des personnes morales. Sur la base des articles conjoncturels, on n'a considéré que les mesures à moyen terme, et non pas les mesures à court terme.

Les prises de position peuvent être résumées de la manière suivante :

- Il n'est politiquement pas possible de modifier la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs entre cantons et communes, entrée depuis peu en vigueur, ainsi que la nouvelle loi fédérale, applicable dès le 1.1.1995, sur l'impôt fédéral direct.
- Il faut privilégier une attitude plus favorable dans l'application des dispositions fiscales lorsqu'il s'agit de travaux de rénovation, et épuiser toutes les possibilités offertes par la nouvelle loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, entrée en vigueur le 1.1.1993.
- Les propositions suivantes ont été discutées :
 - a) propositions de nature générale: large interprétation de la notion d'entretien, abandon de la pratique dite « Dumont », nouveaux aménagements et équipements à considérer comme une adaptation du niveau de confort moyen aux besoins actuels du marché.
 - b) immeubles appartenant à des personnes physiques: introduction du forfait alterné dans les cantons, répartition sur plusieurs années des investissements de rénovation importants qui maintiennent la valeur de l'immeuble, provisions non imposables.
 - c) immeubles appartenant à des personnes morales: élévation des taux d'amortissement en cas de rénovation générale, autorisation d'abattements plus large.

Ces propositions peuvent être considérées comme des bases de discussion et ne sont pas fondées sur une analyse exhaustive du droit fiscal. Elles s'adressent, sous forme de sujet à débattre aux groupes suivants :

- aux instances politiques de la Confédération et des cantons (législatif) ;
- à l'administration fédérale (circulaires d'application de la loi sur l'harmonisation des impôts, etc.) ;

1. Introduction aux principes généraux de la fiscalité des frais immobiliers et de rénovation

1.1.	Calcul du revenu des biens immobiliers	11
1.2	Valeur d'utilisation déterminante fiscalement	11
1.3	Catégories de frais immobiliers	13
1.4	Critères techniques et individuels des frais d'entretien	17
1.5	Frais d'entretien forfaitaires	17
1.6	Composition des frais de rénovation	18

Les considérations suivantes donnent un aperçu sommaire de la situation actuelle dans le domaine de la fiscalité fédérale relative aux immeubles et les frais qui s'y rapportent, notamment des frais de rénovation. Elles n'empêchent pas de devoir procéder à l'étude de détail dans les cas particuliers.

Avec l'accord de l'auteur, cette compilation se réfère au livre de Bernard Zwahlen «Die einkommen-steuerrechtliche Behandlung von Liegenschaftskosten», paru en 1986 aux éditions «Verlag für Recht und Gesellschaft AG», Bâle.

1.1 Calcul du revenu des biens immobiliers

Le revenu brut d'une personne soumise à l'impôt est formé de tous les revenus qu'elle perçoit. Pour déterminer le revenu imposable on en soustrait les dépenses professionnelles (frais d'acquisition du revenu) ainsi que les déductions et exonérations pour des raisons de politique sociale. Les dépenses professionnelles sont des dépenses réelles ou forfaitaires, nécessaires à l'obtention du revenu. Elles doivent avoir un rapport économique avec le revenu visé et être comptabilisées sur la même période d'assujettissement.

Pour les immeubles, le revenu brut se compose du revenu des locations, ou de la valeur locative en cas d'utilisation par le propriétaire. On considère comme frais d'acquisition déductibles du revenu les frais d'entretien, d'exploitation et d'administration. Les frais d'entretien au sens étroit sont des dépenses nécessaires pour obtenir le revenu recherché du bien-fonds selon des critères objectifs et les usages de la branche, ou des frais servant à entretenir les immeubles, c'est-à-dire à assurer leur maintien en l'état.

Ne sont pas des frais d'acquisition déductibles les dégagements de revenu et les frais de premier établissement. Les dégagements de revenu se réfèrent aux frais domestiques, c'est-à-dire à des frais occasionnés pour satisfaire les besoins personnels de la personne soumise à l'impôt ou ceux de sa famille. Les frais de premier établissement apparaissent lors de dépenses affectées à l'acquisition de nouveaux biens procurant une contre-valeur à la personne soumise à l'impôt. Dans ce cas il n'y a pas diminution de fortune, mais déplacement, sans incidence fiscale.

Lors d'investissements dans les immeubles, on peut répondre à la question de la déductibilité fiscale en considérant divers points de vue. Soit on l'envisage d'une manière technique, en rapport avec un immeuble réel, soit d'une manière individuelle, en se référant à une personne soumise à l'impôt bien définie (voir sous chiffres 1.2 c) et 1.4). Rapporté à un cas concret, on peut alors, en conclusion, déduire si une source de revenu a été simplement consolidée ou sa valeur haussée, ou s'il s'agit de frais d'entretien déductibles ou de premier établissement qui augmentent la valeur de l'immeuble.

1.2 Valeur d'utilisation déterminante fiscalement

Pour bien distinguer les unes des autres les dépenses maintenant ou améliorant la valeur de l'immeuble et les dépenses domestiques, il faut d'abord définir la valeur d'utilisation d'un bien déterminante fiscalement. Ensuite intervient la question à partir de quel moment on peut déduire les frais immobiliers du revenu brut.

- a) Principe de l'estimation de la valeur individuelle
- Des objets, ou des éléments d'un bien immobilier qui, économiquement parlant, représentent des biens de durée individuelle et variable, constituent, au regard de l'impôt sur le revenu, une seule unité d'évaluation. Ainsi en est-il par exemple pour des fenêtres, des radiateurs ou des crépis de façade qui ont une valeur et une durée d'utilisation différentes. Il n'y a donc pas lieu de procéder au décompte des plus ou moins-values des divers éléments, car cela empêcherait de prendre en compte les dépréciations et les frais d'entretien déductibles.
- b) Valeur objective d'utilisation
- La valeur objective d'utilisation d'un bien économique constitue la base de comparaison pour les frais d'entretien ultérieurs. Elle correspond au niveau de la valeur d'utilisation de l'immeuble, respectivement de ses éléments constitutifs au moment déterminant pour la taxation. Ces considérations se réfèrent dans la règle aux prix d'achat et de construction pratiqués sur le marché. Les prix subjectifs d'amateur n'entrent pas en considération.
- c) Moment déterminant
- Selon des critères individuels (cas Dumont)
- Selon des critères d'ordre individuel, l'instant déterminant pour le calcul de la valeur locative d'un immeuble et de ses divers composants commence dans la règle, pour la construction neuve, par la mise à disposition des locaux et, pour l'achat, par le transfert des risques et bénéfices. A partir de ce moment, le propriétaire peut faire valoir fiscalement tous les frais engagés pour empêcher une dévalorisation. Ceci est valable pour la Confédération ainsi que pour la plupart des cantons.
- Si un immeuble change de propriétaire par le fait d'un héritage, il n'est pas considéré comme une nouvelle acquisition. Un héritier unique entre totalement dans la position juridique de fortune du testateur, c'est-à-dire qu'il reprend la valeur locative fiscalement admise à l'origine. Les travaux de remise en état d'immeubles dont l'entretien a été négligé jusque-là par les propriétaires de l'époque peuvent ainsi être rattrapés à l'héritage et les frais soustraits totalement du revenu de l'immeuble.
- Au partage d'un héritage, ce qui vient d'être énoncé ne vaut que pour la part d'héritage du nouveau propriétaire, et non pour les parts des autres légataires. Ceux-ci décomptent leur part à l'héritier reprenant l'immeuble à sa valeur vénale, c'est-à-dire que le manque d'entretien de l'immeuble sera pris en compte par un abattement du montant de reprise, comparable à la réduction du prix d'achat lors d'une acquisition. Ceci a pour conséquence qu'un héritier qui reprend un immeuble lors d'un partage sous forme de lots ne peut prendre en compte le manque d'entretien que pour le montant de sa part d'héritage, par exemple le quart, non imposable, tandis que les trois quarts restants sont tenus pour des frais d'acquisition.
- Selon les critères techniques
- Selon le point de vue technique, le moment du changement de propriétaire ne joue aucun rôle pour le montant déductible à titre de frais de rénovation d'un immeuble. Tout ce qui sous l'angle technique appartient à l'entretien est fiscalement déductible. Ce point de vue est en partie de règle, avec des petites différences, entre autres dans les cantons de Zurich et de Bâle-Campagne.

1.3 Catégories de frais immobiliers

Lorsqu'on gère un immeuble, on voit apparaître des frais engagés pour maintenir ou augmenter sa valeur, et des dépenses improductives. Parmi ces dernières sont à compter, par exemple, les coûts affectés à la construction d'un échafaudage. Selon la raison pour laquelle on l'a érigé, les frais y relatifs permettront d'effectuer des travaux destinés à augmenter ou à maintenir la valeur. En général on ventilera les frais immobiliers selon leur déductibilité de la manière suivante :

a) Frais d'entretien au sens large, déductibles

aa) Frais d'entretien proprement dits

Les frais d'entretien proprement dits sont déductibles lorsqu'ils visent à maintenir la valeur de l'immeuble. Par exemple, lorsqu'on remplace certains éléments de construction usés ou hors d'état de fonctionner ou des équipements fixes. Par cette intervention, on compte maintenir le revenu correspondant du bien immobilier.

– *Frais de maintenance:*

Frais de maintien en état survenant à échéance régulière, pour le remplacement d'un élément ou pour le maintenir en état de fonctionnement.

Exemple: le traitement annuelle des surfaces des volets.

– *Frais de remise en état:*

Frais incombant à échéance irrégulière pour combler la différence entre la valeur de l'objet en mauvais état et la valeur de remplacement de l'élément.

Ces frais de remise en état servent à maintenir la rentabilité et sont rendus nécessaires par l'impossibilité de pallier la perte de valeur de l'élément par un entretien régulier.

Exemples: révision de l'ascenseur, détartrage du boiler.

– *Frais de remplacement:*

Remplacement ou modernisation d'un bien caduc.

Des biens usagés ne produisent plus de revenu, c'est la raison pour laquelle on doit les remplacer. Lors d'une modernisation, on ne procède pas à un remplacement, mais on remplace l'ancien objet dans son état d'usage originel, ce qui lui confère une nouvelle durée d'utilisation.

Les frais de remplacement sont considérés comme des frais d'entretien au sens restreint pour autant que la nouvelle valeur locative de l'objet remplacé ne dépasse pas l'ancienne valeur déterminante pour l'impôt. Enfin le remplacement doit servir à conserver l'ancien état d'utilisation. Des coûts supérieurs relèvent des frais de premier établissement.

Il faut prendre garde à ceci : on ne peut remplacer que des objets qui existaient déjà auparavant. Les coûts pour une peinture de façade ne sont déductibles que si une telle peinture était existante jusque-là. S'il n'est pas mentionné de poste correspondant dans les pièces comptables (facture du peintre), on admettra que l'on a peint pour la première fois, et les frais ne seront pas déduits.

Exemple: remplacement d'une installation de cuisine vétuste par une moderne; dans ce cas les deux tiers des frais sont compris comme maintenant la valeur, c'est-à-dire qu'ils sont déductibles comme frais d'entretien, et un tiers au titre de plus-value, soit au titre d'installation de remplacement. Cette répartition est justifiée par le fait qu'une telle modernisation ajoute un confort supplémentaire.

- *Versements effectués au fonds de rénovation d'une propriété par étage: Provisions pour l'entretien futur au sens restreint.*

Des versements effectués au fonds de rénovation ne sont pas des frais d'acquisition de revenu proprement dits. Ils sont de fait bien prévus pour faire face aux frais de rénovation et de remise en état d'un bien commun, mais les sorties du compte ne se feront que plus tard. Le droit fiscal traite ce cas de différentes manières.

Dans quelques cantons le dépôt dans ce genre de fonds n'a pas d'incidence fiscale. Dans d'autres cantons, les versements, au moment de leur paiement, sont considérés jusqu'à une limite supérieure annuelle comme de « l'entretien anticipé » et peuvent être déduits du revenu des immeubles. Cependant, ceci n'est valable que lorsqu'il n'est consenti aucun droit de ristourne aux propriétaires. Les dépenses ultérieures effectuées à partir de ce fonds pour des travaux d'entretien réalisés ne seront dans ce cas plus déductibles. Si le fonds de rénovation devait financer des travaux conférant une valeur ajoutée, chaque propriétaire serait tenu de contribuer à l'impôt sur le revenu au prorata de sa part, d'une manière rétroactive.

ab) Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation sont des dépenses liées à la propriété d'immeubles. Elles font partie au sens large des frais d'entretien, dans la mesure où le propriétaire du bien doit les supporter. On y recense les primes d'assurances pour les choses de l'immeuble, la taxe d'eau, l'éclairage des rues, la voirie, la conciergerie, l'éclairage des escaliers, l'ascenseur, etc. Selon les dispositions du droit fiscal applicable, les dépenses déductibles sont sujettes à variation.

Certains coûts, par exemple les primes d'assurance, sont toujours reconnus pour être des frais d'acquisition du revenu, d'autres, par exemple la taxe d'eau ou la taxe d'enlèvement des ordures ne le sont que dans certains cas. En principe ils sont considérés comme des frais domestiques. S'il s'agit d'appartements à louer, ils peuvent être compris dans le montant du loyer. Dans ce cas, ils sont déductibles en tant que frais d'acquisition du revenu car, d'un point de vue économique, la recette des loyers ne représente pas uniquement un revenu.

ac) Frais d'administration

Les frais d'administration appartiennent aussi aux frais d'entretien déductibles au sens large. Ils n'apparaissent en principe que pour les apparte-

ments loués. Ils comprennent des dépenses pour l'administration et la conciergerie de l'immeuble, pour la location, l'encaissement des loyers, les mises en poursuites, les procès, etc., mais pour autant seulement qu'ils ne représentent pas des frais admis pour l'administration de sa propre maison. Les solutions proposées par la Confédération et les différents cantons ne se différencient que très peu à cet égard.

b) Frais d'immeuble non déductibles

Dans le cas de bâtiments appartenant à des personnes morales, les dépenses non déductibles engagées dans les propriétés foncières s'inscrivent à l'actif. Pour les immeubles en mains privées, les frais de premier établissement sont souvent ajoutés au prix d'acquisition et augmentent ainsi la valeur d'utilisation fiscalement déterminante. On en tiendra compte en cas de vente ultérieure : en corrélation avec le calcul de l'impôt sur le gain foncier, ils diminueront une plus-value imposable éventuelle.

ba) Frais de premier établissement

Les frais de premier établissement apportent une plus-value. Le contribuable reçoit une contre-valeur, il n'y a pas de diminution de la fortune, mais seulement un changement dans la nature de sa fortune. Le but d'un tel investissement est l'élévation de la valeur locative d'un ou plusieurs éléments d'une propriété. Dans ce cas sa durée d'utilisation sera augmentée, voire réinstaurée, les frais futurs d'entretien et d'exploitation seront abaissés, ou simplement le confort de l'habitation en sera augmenté. En relation avec les frais de premier établissement, la valeur locative fiscalement déterminante s'accroît.

Si l'on considère tel élément valorisable d'une propriété au point de vue de sa seule valeur et de sa durée d'utilisation, il est relativement facile de déterminer si les frais consentis en sa faveur maintiennent ou augmentent sa valeur, si la source de revenu reste à niveau ou s'améliore.

Exemples de frais de premier établissement augmentant la valeur :

- *Nouvelles installations, changements d'affectation*
En cas de réalisation d'installations nouvelles telles que ascenseur, chauffage central en remplacement du chauffage individuel par poêle, amélioration des installations sanitaires, on crée une plus-value. Ceci est également valable pour des transformations qui augmentent le volume aménagé par des annexes ou surélévations.
- *Changements d'affectation*
Si un immeuble acquiert une nouvelle affectation lors d'une transformation, par exemple en transformant des logements en bureaux, ou des appartements à loyer modéré en appartements de luxe, il ne s'agit pas là de l'entretien d'un bien, mais de son remplacement par un nouveau. De tels frais de transformation sont tenus habituellement pour des frais de premier établissement. Eventuellement, selon le contexte, ils peuvent être considérés comme des dépenses liées à l'acquisition du revenu.
- *Remise en état d'un immeuble d'habitation nouvellement acquis*
Lors de l'acquisition d'une maison non entretenue selon les règles de l'art, la valeur locative objective est à ce moment très basse. Les travaux

que l'on y entreprendra dans le but de mieux valoriser l'immeuble, pour autant qu'ils ne se rapportent pas à des dommages survenus après l'achat, sont des investissements. Ils augmentent la valeur de l'immeuble. L'usage a cependant développé dans ce contexte des règles encore plus strictes, qui sont décrites sous le chiffre 1.4.

– *Défauts cachés*

Un immeuble qui présente des défauts cachés lors de son changement de propriétaire a une valeur locative plus basse que prévu. Objectivement l'acheteur l'a surpayé, ce qui est sans importance pour le fisc qui ne considère pas ces frais de réfection comme des frais d'entretien. Au contraire, pour les immeubles propriétés de personnes morales, il en sera tenu compte lors de l'imposition.

– *Frais pour assurer la sécurité*

Les mesures de sécurité servent à compenser des défaillances, à empêcher l'usure ou l'écroulement d'un objet, à en retarder le processus. Une protection provisoire de la façade par exemple permet de retarder sa réfection ; stricto sensu c'est une mesure d'augmentation de la valeur. Si un danger latent est éliminé, ou si on supprime des coûts futurs d'entretien considérés comme normaux, les dépenses qui en résultent apportent, de fait, une plus-value.

Exemples : la construction d'un drainage pour éliminer l'effet du ravinement en amont, la construction d'un mur de soutènement pour éviter les glissements de terrain, ou la construction ultérieure de barrages à neige, ne représentent pas des plus-values déductibles.

Dans la pratique cependant, de tels frais engagés pour la sécurité peuvent être déduits : ils empêchent des frais d'entretien plus élevés.

– *Mesures d'économies d'énergie*

Les mesures prises pour économiser l'énergie, comme l'isolation thermique des façades, sont le plus souvent, d'un point de vue économique, assimilables à des installations neuves et tout au plus partiellement des investissements de remplacement. Aussi sont-elles en majorité génératrices de plus-values. Pour des raisons de politique énergétique, on les admet dans une certaine mesure à l'abattement fiscal. Les administrations cantonales présentent des différences d'application. La plupart du temps, entre génération de plus-value et frais d'entretien, on tranche généreusement en faveur de l'entretien déductible.

bb) Frais domestiques diminuant le revenu

Pour des propriétaires vivant dans leur immeuble se pose la question de savoir dans quelle mesure les frais immobiliers déductibles ne seraient pas imputés à leurs dépenses domestiques privées. Parmi ces frais il y a ceux qui sont la conséquence des goûts purement personnels du contribuable. Ici ou là on pourrait se demander dans quelle mesure il s'agit uniquement de maintenir la valeur d'utilisation et jusqu'à quel point il s'agit d'un caprice du propriétaire. Si on remplace une tapisserie peu de temps après sa pose par une autre, au coloris plus plaisant, il n'existe pas de lien économique avec la recherche d'un revenu ou de son équivalent, la valeur d'utilisation propre. Ceci peut s'étendre à l'entretien du jardin.

1.4 Critères techniques et individuels des frais d'entretien

Au point de vue purement technique, tous les coûts engagés pour le maintien de la valeur d'utilisation originelle d'un élément de construction– pour la construction neuve il s'agira du coût réel de sa réalisation– sont des coûts d'entretien. Ce point de vue néglige cependant le devoir de définir la matière imposable selon la situation personnelle du contribuable, ce qui requiert des critères d'ordre individuel. Cela signifie que la qualification de dépenses d'entretien ne se réfère pas à une généralité, mais qu'elle se rapporte toujours à un contribuable et à un immeuble en particulier. Celui-ci ne peut conserver à l'immeuble que la valeur fiscale qu'on lui avait calculée à l'origine. Cette valeur objective d'utilisation détermine si les frais dès lors courants sont d'entretien ou de premier établissement.

Pour un contribuable dont l'immeuble est taxé depuis longtemps, par exemple depuis sa construction, les points de vue technique et individuel coïncident en général. Il en est autrement quand un immeuble est acquis dans un état d'abandon et qu'on le rénove peu de temps après. Ces circonstances sont connues sous le nom de « cas Dumont ». Ici l'acquéreur a pris en compte le mauvais état et en conséquence la médiocre valeur de rendement par un prix d'achat relativement bas. De ce fait ne peuvent être déduits que les frais de réfection pour des dégâts survenus après l'achat ; mais en pratique on ne lui laisse souvent même pas cette possibilité. D'autres frais de rénovation seront répertoriés comme frais de premier établissement selon le critère individuel, notamment ceux qui génèrent une plus-value de l'immeuble. Dans chaque cas cependant on admet la déduction forfaitaire des frais d'entretien (voir sous chiffre 1.5).

Cinq ans après la date d'entrée en jouissance, la limitation dont il a été fait mention est prescrite dans la majorité des cantons. Dès lors la plupart des dépenses engagées pour conserver la valeur d'un bien reprennent leur caractère de dépenses d'entretien et sont totalement déductibles. Le critère technique est alors de nouveau appliqué à l'immeuble.

1.5 Frais d'entretien forfaitaires

Pour la Confédération et l'ensemble des cantons, on peut faire valoir des frais d'entretien forfaitaires à la place des frais effectifs. La déduction forfaitaire est liée en général au revenu brut de location (sans les frais accessoires) ou à la valeur de la construction de l'immeuble et permet, selon l'âge de la construction, la déduction pour les frais d'entretien d'un pourcentage bien défini. En laissant de côté les frais réels d'entretien, on évite des cas difficiles à apprécier.

Dans la règle on exclut la déduction forfaitaire: premièrement pour les immeubles appartenant à des personnes morales– en l'espèce on se référera aux livres comptables ; deuxièmement pour les immeubles faisant partie d'une exploitation agricole, ainsi que pour des immeubles en mains privées qui d'une manière prépondérante poursuivent des buts lucratifs, ou qui encaissent de hauts loyers. Pour ces derniers, on admet que des comptes d'immeuble sont tenus. Le niveau de revenu est défini différemment par canton et peut être admis comme tels à partir de Fr. 30'000.– ou seulement dès Fr. 100'000.– ; le nombre d'appartements (de 4 à 8) entre également en considération.

On entend par forfait fixe le fait que le contribuable est lié pendant une période donnée à la solution de déduction qu'il a choisie, contrairement au

forfait alterné qui signifie qu'il peut choisir à chaque période d'assujettissement ou le régime de la déduction des frais effectifs ou celui de la déduction forfaitaire. Pour l'impôt fédéral direct, la nouvelle loi entrant en vigueur le 1.1.1995 introduit le régime du forfait alterné. En conséquence, le contribuable à chaque période d'imposition et pour chaque immeuble d'habitation pourra choisir entre la déduction des frais réels et le régime de la déduction forfaitaire. Dans la nouvelle loi d'harmonisation des impôts cette possibilité n'est malheureusement pas prévue.

1.6 Composition des frais de rénovation

Pour les rénovations il n'est pas toujours simple de répartir les coûts globaux de construction en frais de maintenance, c'est-à-dire des frais d'entretien déductibles au sens fiscalement restreint (dans la suite pour simplifier on les dénommera «frais d'entretien») et en ceux qui génèrent des plus-values appelés frais de premier établissement. En principe, toutes les dépenses qui ne servent pas à maintenir la valeur d'utilisation déterminante pour les taxations fiscales tombent sous le coup de dépenses de premier établissement.

Dans ce but, les cantons ont institué des tables comprenant des valeurs moyennes de longévité d'éléments de construction pour des immeubles d'habitation dans des conditions d'utilisation normale et avec un entretien régulier. D'après celles-ci, les cuisinières électriques ont une durée de vie moyenne de 15 ans et des parquets de bois dur de 50 ans. Passé ce temps, les dépenses de rénovation sont considérées comme servant à 100% au maintien en l'état de l'immeuble et sont déductibles. Il est à noter que les durées d'utilisation admises fiscalement des divers éléments de construction peuvent varier de canton à canton.

Un deuxième groupe de cantons ne fixe pas des durées de vie des éléments, mais recourt à des tables- pour des cas ordinaires- de répartition des coûts de rénovation entre frais déductibles et frais de rénovation apportant une plus-value non déductibles. De cette façon la durée de vie d'un élément est prise en compte d'une manière indirecte. Les coûts sont la somme de la composante entretien et de la composante «remplacement prématuré/augmentation du confort».

Exemples :

Canton d'Argovie «Recommandations* concernant le remplacement d'anciens éléments par de nouveaux, de qualité moyenne»:

Faïences dans la salle de bains à la place de peinture:
75% d'amélioration, 25% de maintien de la valeur.

Installation d'un W.-C. :
100% de maintien de la valeur.

Remplacement d'une cuvette par le type Closomat :
75% d'amélioration, 25% de maintien de la valeur.

* pour des rénovations complexes on procède à une analyse détaillée.

En règle générale, c'est-à-dire lorsqu'on réalise des travaux de réfection et de rénovation en relation avec une transformation sans augmenter le volume de l'immeuble, sans changement d'affectation, la diminution de valeur d'un bien, ou la répartition d'un investissement entre entretien et amélioration est évaluée par cette méthode. Quelle que soit la méthode adoptée par les cantons, ceux-ci tiennent compte avec souplesse de circonstances particulières qui sortent de l'ordinaire. Quelques cantons insistent explicitement auprès de leur administration pour une retenue dans l'application des cas réglementaires et recommandent de tenir compte de la situation individuelle du contribuable dans sa décision de rénover. Au cours des tractations avec les autorités on peut trouver des solutions plus adaptées aux différents cas.

2. Aperçu de la fiscalité des frais immobiliers et de rénovation dans la Confédération, les cantons romands et le Tessin

2.1	Réglementation fédérale	25
2.2	Canton de Berne	27
2.3	Canton de Fribourg	29
2.4	République et Canton de Genève	31
2.5	République et Canton du Jura	33
2.6	République et Canton de Neuchâtel	35
2.7	Canton du Tessin	37
2.8	Canton du Valais	39
2.9	Canton de Vaud	41

Cet aperçu de la réglementation fiscale actuelle de la Confédération, des différents cantons romands et du Tessin, relatives aux frais d'immeubles et à leurs coûts de rénovation s'adresse aux maîtres d'ouvrages intéressés. Ils y trouveront les premières informations sur les retombées fiscales attendues à la suite d'investissement dans l'immobilier dans la perspective d'une taxation la plus favorable.

On peut grouper les dispositions cantonales selon le schéma suivant :

- | | | |
|----|---|---|
| a) | Bases légales | Liste des bases légales en vigueur |
| b) | Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value | Enumération avec exemples ou définition des travaux d'entretien maintenant la valeur, déductibles fiscalement (en partie avec référence aux notices explicatives cantonales, etc.) et des travaux d'amélioration générant une plus-value et qui ne peuvent être déduits du revenu personnel. |
| c) | Déduction forfaitaire | Considérations sur le choix du forfait d'entretien déductible ainsi que des données sur son montant. |
| d) | Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition) | Explications sur la jurisprudence découlant du « cas Dumont » d'après lequel toutes ou certaines parties des dépenses lors d'acquisitions d'immeubles ne sont pas considérées – durant une certaine période – comme des frais déductibles d'entretien, mais comme des frais d'amélioration générant une plus-value. |
| e) | Fonds de rénovation de propriétés par étages | Données sur la déductibilité des versements obligatoires. |
| f) | Mesures d'économies d'énergie | Présentation des mesures cantonales d'encouragement aux économies d'énergie. |
| g) | Adaptation de l'estimation fiscale | Considérations sur le moment de la révision – après les travaux de rénovation – de la valeur fiscale de l'immeuble ou de la valeur locative si l'acheteur habite lui-même l'immeuble. |

Mis à part quelques exceptions, les réglementations présentées ne concernent que les immeubles privés.

Pour des cas particuliers, il faudra, en plus des bases légales actuelles, recourir aux circulaires d'application. En cas de doute, les administrations fiscales cantonales, communales et la commission d'impôts donneront tous les éclaircissements. Pour des rénovations importantes, il est recommandé de s'adresser préalablement à ces services.

Les textes suivants ont été présentés pour vérification aux offices cantonaux responsables. La situation pourra se modifier au cours des prochaines années, surtout par la mise en application jusqu'en l'an 2001 de la Loi sur l'harmonisation fiscale des cantons.

2.1 Réglementation fédérale

- a) Bases légales
- Confédération: dès le 1^{er} janvier 1995
- Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD), art. 25 à 33, spécialement l'art. 32 (I).
- Ordonnance du 24 août 1992 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (II).
- Ordonnance du 24 août 1992 du Département fédéral des finances sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables (IV) (entre en vigueur le 1^{er} 1995).
- Circulaire N° 5 du 4 décembre 1992 de l'administration fédérale des finances sur la déduction des coûts des immeubles privés (V).
- Cantons: dès le 1^{er} janvier 1993
- Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID, VI).
- Les lois cantonales doivent être révisées jusqu'en l'an 2001 en vue de les rendre conformes à la Loi sur l'harmonisation des impôts. Sur les immeubles que possède le contribuable, les cantons peuvent prévoir des déductions pour des dépenses visant à protéger l'environnement, économiser l'énergie, entretenir des monuments historiques. D'autres déductions pour les frais immobiliers ne sont pas autorisées. (VI, art. 9).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value
- Les immeubles d'habitation privés bénéficient d'une déduction fiscale pour les frais d'entretien, les primes d'assurances et les frais d'administration par des tiers. De plus certains investissements, qui visent à économiser l'énergie et à protéger l'environnement, sont assimilés à des coûts d'entretien. Les dépenses destinées à entretenir des ouvrages présentant un intérêt historique peuvent être déduites sous certaines conditions (LIFD, art. 32; II, art. 1).
- L'Ordonnance III, art. 1 contient des considérations détaillées sur l'abattement de différentes sortes de frais.
- Ne sont pas déductibles les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune; (I, art. 34 d).
- c) Déduction forfaitaire
- A la place de l'abattement des coûts effectifs, des primes et des mesures d'économie d'énergie assimilées aux dépenses d'entretien, on peut opter pour une déduction forfaitaire. Elle atteint 10% du revenu locatif brut (respectivement de la valeur locative propre) pour les immeubles jusqu'à dix ans d'âge, et 20% pour les immeubles plus anciens. Sont exclus de la déduction forfaitaire les immeubles utilisés d'une manière prépondérante par des tiers pour des activités commerciales.
- A chaque période d'impôts et pour chaque immeuble, on peut choisir entre la déduction forfaitaire ou le décompte des frais effectifs – forfait alterné – (II, art. 1-4).
-

- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition) On ne pratiquera pas de déduction d'entretien lorsqu'un contribuable engage des dépenses pour rénover un immeuble nouvellement acquis (dans la règle jusqu'à cinq ans) dont l'entretien a été négligé par les propriétaires antérieurs (jurisprudence du Tribunal fédéral – cas Dumont – II, art. 1 ; III, art. 1 al. 2).
- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages Les versements aux fonds de rénovation des communautés de propriétaires par étage selon l'art. 712 i du Code des obligations sont déductibles comme frais d'entretien, pour autant que ces ressources ne sont utilisées que pour couvrir les frais d'entretien des installations communes (III, art. 1 al. a).
- f) Mesures d'économie d'énergie, protection de l'environnement Les investissements effectués pour favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables, sont considérés comme des dépenses propres à économiser l'énergie ou à protéger l'environnement. Ces mesures concernent aussi bien le remplacement d'installations vétustes que la réalisation de nouveaux éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants. Le montant déductible atteint le 50% du montant investi pendant les premiers 5 ans suivant l'achat de l'immeuble, ensuite le 100% (II, art. 5-8). L'Ordonnance IV contient les définitions de ces mesures avec leurs coûts.
- g) Adaptation de l'estimation fiscale L'évaluation de la valeur fiscale pour l'impôt fédéral est l'affaire des cantons. En règle générale, il n'y a pas lieu de faire une réévaluation séparée pour l'impôt fédéral. Si l'évaluation fiscale est révisée, cela entraîne une modification de la valeur locative propre, car cette dernière découle le plus souvent de l'estimation fiscale.

2.2 Canton de Berne

- a) Bases légales
- Loi sur les impôts directs de l'Etat et des communes du 29 octobre 1944/Révision du 7 février 1990, art. 34 (I).
- Ordonnance sur la défalcation des frais d'entretien, d'exploitation, et de gérance d'immeubles du 12 novembre 1980/10 octobre 1990 (II).
- Notice concernant les immeubles 1993/1994 (III).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value
- Selon l'ordonnance II, art.1, les frais d'entretien sont des dépenses pour des réparations, des travaux de remise en état, annuels ou périodiques de toutes sortes, de remplacement d'installations existantes, pour autant qu'il n'en résulte pas une plus-value. Y figure aussi l'entretien des jardins tant qu'il ne s'agit pas de dépenses privées et que le coût de ces dépenses ne fait pas l'objet d'une facture particulière aux locataires.
- Pour les immeubles affectés à l'agriculture et exploités par leur propriétaire, il existe une réglementation spéciale (II, art. 4).
- La notice explicative III contient une liste exhaustive des travaux et de leur répartition en travaux d'entretien et d'investissement.
- Les dépenses affectées à de nouvelles installations ou à des améliorations générant une plus-value ne sont pas déductibles. Les travaux de rénovation seront réputés apporter une plus-value s'ils élèvent la valeur locative de l'immeuble ou s'ils abaissent les coûts annuels d'exploitation (II, art. 1). Les art. 2 et 3 de l'Ordonnance II détaille les frais déductibles d'exploitation et d'administration.
- c) Déduction forfaitaire
- Pour chaque période d'imposition on peut choisir entre une déduction pour les frais effectifs d'entretien ou une déduction forfaitaire. Celle-ci s'élève à 10% pour les immeubles jusqu'à la dixième année après leur construction, ensuite elle est de 20%. Pour chaque immeuble, le choix du système est libre; il sera appliqué pour les deux ans de la période d'imposition.
- Sont exclus de ce droit les biens fonciers relevant en tout ou partie de la fortune commerciale, tout comme les biens privés utilisés à des fins commerciales ou artisanales. Dans ce cas, seul le décompte des frais effectifs est admis. (II, art. 5).
- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition)
- Le coût des travaux entrepris dans des immeubles, dans l'intervalle de 5 ans qui suit leur acquisition, sont réputés générateurs de plus-value.
- Cependant, dans le cas des immeubles récemment acquis, le catalogue de la notice d'application III attribue une possibilité de déduction à une certaine part du montant des travaux de remise en état. Pour définir cette part de maintenance, l'objectif visé par le propriétaire est déterminant. Il n'y a pas d'entretien lorsqu'il s'agit d'une plus-value en regard de la valeur locative au moment de l'acquisition. Ne sont pas déterminants pour l'impôt les défauts cachés ou les prix d'amateur payés par l'acquéreur.

La destruction de valeurs restantes intervenant lors de travaux de rénovation représente une perte de revenu dont on ne tient pas compte fiscalement.

Les circonstances de l'acquisition ne jouent aucun rôle dans la question des frais engagés immédiatement après l'achat de l'immeuble. Seul le cas d'héritage fait exception. L'héritier ou l'hoirie entre dans tous les droits du testateur. La jurisprudence du cas Dumont n'entre pas en vigueur. Il en va autrement lors du partage de l'héritage. Ce qui a été énoncé précédemment ne vaut que pour la propre part d'héritage, et non pour la part qui se liquide.

L'usufruit est traité d'une manière séparée.

- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages
Les versements effectués dans les fonds de rénovation ou de réparation de propriétés par étage, sont déductibles en tant que frais d'entretien (II, art. 1) quand ils ne sont affectés qu'à la couverture des frais d'entretien de biens communs. Dans ce cas la déduction forfaitaire n'est pas applicable.
- f) Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement
Le catalogue de la notice explicative III détermine la part des dépenses engagées pour des économies d'énergie qui relève de l'entretien déductible et celle considérée comme investissement apportant une plus-value.
- g) Adaptation de l'estimation fiscale
Si une rénovation nécessite un permis de construire, l'autorité fiscale est avisée automatiquement lorsqu'il est délivré, de manière à prévoir une nouvelle estimation fiscale. Si les investissements ne se limitent pas à une amélioration de la valeur de la construction proprement dite, l'estimation fiscale ne concernera pas que le montant de la fortune imposée, mais modifiera aussi la valeur du revenu locatif de l'immeuble, respectivement la valeur locative propre.

2.3 Canton de Fribourg

- a) Bases légales Loi sur les impôts cantonaux (LIC) du 7 juillet 1972, art. 36 et 38 (I).
- Ordonnance de la Direction des finances relative aux déductions pour les frais d'entretien et de gérance d'immeubles et pour les dépenses effectives en vue d'économiser l'énergie, du 1^{er} février 1993 (II).
- Notice pour la déduction des frais effectifs des immeubles, janvier 1993 (III).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value Sont déductibles les dépenses qui servent au maintien de l'immeuble dans l'état où il se trouvait au moment de son acquisition. Font partie de ces frais ceux de gérance par des tiers, les coûts d'exploitation et les taxes, les frais courants de maintenance et les dépenses pour pallier les dommages ou l'usure qui sont intervenus depuis l'acquisition. Les coûts de remise en état, c'est-à-dire les dépenses intervenant de temps à autre pour des travaux plus importants ainsi que pour le remplacement d'installations devenues inutilisables offrant le même confort, sont également déductibles (III).
- Si, au cours d'une remise en état, ou en d'autres occasions, on effectue des travaux conférant une plus-value à l'immeuble, ou que l'on remplace des vieilles installations par d'autres comparativement plus confortables, on ne peut pas considérer l'entier des dépenses comme frais d'entretien. Dans ce cas on respectera le catalogue indicatif de la notice III. Par exemple, le remplacement d'une baignoire en fonte avec pieds par une baignoire murée y est considéré pour moitié comme entretien et pour moitié comme une amélioration.
- c) Déduction forfaitaire Pour des immeubles agricoles ou non agricoles privés on pourra remplacer les frais effectifs par une déduction forfaitaire pour les frais d'entretien et d'administration. Pour la catégorie non agricole elle atteindra 15 % du revenu locatif brut jusqu'à la dixième année dès sa construction, et 25 % pour les constructions plus anciennes. Pour les immeubles agricoles on peut déduire 3 % de la valeur fiscale. Si le contribuable possède plusieurs immeubles, il doit choisir le même système pour tous.
- Seuls les frais effectifs peuvent être déduits pour les immeubles qui font partie totalement ou partiellement de la fortune commerciale, pour ceux qui sont loués à des tiers à des fins commerciales ainsi que pour les parcelles non bâties ou faisant l'objet d'un droit de superficie (II, art. 1-4).
- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition) Dans la période de 5 ans dès l'acquisition, en cas d'avancement d'hoirie, de donation, de cession, d'achat par un locataire, de présence de défauts cachés, les frais de remise en état sont considérés comme frais d'amélioration et ne sont en principe pas déductibles. Ne le seront que les dépenses nécessaires à remettre l'immeuble dans son état au moment de l'acquisition, c'est-à-dire les frais de réparation pour des dommages intervenus ultérieurement à l'achat.
- Un héritier peut faire valoir les déductions que le testateur aurait pu faire valoir. Cette déduction ne peut cependant intervenir qu'au prorata de la part d'héritage.
-

- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages
- Les versements au fonds de rénovation sont déductibles, pour autant qu'ils ne soient affectés réellement et statutairement qu'à la couverture de travaux de réparations et de remise en état. Lors du paiement effectif des travaux, une nouvelle déduction n'est plus possible.
- f) Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement
- Selon l'art. 5 de l'Ordonnance II on peut, indépendamment du choix de la méthode « déduction forfaitaire/frais effectifs », défalquer les dépenses favorisant des économies d'énergie. Les frais d'isolation du bâtiment et ceux consentis pour d'autres installations visant à des économies d'énergie peuvent être déduits jusqu'à 50 % des dépenses effectives. Cette déduction se réduit quand l'immeuble se trouvait en mauvais état au moment de l'acquisition. En général, pour les immeubles construits dès 1984 il ne peut y avoir de déduction.
- Les dépenses pour économiser l'énergie ne peuvent être déduites pour les constructions neuves ou pour les agrandissements.
- L'article 6 de l'ordonnance II énumère les dépenses d'économie d'énergie qui, dans la règle, sont admises. La notice III contient en annexe un catalogue indicatif détaillé.
- g) Adaptation de l'estimation fiscale
- Quand, dans les immeubles privés, d'importants travaux de rénovation ont été exécutés, par exemple d'aménagement d'une chambre ou de construction d'une annexe, le propriétaire reçoit un formulaire pour une nouvelle évaluation fiscale de son immeuble. Par travaux importants on entend ceux dont l'investissement apportant une plus-value est supérieur à Fr. 10'000.-.

2.4 République et Canton de Genève

- a) Bases légales
- Loi générale sur les contributions publiques (LCP) du 9 novembre 1987/révision du 14 mars 1985, art. 18 et 21 g (I).
- Frais d'entretien pour les immeubles privés, art. 21 g de la LCP (II).
- Extrait de l'instruction N° 122 concernant les mesures d'encouragement des économies d'énergie (III).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value
- Dans le cas d'immeubles privés en location l'abattement des frais d'entretien est autorisé. Pour les habitations occupées par le propriétaire, ce n'est pas le cas: l'entretien est pris en compte lors du calcul de la valeur locative.
- La directive II contient un récapitulatif des frais déductibles et non déductibles
- Les dépenses d'amélioration apportant une plus-value ne sont pas déductibles. Sous cette rubrique figurent, par exemple, les frais d'installation d'un ascenseur ou d'une salle de bains. Certaines dépenses, comme le remplacement d'une barrière en bois par une barrière métallique sont considérées comme frais d'amélioration à raison de 50%.
- c) Déduction forfaitaire
- Le canton de Genève ne connaît pas pour le moment la déduction forfaitaire d'entretien.
- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition)
- Les travaux de remise en état d'immeubles d'habitation ne sont pas déductibles pendant les cinq ans après l'acquisition, car ils sont considérés comme apportant une plus-value. En cas d'héritage, ceci n'est valable que pour la part qui dépasse la propre part d'héritage.
- Dans certains cas on admet que des travaux sont déductibles. Une décision du Tribunal administratif de Genève du 10 juin 1992 précise les notions de « maintenir la valeur – conférer des plus-values » (91.FC.737). Conformément à cette décision, dans le cas d'un immeuble qui, au moment de l'achat, se trouvait en état de délabrement, même les dépenses indispensables d'entretien courant sont comptées dans les frais d'investissement apportant une plus-value.
- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages
- Pour les appartements en propriété par étage habités par leur propriétaire, les versements dans les fonds de rénovation ne sont pas déductibles, l'entretien est défalqué lors du calcul de la valeur locative. Pour les appartements en propriété par étage loués à des tiers, seule la déduction des frais effectifs est admise.
- f) Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement
- Les frais consentis pour certaines mesures d'économie d'énergie sont déductibles dans une proportion allant de 25 à 50%. Une répartition des frais sur quatre ans est possible. Pour les immeubles habités en propre, la déduction annuelle ne doit cependant pas dépasser le montant de la valeur locative. Le montant non déductible est considéré comme accroissement de la valeur de l'immeuble (III).
-

- g) Adaptation de l'estimation fiscale Lors d'une rénovation, l'estimation fiscale sera augmentée de la valeur des frais de rénovation, ce qui se répercute sur la valeur locative.

2.5 République et Canton du Jura

- a) Bases légales Loi d'impôt du 26 mai 1988, art. 30 al. 2-4 (I).
- Ordonnance relative à la déduction des frais d'entretien d'immeubles du 16 mai 1989 (II).
- Explications concernant le rendement immobilier et les frais d'entretien des immeubles, version 1992 (III).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value Sont défalcables les frais d'exploitation, de gérance ainsi que les dépenses pour les réparations et l'entretien dans la mesure où elles n'engendrent pas une plus-value. Ne sont expressément pas déductibles les dépenses pour la tonte du gazon, le déblaiement de la neige et pour le jardin potager, pour des travaux ou de nouvelles installations qui engendrent une plus-value, de même que les frais liés à l'acquisition ou la vente de l'immeuble (III).
- La notice explicative III énumère des critères pour distinguer les travaux déductibles ou générant une plus-value.
- c) Déduction forfaitaire Pour les immeubles privés, le contribuable a le choix entre une déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire. Cette dernière atteint 1/10 du rendement locatif brut pour les bâtiments datant de moins de 10 ans, et de 1/6 pour les immeubles plus anciens. En plus de cet abattement forfaitaire le contribuable peut déduire l'impôt foncier communal.
- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition) Les frais d'entretien consentis dans les 5 ans qui suivent l'acquisition de l'immeuble sont déductibles pour autant qu'il s'agisse de dégâts imprévisibles, qui n'entrent pas dans le cadre d'une usure normale. Si l'immeuble a été acquis par voie successorale, en cas de partage, la part des frais déductibles correspond à la part successorale du contribuable, qui est en droit d'opérer les mêmes déductions que le testateur aurait pu faire lui-même.
- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages Les dépôts sur le fonds de rénovation sont déductibles pour autant que ce fonds n'est utilisé que pour l'entretien des installations et locaux communs (III).
- f) Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement Les frais d'isolation complémentaire des immeubles privés sont déductibles pour autant qu'il ne s'agisse pas de transformations d'envergure ou d'agrandissements.
- Les frais consentis pour les économies d'énergie sont défalqués dans les proportions suivantes:
- Immeubles privée: 1/3 du coût comme frais d'entretien. Le solde représente une impense qui pourra être déduite du gain immobilier en cas d'aliénation de l'immeuble.
 - Immeubles faisant partie de la fortune commerciale: 1/3 du coût comme charges déductibles. Le solde peut être amorti à raison de 20% annuellement de la valeur comptable.

- g) Adaptation de l'estimation fiscale
- Dès que, pour une réfection d'une quelconque importance, un permis de construire est requis, la commune a la possibilité de procéder à une nouvelle estimation de l'immeuble. Cette pratique n'a cependant pas de caractère absolu. Après de grands travaux, dans la règle, on adapte conjointement l'estimation de la valeur locative et l'estimation fiscale.

2.6 République et Canton de Neuchâtel

- a) Bases légales Loi sur les contributions directes du 9 juin 1964/15 octobre 1984, art 26 (I).

Règlement d'exécution de la loi sur les contributions directes du 30 nov. 1965/10 février 1988, art. 4 (II).

Directives sur la manière de remplir la déclaration d'impôt des personnes physiques, 1992 (III).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value Tous les frais de réparation et de rénovation qui n'apportent pas d'amélioration sont déductibles ainsi que les primes d'assurances sur les choses, les autres frais d'exploitation et la taxe foncière communale
- c) Déduction forfaitaire Pour autant que le contribuable n'ait pas l'obligation de tenir une comptabilité et qu'il ne s'agisse pas d'une propriété agricole, on peut remplacer le décompte des frais effectifs par une déduction forfaitaire. Elle s'élève à 15 % du rendement brut immobilier, mais au maximum à Fr. 7'200.- par an pour les immeubles datant de moins de 10 ans, et à 25 %, mais au maximum à Fr. 12'000.- pour les autres. S'il s'agit de travaux de remise en état importants, ces montants seront multipliés par cinq, mais ils ne peuvent pas dépasser le 50 % du coût des travaux.

La taxe foncière de certains cantons ainsi que les frais de gérance et de conciergerie effectivement payés ne sont pas compris dans le forfait.

Si le contribuable possède plusieurs immeubles, il doit choisir pour tous le même système de déduction. La manière choisie doit être maintenue durant une période d'au moins cinq ans (II, art. 4b).
- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition) Dans la période de 5 ans après l'achat, les frais d'entretien sont réputés faire partie du prix d'achat, c'est-à-dire qu'ils sont assimilés à des investissements apportant une plus-value.
- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages Pour le contribuable qui a choisi la déduction forfaitaire, celle-ci comprend les dépôts au fonds de rénovation ; dans le cas contraire, sa contribution est déductible (III, p. 23).
- f) Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement Les dépenses consenties pour l'isolation thermique complémentaire et en faveur des mesures d'économie d'énergie en général, sont déductibles jusqu'au maximum du tiers de leur montant ; cette règle est appliquée également en cas de choix de la déduction forfaitaire. L'art. 4 c de l'Ordonnance II énumère les mesures d'économie d'énergie que la fiscalité favorise. Les frais non déductibles augmenteront la valeur de l'immeuble lors de la prochaine évaluation fiscale.

- g) Adaptation de l'estimation fiscale
- L'administration fiscale recevra l'avis de travaux dans les immeubles par l'entremise de l'Etablissement d'assurance incendie ou par le service de l'administration délivrant les permis de construire. Si le coût s'élève à plus de Fr. 10'000.-, on examinera s'il s'agit d'une plus-value ou non et s'il y a lieu de procéder à une nouvelle évaluation. Pour les agrandissements, l'évaluation sera partielle, c'est-à-dire qu'elle concernera l'élément de construction ajouté et non l'immeuble dans sa totalité.

2.7 Canton du Tessin

- a) Bases légales Loi sur les impôts du 28 sept. 1976 art. 30 (I).

 Circulaire de l'administration fiscale cantonale du 8 septembre 1992 (II).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value Pour les immeubles privés les frais effectifs d'entretien ainsi que les frais normaux de gérance et d'exploitation sont déductibles (I).

 On entend par entretien toutes les dépenses qui n'apportent pas de plus-value. La valeur de l'estimation fiscale n'entre pas en considération. L'annexe 1 de la circulaire contient des données pour la répartition des frais de rénovation déductibles et les frais non déductibles, portant selon le cas sur des parts de 1/3, 1/2, 2/3 ou de 100%.

 Les frais d'exploitation concernent des dépenses périodiques telles que taxes d'eau, entretien de l'ascenseur, ramonage de la cheminée, déblai de la neige, frais d'éclairage de la cage d'escalier, entretien du jardin, chauffage des locaux communs, rétribution du concierge. Les frais facturés aux locataires ne sont pas déductibles.

 Sont également déductibles, les primes d'assurance d'incendie, de dégâts d'eau, de bris de glace et les primes de l'assurance responsabilité civile de propriétaire d'immeuble (II).
- c) Déduction forfaitaire En principe, la déduction forfaitaire pour les frais d'entretien est également possible. Cependant c'est l'autorité fiscale qui décide de la méthode à appliquer, la déduction forfaitaire ne représente pas pour le contribuable un droit acquis. Lors de la décision, des critères objectifs doivent permettre une égalité de traitement de tous les propriétaires d'immeubles.

 Pour les bâtiments datant de moins de dix ans, le forfait est de 15 % du rendement locatif brut (diminué des frais courants facturés aux locataires) et de 25 % pour les bâtiments plus anciens. Le contribuable doit choisir le même mode de déduction pour tous ses immeubles.

 L'autorité peut demander les justificatifs des frais effectifs et, s'ils sont sensiblement plus bas que la déduction forfaitaire, exiger de procéder selon ce mode. Dans les années pendant lesquelles les frais effectifs d'entretien dépassent la déduction forfaitaire, leur prise en compte du point de vue fiscal peut être exigée. Or, dans ce cas, l'administration fiscale peut demander la justification du forfait pendant une nouvelle période de dix ans et elle n'autorisera plus automatiquement la déduction forfaitaire.

 Dans le cas des propriétés par étages, l'administration fiscale, en accord avec la jurisprudence en la matière et pour des questions de contrôle, admet en règle générale la déduction forfaitaire.

 La déduction forfaitaire n'est pas admise pour les immeubles de la fortune commerciale et pour les immeubles dont l'affectation commerciale dépasse 10%, pour les parcelles non construites ainsi que pour les parcelles au bénéfice d'un droit de superficie.

- | | | |
|----|--|---|
| d) | Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition) | Les dépenses engagées pour la remise en état d'immeubles nouvellement acquis sont déductibles dans la mesure où elles servent effectivement à maintenir l'immeuble en son état au moment de l'acquisition. L'héritier pourra procéder aux mêmes déductions, jusqu'à concurrence de sa part, que le testateur aurait faites. Dans le cas d'héritage repris par une communauté héréditaire, la restriction précédente reste valable (II). |
| e) | Fonds de rénovation de propriétés par étages | Les versements à un fonds de rénovation ne peuvent être déduits fiscalement que si le fonds effectue effectivement des paiements pour des réparations. Cela signifie que les contributions au fonds de rénovation en prévision de travaux éventuels ne sont pas déductibles. |
| f) | Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement | L'annexe 1 de la circulaire contient des instructions sur la déductibilité des coûts pour des mesures incitant à des économies d'énergie. On y favorise des investissements apportant des économies sensibles d'énergie, comme certains types d'isolation, ou l'installation de chauffages qui, pour les mêmes prestations, consomment notablement moins d'énergie. Une tablette détermine la part du coût admise à la déduction. Le droit de vérifier cas par cas est réservé. |
| g) | Adaptation de l'estimation fiscale | L'ajustement de la valeur locative et celle de la valeur fiscale survient à la période d'imposition suivant la nouvelle évaluation officielle. |

2.8 Canton du Valais

- a) Bases légales
- Loi fiscale du 10 mars 1976/15 mai 1992, art. 28 (I).
- Règlement d'application du 25 août 1976/15 octobre 1986, art. 16 (II).
- Loi sur les économies d'énergie du 11 mai 1987, art. 9 (III).
- Instructions/complément aux instructions de la déclaration d'impôts 1991/1992 (IV).
- Règlement sur les taxes du cadastre du 3 novembre 1976 (V).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value
- Pour autant que les dépenses pour des réparations et des rénovations n'apportent pas de plus-value, elles sont déductibles. Sont également déductibles les coûts d'exploitation, les primes d'assurances sur les biens immobiliers, les taxes d'eau, les contributions régulières pour la protection des eaux, la voirie (nettoyage et éclairage), l'enlèvement des ordures, la conciergerie, les frais d'ascenseur et de gérance (IV p. 14).
- Pour les locations de maisons de vacances meublées, on tient compte des plus grands frais d'entretien et de gérance par une réduction de 20 % sur les entrées effectives (IV p. 13).
- c) Déduction forfaitaire
- Au lieu des frais effectifs, on peut choisir une déduction forfaitaire, au maximum 1,5 % de l'estimation fiscale de l'immeuble. Au début de chaque période de taxation, on peut passer de la déduction forfaitaire à la déduction des frais effectifs. L'inverse (des frais effectifs au forfait) n'est plus possible (II).
- On ne peut pas effectuer la déduction forfaitaire pour les parcelles non construites ou celles jouissant d'un droit de superficie. Ni pour les immeubles qui font partie d'une exploitation commerciale ou agricole de l'assujetti, ou affermée par lui, ou si l'estimation fiscale de l'immeuble d'un contribuable, de sa femme ou de ses enfants mineurs dépasse la valeur de un million de francs (IV, p. 14).
- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition)
- Les coûts de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis sont des investissements apportant une plus-value et ne sont pas déductibles. Les frais d'entretien fiscalement reconnus sont ceux qui ne servent qu'à remettre l'immeuble en l'état qui était le sien lors de l'acquisition par le nouveau propriétaire.
- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages
- Les versements au fonds de rénovation comptent parmi les frais d'entretien déductibles s'ils sont perçus d'une manière irrévocable et qu'ils ne servent qu'aux réparations et rénovations futures.

-
- | | | |
|----|--|---|
| f) | Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement | Les dépenses établies pour des installations favorisant des économies d'énergie sont déductibles dans la mesure où elles représentent une plus-value (I). De telles déductions ne sont cependant pas applicables aux immeubles de moins de 10 ans. Sont également exclus le remplacement de machines et d'appareils qui permettent une économie d'énergie notable. La commission communale des impôts donnera des renseignements adéquats (II). |
| g) | Adaptation de l'estimation fiscale | Les plus-values de nature durable apportées aux immeubles et faisant suite à des transformations et rénovations seront réévaluées chaque année. La procédure est annoncée directement au contribuable ou communiquée par avis officiel. L'adaptation de la valeur locative aura lieu au plus tôt après deux périodes d'assujettissement (V. art. 39; I, art.17) |

2.9 Canton de Vaud

- a) Bases légales
- Lois sur les impôts directs cantonaux du 26 novembre 1956/révision du 18 juin 1984, art. 3 (I).
- Directives concernant la déduction au titre de frais d'entretien des immeubles du coût des travaux visant à économiser l'énergie, octobre 1984 (II).
- Instructions générales sur la manière de remplir la déclaration d'impôt (III).
- Instructions complémentaires concernant la détermination de la valeur locative de l'immeuble affecté au domicile principal du contribuable, 1987/88 (IV).
- b) Frais d'entretien maintenant la valeur, dépenses apportant une plus-value
- Les frais d'entretien et de réparation, quand ils n'apportent pas de plus-value, les primes pour l'assurance des choses, les frais de gérance par des tiers, des dépenses régulières pour l'enlèvement des ordures, l'éclairage, la voirie, etc., sont déductibles. Il faut dresser la liste des différentes dépenses, dont les justificatifs peuvent être requis (III).
- Si on exécute des travaux qui à la fois maintiennent et augmentent la valeur, le fisc procède à une répartition entre les frais déductibles ou non. La déduction est admise pour les travaux qui remédient à l'usure normale due à l'utilisation et au vieillissement.
- Tous les frais consentis pour la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment sont considérés comme un investissement apportant une plus-value. La même règle s'applique aux frais de transformation, de nouvelles installations (p. ex. d'une salle de bains), et de changement d'affectation. Pour autant que ces dépenses concourent à l'économie d'énergie, elles peuvent en partie être considérées comme frais d'entretien (II).
- c) Déduction forfaitaire
- A la place des frais effectifs d'entretien, on peut effectuer une déduction forfaitaire d'un montant de 1/6 du revenu locatif brut.
- d) Immeubles récemment acquis (frais suivant l'acquisition)
- Des dépenses effectuées dans un bâtiment acquis dans un état de délabrement sont considérés comme des frais de premier établissement non déductibles (II), ceci sans limitation dans le temps.
- e) Fonds de rénovation de propriétés par étages
- Les versements dans le fonds de rénovation de propriétés par étage ne sont pas déductibles.
- f) Mesures d'économies d'énergie, protection de l'environnement
- Les mesures visant à économiser l'énergie sont favorisées par des déductions fiscales. Le tableau sous chiffre VII de la directive II précise les dépenses admises à la déduction. Tous les travaux exécutés doivent être présentés séparément. Si lesdites mesures ne sont pas combinées avec des travaux généraux d'entretien ou d'amélioration, la part déductible est considérablement augmentée (II).
-

- g) Adaptation de Après d'importants travaux de rénovation, on procède à l'adaptation de
 l'estimation fiscale l'estimation fiscale.

3. Suppression des barrières fiscales lors d'investissements effectués dans la rénovation d'immeubles

3.1	Différents types de propriétés immobilières	45
3.1.1	Immeubles en mains privées	45
3.1.2	Immeubles faisant partie de la fortune commerciale	45
3.1.3	Immeubles propriété d'institutions exonérées d'impôt	46

3.2	Propositions en vue de supprimer les barrières fiscales lors d'investissements effectués dans la rénovation d'immeubles	47
3.2.1	Groupe de travail «Fiscalité» et atelier du 15 mars 1993	47
3.2.2	Mesures à court terme	48
3.2.3	Mesures à moyen terme	48
	a) Propositions générales	49
	b) Propositions pour les immeubles en mains privées	52
	c) Propositions pour les immeubles faisant partie de la fortune commerciale	55

3.1 Différents types de propriétés immobilières

Dans la discussion pour supprimer les barrières fiscales lors d'investissements effectués dans la rénovation d'immeubles, il faut distinguer trois types de propriété immobilière: immeubles en mains privées, immeubles faisant partie de la fortune commerciale et immeubles propriétés d'institutions non soumises à l'impôt.

3.1.1 Immeubles en mains privées

Pour cette catégorie d'immeubles, les frais d'entretien consentis en vue de maintenir la valeur de l'immeuble sont déductibles. Par contre les investissements apportant une plus-value augmentent le total des dépenses de premier établissement. Ce n'est que lors d'une éventuelle vente ultérieure de l'immeuble que ces frais réduisent le montant du gain immobilier et de l'impôt cantonal y relatif. Si des pertes sur le revenu immobilier dépassent le total des autres revenus imposables, celles-ci ne peuvent pas être reportées sur les périodes suivantes d'assujettissement. La compensation entre les pertes et les bénéfices sur les ventes immobilières n'est pas admise ou alors seulement dans une mesure réduite et, de plus, temporairement limitée. Dans la règle, on n'admet pas que des pertes dans les résultats de comptes immobiliers soient déduites des autres revenus.

Sous certaines conditions – avant tout quand il s'agit de petites propriétés immobilières sans obligation de tenir une comptabilité – au lieu des frais effectifs d'entretien, on pourra déduire un montant forfaitaire. Dans certains cantons, le contribuable ne peut opter qu'une fois entre ces deux possibilités. Dans d'autres, il peut choisir à l'échéance de chaque période d'assujettissement ou après un certain délai.

La Confédération, par la Loi fédérale sur l'impôt direct du 14.12.1990 et par l'Ordonnance de l'Administration des contributions du 24.8.1992 sur les frais relatifs aux immeubles privés déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct, entrant tous deux en vigueur le 1.1.1995, introduit le forfait alterné. Celui-ci permet au contribuable de choisir à nouveau entre la déduction des frais effectifs ou celle d'un montant forfaitaire. Mais, dans la Loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes entrée en vigueur le 1.1.1993, avec un délai d'application jusqu'au 31.12.2000, le canton n'est pas obligé, pour son compte, d'offrir cette possibilité.

3.1.2 Immeubles faisant partie de la fortune commerciale

Dans le cas des immeubles faisant partie de la fortune commerciale, on déduira du revenu les frais d'entretien en les considérant comme des dépenses. Les investissements qui apportent une plus-value augmentent les frais de premier établissement et peuvent être amortis dans les années qui suivent. Dans beaucoup de cas, afin d'harmoniser le montant de son imposition, le contribuable pourra, au choix, amortir les frais d'entretien ou de premier établissement ou les activer et les imputer plus tard dans le compte de résultats.

Lors d'une vente de l'immeuble, les cantons ont des dispositions fiscales variées faisant intervenir la différence entre la valeur comptable et le prix de vente (en y incluant les amortissements). Les pertes sur le revenu immobilier peuvent, dans le cadre de la mise en compte normale des pertes, être reportées sur les périodes fiscales consécutives. Par contre, en cas de mévente la manière dont on peut déduire les pertes du bénéfice ou du

revenu sur l'année en cours ou les suivantes présente des différences de canton à canton.

3.1.3 Immeubles propriété d'institutions exonérées d'impôts

Les immeubles propriétés d'institutions exonérées d'impôts, quand les conditions précises de leur catégorie sont remplies, ne sont pas du tout imposés. Entrent dans ce groupe le patrimoine immobilier de l'Etat ainsi que celui des établissements de prévoyance sociale ou d'autres institutions exonérées d'impôts. C'est pourquoi la suppression des barrières fiscales n'aura pas de conséquences sur cette catégorie d'immeubles.

3.2 Propositions en vue de supprimer les barrières fiscales lors d'investissements effectués dans la rénovation d'immeubles

3.2.1 Groupe de travail « Fiscalité » et atelier du 15 mars 1993

Déjà en 1988, la commission d'experts « Rénovation d'immeubles anciens » de l'Office fédéral du logement avait pris pour thème l'encouragement à la rénovation au moyen d'avantages fiscaux (cf. Bulletin du logement N° 17, pp. 64 sqq.). C'est en partant des propositions qui y sont exposées que le groupe de travail « Fiscalité » constitué dans le cadre du programme d'impulsion PI BAT a élaboré une série de mesures propres à supprimer les barrières fiscales lors de la rénovation d'immeubles. Le 15 mars 1993, lors d'un atelier, elles ont été débattues et évaluées par un groupe d'experts composé de représentants de la Confédération, des cantons, des hautes écoles et des associations.

Les participants à l'atelier partagent largement l'opinion que seules des solutions simples et claires ont une chance d'être réalisées. Dans le domaine de la fiscalité on assiste à une importante production de mesures par un nombre relativement restreint de fonctionnaires. Des différenciations supplémentaires ajoutent au danger d'incompréhensions, d'erreurs ou d'hésitations. C'est pourquoi, l'économie de procédures peut jouer un rôle considérable.

Des changements de système, bien qu'en partie souhaitables, sont en ce moment difficiles à réaliser et, de ce fait, n'entrent pas en question. On saluerait par contre volontiers une interprétation et une application favorables aux rénovations, mais dans le cadre de la juridiction actuelle.

Pour des raisons purement scientifiques, le droit lié à la fiscalité directe ne se prête pas à des mesures d'incitation, car une application sélective n'est pas possible, ses effets ne sont pas clairement calculables et ses conséquences monétaires trop faibles pour influencer d'une manière sensible les comportements visés. Enfin il se peut qu'elles n'exercent aucun effet ou qu'ils se manifestent dans une autre période d'assujettissement.

Pour une question de principe, chaque traitement de cas particulier d'une catégorie de propriétaires d'immeuble porte en lui le danger que plus tard d'autres catégories de contribuables discriminés par ces dispositions d'encouragement présentent des revendications pour obtenir des avantages, ce qui entraînerait une érosion de la masse fiscale et conduirait ainsi à une augmentation générale du taux de l'impôt.

Beaucoup d'opinions furent exprimées souhaitant une meilleure coordination des cantons dans le traitement fiscal des frais immobiliers. Dans cette optique, la mise en application dès le 1.1.93 de l'harmonisation fiscale présente une réelle opportunité. De plus, l'atelier a mis en évidence la disparité de traitement entre personne physique et morale et souhaite sa disparition.

Dans la suite de cette publication, nous présenterons brièvement les propositions du groupe de travail et les prises de position des participants à l'atelier. Il n'entre pas dans les intentions du groupe « Fiscalité » de présenter un document de droit fiscal complet. Son but est plutôt d'amorcer un débat public sur la base la plus large possible.

3.2.2 Mesures à court terme

Au vu de la situation économique actuelle et des conditions en vigueur dans la construction en particulier, on pourrait imaginer introduire des mesures fiscales à court terme pour entraîner la conjoncture, en favorisant les rénovations d'immeubles. L'article conjoncturel (art. 31 quinquies de la Constitution fédérale) en présenterait la base légale. Cependant, en septembre 1992, l'Office fédéral des questions conjoncturelles s'est prononcé négativement quant à cette proposition.

3.2.3 Mesures à moyen terme

La Confédération a la possibilité d'influencer la rénovation et l'amélioration des constructions sur la plan cantonal par le biais de l'harmonisation fiscale des cantons. La nouvelle Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) du 14.12.1990 qui demande l'adaptation des dispositions cantonales et communales en une période de huit ans, soit jusqu'au 1.1.2001, est entrée en vigueur le 1.1.1993. Toute mesure d'encouragement fiscal des travaux de rénovation doit tenir compte de cette donnée essentielle du droit fiscal.

a) Propositions générales

aa) Interprétation large de la notion d'entretien	<p>Argumentation</p> <p>Les prescriptions dans les lois et les ordonnances, mais surtout des directives et instructions internes claires devraient inciter les fonctionnaires du fisc à interpréter largement la notion d'entretien.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Tous les participants estiment que cette proposition est importante. La notion d'apport de plus-value doit être utilisée d'une manière restrictive, et l'on doit considérer comme frais d'entretien l'adaptation au niveau actuel de confort moyen. Ce qui permet par la même des améliorations, d'ordre qualitatif, du niveau technique des installations et de répondre au besoin de confort suscité par le développement technologique; de ce fait, ces frais peuvent être considérés comme maintenant la valeur.</i></p>
ab) Problème de la jurisprudence découlant du cas Dumont	<p>Argumentation</p> <p>Depuis l'introduction de la jurisprudence découlant du cas Dumont dans les années 70, les investissements immobiliers faits dans une période suivant l'acquisition (en général dans un délai de cinq ans) sont réputés apporter une plus-value et ne peuvent être déduits. Cette jurisprudence devrait être abandonnée pour permettre au nouveau propriétaire d'entrer dans la même situation légale que son prédécesseur. L'abattement des frais de rénovation devrait à nouveau dépendre de la situation de l'objet, c'est-à-dire de l'immeuble, et non de celle du propriétaire.</p> <p>Au mauvais état d'un immeuble qui provoquera de grands frais de rénovation après l'achat par le nouveau propriétaire, ne correspondent en principe que des déductions de peu d'importance ou inexistantes pour les frais d'entretien précédant la vente. Même si l'acheteur rattrape ces déductions et diminue ainsi son assiette fiscale, l'Etat, dans cet intervalle, au travers les déductions différées, en profite.</p> <p>La jurisprudence découlant du cas Dumont conduit en principe à une hausse indirecte</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Le problème posé par le cas Dumont est urgent, car non seulement la jurisprudence qui porte son nom est injuste, mais elle freine nettement la rénovation des bâtiments. En conséquence, pour toute la durée d'utilisation de deux immeubles équivalents, les frais d'entretien de celui qui a été moins bien entretenu et qui a été vendu ne peuvent être considérés fiscalement que comme partiellement déductibles. Malheureusement, le Tribunal fédéral a confirmé plusieurs fois la sentence Dumont, et le Conseil fédéral ainsi que les cantons l'ont fait entrer dans la loi.</i></p>

d'impôts. Durant la dégradation de l'immeuble, on ne peut diminuer l'assiette fiscale, faute de frais d'entretien à déduire, et quand plus tard les frais d'entretien apparaissent, on refuse leur déductibilité.

-
- | | | | |
|-----|--|---|---|
| ac) | Nouvelles installations comprises comme adaptation de l'équipement aux besoins actuels du marché | <p>Argumentation</p> <p>La transformation de deux appartements de 3^{1/2} pièces chacun en un appartement de 4 pièces et un appartement de 2 pièces pour personnes âgées, l'aménagement d'entrées d'appartements extérieures séparées, ou l'installation de cuisines agencées, de salles d'eau et de buanderies dont l'équipement correspond au confort actuel, sont plutôt tenus aujourd'hui pour une modernisation et admis comme ajoutant partiellement une plus-value. En réalité, le propriétaire adapte l'immeuble aux exigences du marché en évolution pour garantir les possibilités de location.</p> <p>Ainsi, afin que des appartements construits il y a 30 ans pour des besoins moyens puissent être loués pour répondre à la demande plus exigeante d'aujourd'hui, il faudra élever notablement le niveau moyen de confort de l'époque de construction. Tous les travaux qui en résulteront serviront – considérés ainsi – uniquement à maintenir la valeur. Bien des administrations fiscales ne sont pas d'accord et les considèrent comme générant des plus-values.</p> | <p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Voir précédemment sous aa)</i></p> |
| ad) | Introduction du droit de choisir concernant l'abattement des frais de rénovation, soit de l'impôt sur le revenu, soit de la taxe sur les gains immobiliers | <p>Argumentation</p> <p>On consentirait au contribuable le droit soit de défalquer du revenu imposable les frais de rénovation au début de la période d'assujettissement à l'impôt direct, soit – pour autant que cela n'a pas déjà eu lieu – de l'additionner au prix d'achat initial au moment du calcul de la taxe sur la plus-value immobilière. Dans ce cas, le montant de la taxe cantonale sur les gains immobiliers se réduirait d'autant.</p> | <p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Les deux impôts sont perçus sur deux plans différents, de ce fait l'exécution de cette proposition mènerait à des difficultés pratiques. C'est pourquoi on ne lui confèrera pas de priorité.</i></p> |

ae) Déductibilité des intérêts de crédits de construction

Argumentation

A la différence d'autres services de dettes, les intérêts de crédit destinés à la construction neuve ou à la rénovation, ne sont le plus souvent pas déductibles. Le traitement juridique différent d'un rapport économique identique (emprunt avec paiement des intérêts de la dette) ne devrait pas avoir d'incidence fiscale. On pourrait même laisser au contribuable le choix de déduire directement les intérêts du revenu imposable, ou de les additionner au prix d'achat du bien pour en diminuer la plus-value, plus tard, lors du calcul du gain immobilier.

La non-déductibilité des intérêts des crédits de construction représente de plus un glissement illicite du mode de traitement fiscal de la fortune commerciale à celui de la fortune privée. Pour cette dernière, les cantons comme la Confédération admettent la déduction quasi totale des intérêts passifs. Cela même si le crédit n'est pas affecté à des activités augmentant les capacités de revenu, comme des voyages de vacance, l'achat de meubles, etc. Pourquoi justement les intérêts sur un capital finançant un objet apte à produire un revenu, un immeuble d'habitation, ne sont-ils pas admis à déduction ?

Point de vue exprimé par l'atelier

La majorité des participants attend un changement qu'elle considère comme nécessaire. C'est une décision du Tribunal fédéral qui a imposé la jurisprudence de la non-déductibilité en opposition avec la volonté de bien des cantons.

b) Propositions pour les immeubles en mains privées

ba) Introduction dans les cantons également du forfait alterné	<p>Argumentation</p> <p>Des propriétaires qui ont utilisé pendant des années le système de la déduction forfaitaire, ont une certaine réticence à effectuer des investissements allant au-delà du montant de la déduction forfaitaire, car dans de nombreux cantons ils ne peuvent plus revenir à celle-ci. Cette retenue pourrait disparaître si, à chaque période fiscale, on lui redonnait la possibilité de choisir.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Tous donnent une haute priorité à cette proposition. Dans le cadre de l'harmonisation fiscale, la plupart des cantons doivent adapter leurs lois au modèle de la Loi fédérale sur les impôts directs pour ne pas avoir à administrer selon deux systèmes différents. La tendance va clairement dans la direction du forfait alterné, mais une meilleure information devrait pouvoir être donnée aux cantons. Par contre, il faut noter que les taux appliqués au système du forfait alterné doivent être plus bas que pour le forfait fixe.</i></p>
bb) Elargissement de la loi d'harmonisation de l'impôt en mentionnant expressément la possibilité de déduction des frais de rénovation dans les art 9, al. 3 de la dite loi	<p>Argumentation</p> <p>L'art. 9 al. 3 de la loi prévoit pour des immeubles privés des déductions facultatives dans les domaines de la protection de l'environnement, des économies d'énergie, de l'entretien de monuments historiques. L'alinéa 4 désigne explicitement que d'autres déductions ne sont pas autorisées, de telle manière que la déduction pour des frais de rénovation demanderait une modification de la loi.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Cf. sous bc)</i></p>

bc) Prise en compte des frais de transformation et de rénovation sous la rubrique des déductions spéciales prévues dans la Loi d'harmonisation des impôts au titre de la protection de l'environnement selon l'art. 9 al. 3 lettre a	<p>Argumentation</p> <p>La rénovation d'immeubles serait ainsi considérée sous l'angle de la protection de l'environnement (cf. Annexe A.2: diminution des problèmes d'élimination de déchets, application de règlements de construction modernes, utilisation de matériaux protégeant l'environnement, protection de terrains non bâtis, réutilisation ou changement d'affectation de bâtiments à l'abandon). Le projet de directive d'application de la loi du Département fédéral des finances, en son art. 9 al. 3 lettre a, devrait apporter les précisions opportunes.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Cette prise en compte n'est juridiquement pas possible. Tout élargissement et toute modification de la loi d'harmonisation sont en ce moment difficiles à réaliser. Ces propositions se situent en outre dans le domaine des mesures d'incitation administratives, dont la problématique est illustrée au début de ce chapitre.</i></p>
bd) Répartition sur plusieurs années du coût de travaux importants de rénovation conservant la valeur de l'immeuble	<p>Argumentation</p> <p>Pour pouvoir envisager des travaux de rénovation techniquement judicieux, sans crainte de conséquences fiscales, on distinguerait les frais d'entretien immédiatement déductibles et les dépenses générant des plus-values, ces dernières pouvant s'amortir sur 4 ans par exemple. Lors d'une vente dans une période de 5 ans après la rénovation, interviendrait une éventuelle imposition complémentaire.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>Les opinions sur ce thème sont controversées. D'une part la période d'assujettissement de deux ans atténue le problème, d'autre part on peut admettre que beaucoup de propriétaires peuvent pratiquer une planification des impôts en échelonnant les travaux sur plusieurs années. Les personnes qui ne connaissent pas les diverses possibilités légales, sont évidemment défavorisées. La plus grande prudence est de mise, car il faudrait nécessairement procéder à des modifications légales s'écartant du système en vigueur.</i></p>
be) Compensation d'une perte immobilière par d'autres revenus, report du solde d'une perte immobilière sur une autre période d'assujettissement	<p>Argumentation</p> <p>S'il devait apparaître une perte due aux frais d'entretien et aux déductions précitées, on pourrait la reporter sur la période d'assujettissement suivante pour autant que l'on ne puisse pas la déduire des autres revenus, par exemple de celui provenant de papiers de valeurs.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>(cf. bd)</i></p>

bf) Considérer l'épargne construction non seulement comme encouragement à la propriété du logement propre, mais aussi dans la perspective de favoriser les opérations de rénovation dans le sens le plus large ; application idem à la pratique du 3 ^e pilier	<p>Argumentation</p> <p>Les personnes physiques pourraient par exemple verser le 5% de leur revenu sur un compte bancaire spécial favorisé fiscalement. Pour des comptes de rénovation on accorderait des facilités fiscales jusqu'à un pourcentage maximal de la valeur de l'immeuble. En cas de non-utilisation des fonds pour des travaux de rénovation pendant un certain nombre d'années, une imposition complémentaire serait appliquée. Le contrôle pourrait s'effectuer par la banque, en ne payant que des factures d'entreprises, avec l'obligation d'avertir le fisc lors de paiements au comptant.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>L'efficacité de cette mesure est dans tous les cas sujette à discussion. Comme elle nécessite une forte dose de travail administratif, l'atelier n'attribue pas de priorité à poursuivre dans cette voie.</i></p>
bg) Réserves exonérées d'impôt	<p>Argumentation</p> <p>Afin de favoriser la formation de réserves pour des rénovations importantes, on pourrait instaurer des fonds de rénovation, comme ils existent déjà dans la propriété par étage. Les dépôts seraient déductibles dans la déclaration d'impôt.</p>	<p><i>Point de vue exprimé par l'atelier</i></p> <p><i>(voir ci-dessus sous chiffre bf)</i></p>

c) Propositions pour les immeubles faisant partie de la fortune commerciale

ca) Elévation du taux d'amortissement en cas de rénovations globales	Argumentation Les coûts seraient également à ventiler en frais déductibles d'entretien et frais de premier établissement à porter en compte. On accélérerait l'amortissement de ces derniers en élevant leur taux.	<i>Point de vue exprimé par l'atelier</i> <i>En général cette mesure est souhaitée. Plusieurs cantons adoptent une position favorable à son égard.</i>
cb) Admettre des réserves confortables	Argumentation La formation de réserves confortables pour des rénovations importantes devrait être favorisée fiscalement de façon prioritaire.	<i>Point de vue exprimé par l'atelier</i> <i>(voir ci-dessus sous chiffre ca)</i>

Annexe

A.1	Importance économique des investissements de rénovation	59
A.1.1	Age, état et propriétaires du parc immobilier en Suisse	59
A.1.2	Investissements dans l'entretien et la rénovation d'immeubles	65

A.2	Aspects écologiques	67
-----	---------------------	----

A.3	Attitude des propriétaires immobiliers face aux rénovations	69
A.3.1	Comportements différenciés des diverses catégories de propriétaires	69
A.3.2	Influence de la législation sur les loyers	69
A.3.3	Cycle d'entretien	70
A.3.4	Influence de la fiscalité selon l'opinion des gérances immobilières	71
A.3.5	Propositions des gérants d'immeubles pour favoriser la rénovation	71

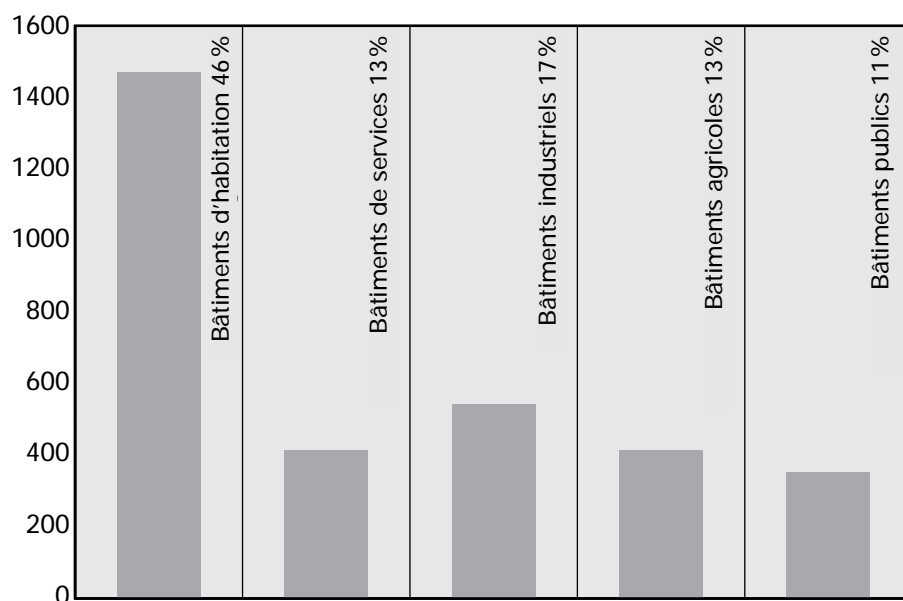
A1 Importance économique des investissements de rénovation

Les mesures pour encourager la rénovation immobilière sont-elles fondamentalement nécessaires? Quel est l'âge des bâtiments en Suisse? A qui appartiennent-ils? C'est à ces questions et à d'autres que nous allons tenter de répondre dans cette annexe.

A.1.1 Age, état et propriétaires du parc immobilier suisse

Le volume du parc immobilier en Suisse atteignait 3080 millions de m³ en 1992, dont 1417 millions de m³, soit 46%, étaient des immeubles d'habitation, et 1663 millions de m³, ou 54%, des bâtiments d'affectation différente. La répartition selon l'affectation se présentait comme suit:

Figure 1: Volume des constructions en 1992 et répartition des affectations

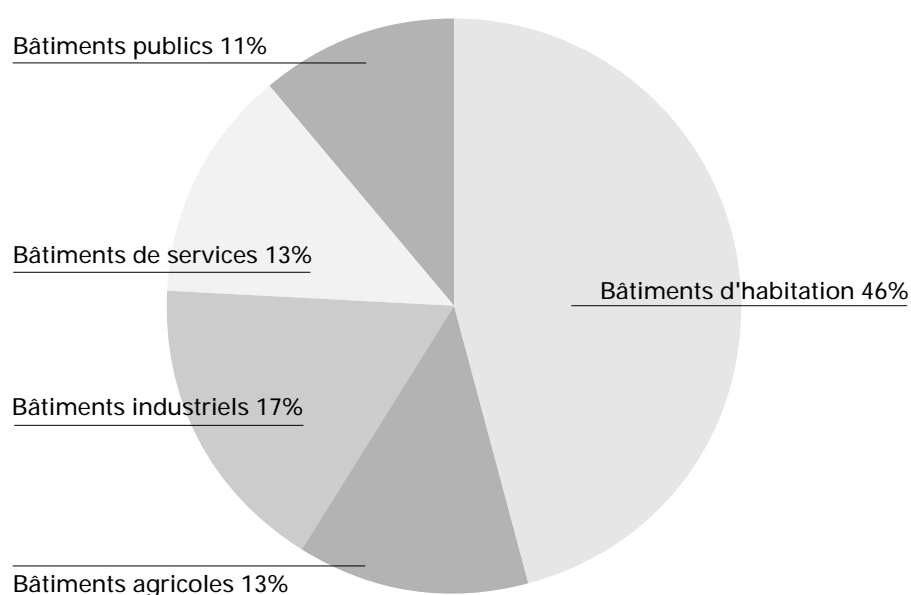


Volume des constructions en millions de m³

Source
Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Wüest & Partner, Zurich 1993, p. 27

La figure suivante montre la répartition en pour cent du volume total des constructions selon leur utilisation:

Figure 2: Volume des constructions en 1992, répartition des affectations en pour cent

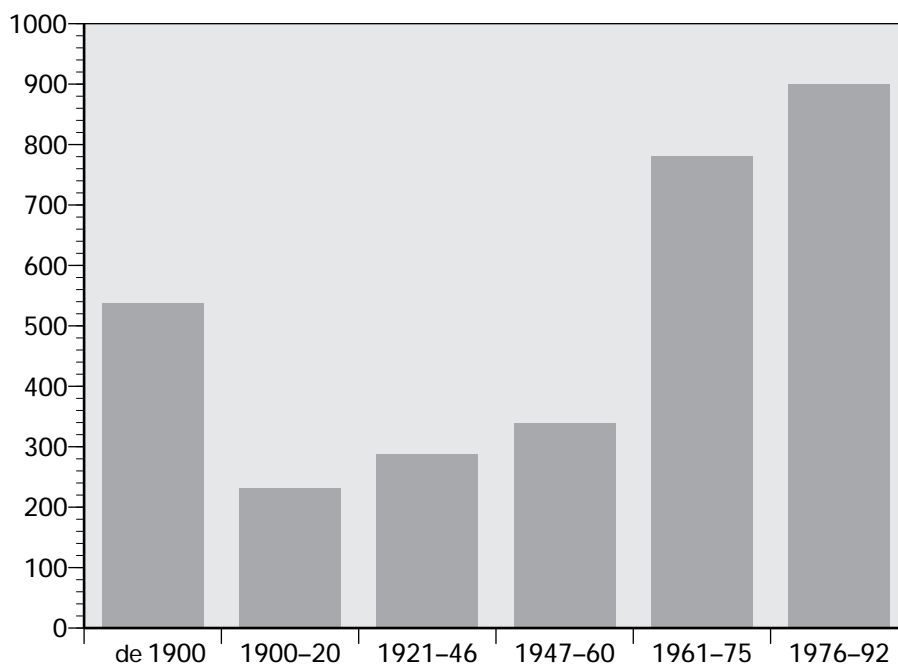


Source
Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Wüest & Partner, Zurich 1993, p. 27

Si on additionne¹⁾ les volumes du secteur résidentiel, de l'industrie et de l'artisanat, ainsi que des activités de service, on obtient un total de 2541 millions de m³ soit 82,5%. Une politique fiscale appliquée aux frais de rénovation s'adressant à des bâtiments d'une génération bien définie et à une catégorie de propriétaires choisis, pourrait encourager les investissements de construction.

¹⁾ Le 50% de l'ensemble du volume agricole construit (400 millions de m³) sert à l'habitation

Figure 3: Le parc immobilier suisse selon sa structure d'âge, 1992

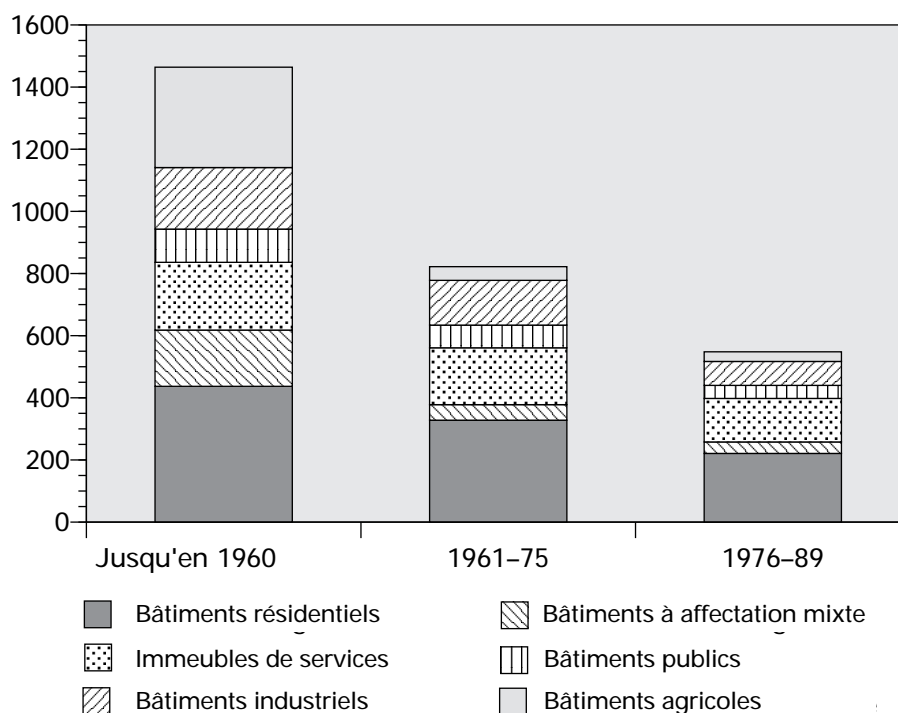


Volume construit en millions de m³

Source
 Publication PI BAT «Documentation sur le parc des bâtiments en Suisse», Office fédéral des questions conjoncturelles, Berne, p. 13; Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Wüst & Partner, Zurich 1993, p. 27

La figure ci-dessus montre qu'environ 2200 millions de m³ ou 71% du volume des immeubles a été construit avant 1976. Une attention particulière sera portée aux immeubles construits de 1961 à 1975. Ces 780 millions de m³ ou les 25% du volume des immeubles entrent, vu leur âge, dans un état de vétusté qui réclame de façon plus ou moins urgente, des travaux de rénovation.

Figure 4: Structure d'âge des immeubles selon leur affectation et leur volume en 1990



Source

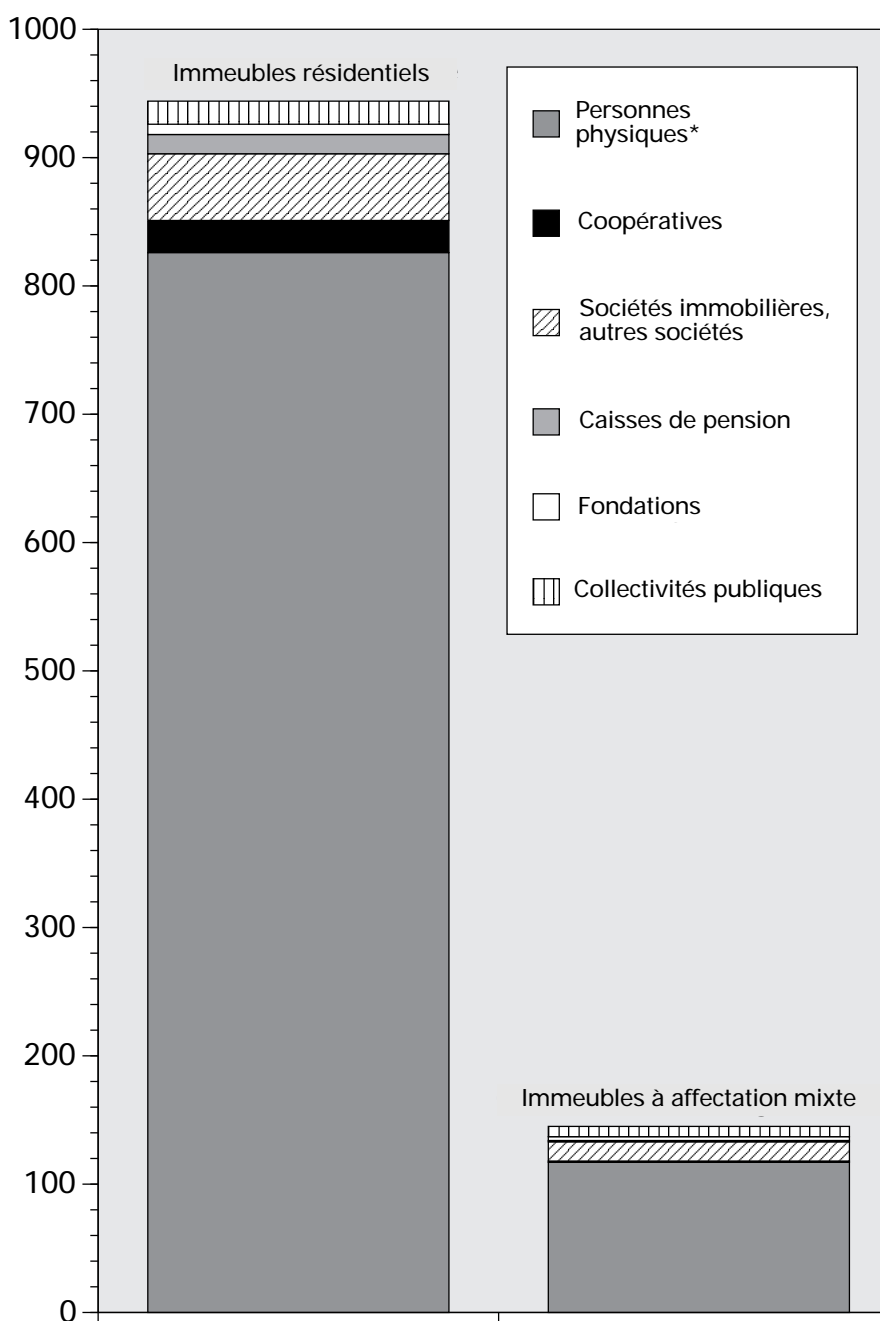
Publication PI BAT «Documentation sur le parc des bâtiments en Suisse», Office fédéral des questions conjoncturelles, Berne, p. 32

Les bâtiments purement résidentiels sont majoritaires dans la période allant de 1961 à 1975, et ils seront à rénover dans un proche avenir. Les bâtiments à affectation mixte étaient peu nombreux à cette époque. Il en est de même pour les bâtiments agricoles. Les bâtiments industriels, dans cette période prospère des années 60, représentent eux aussi une partie importante du volume.

En principe le fisc distingue trois types d'immeubles: les immeubles privés, les immeubles faisant partie de la fortune commerciale, les immeubles propriétés d'institutions exonérées d'impôts. On ne peut donc pas influencer le 3^e groupe par une politique fiscale. Les deux premiers groupes ont chacun un régime fiscal différent, ce qui signifie que, lors de la suppression des obstacles fiscaux à la rénovation, il faut agir en des points divers.

La figure 5 montre en pour cent les différentes catégories de propriétaires (état 1990) pour les immeubles purement résidentiels ou à affectation mixte. Pour obtenir ces chiffres, on a négligé les changements structurels intervenus dans la propriété privée entre 1980 et 1990, faute de nouvelle enquête.

Figure 5: Structure de la propriété des immeubles d'habitation en 1990



* Dans la catégorie des personnes physiques (y compris les hoiries) on trouve les immeubles qui sont en majorité en mains privées

Source
 Publication PI BAT «Documentation sur le parc des bâtiments en Suisse», Office fédéral des questions conjoncturelles, Berne, pp. 11, 19, 20, 34, 35; Wüest und Ch. Gabathuler, Bauwerk Schweiz, Zurich, 1989, p. 18

Si l'on néglige les changements intervenus dans la structure de la propriété, en 1990, 86,7% du parc immobilier est en mains privées. En considérant les seuls immeubles affectés à l'habitation, on atteint les 2/3. Depuis 1950, on observe une augmentation de la propriété de maisons individuelles¹⁾; en outre la propriété des immeubles à appartements a passée toujours plus sous le statut de personnes morales, et ils font partie à ce titre de la fortune commerciale.

La valeur de l'ensemble des immeubles d'habitation était en 1990 de 653 milliards de francs. On estime approximativement la part des immeubles résidentiels en mains privées à 565 milliards de francs. On admet pour simplifier que la part de la valeur et la part du volume des maisons individuelles sont sensiblement équivalentes, soit quelque 30% du parc immobilier représentant une valeur de 190 milliards de francs. Les immeubles à appartements et d'affectation mixte forment le solde des immeubles d'habitation, dont la valeur de 375 milliards est en mains privées et 90 milliards appartiennent aux autres catégories de propriétaires.

D'après les derniers relevés de 1990, la structure de la propriété est la suivante :

- 69% Personnes physiques (dans la règle propriété privée)
- 12% Investisseurs institutionnels (sociétés immobilières ou de construction, assurances, fonds immobiliers)
- 4% Coopératives d'habitation
- 5% Caisses de pension
- 2% Fondations, associations
- 3% Collectivités publiques
- 4% Autres propriétaires

Source: Office fédéral de la statistique.

Pour inciter fiscalement à la rénovation des habitations, on s'adresse aux catégories suivantes : personnes physiques, coopératives, institutionnels et autres propriétaires. Cela représente le 89%, soit 580 milliards de francs (1990). Trois catégories de propriétaires ne sont pas concernés par l'impôt direct car ils en sont exemptés : les caisses de pension (5%), les fondations, pour la plupart exemptées d'impôts (2% y c. les associations), les collectivités publiques (3%). Les coopératives ne font pas partie des sociétés exemptes d'impôts immobiliers, car elles servent de prévoyance personnelle aux coopérants et sont de ce fait en majorité assujetties à l'impôt.

La catégorie des immeubles non dévolus à l'habitation (valeur environ 542 milliards de francs) n'offre malheureusement pas de chiffres révélateurs de la structure de propriété. Cependant une grande partie d'entre eux appartiennent à des sociétés privées qui, pour diverses raisons, sont des sociétés immobilières propriétés de firmes industrielles ou commerciales.

¹⁾ Environ 35% des immeubles d'habitation ou 13% du volume total des constructions existantes en 1990 concerne les maisons unifamiliales.

A.1.2 Investissements dans l'entretien et la rénovation d'immeubles

Globalement, en 1991, l'investissement dans la construction (neuve et rénovations requérant un permis) fut de 37,8 milliards de francs, soit 11,4 % du produit national brut. La répartition était la suivante : 47 % pour l'habitation, 14 % pour l'industrie, l'artisanat et l'agriculture, 21 % dans les bâtiments de service et 18 % pour les bâtiments publics. Les rénovations se répartissent de la manière suivante : 41 % pour le secteur de l'habitation, 11 % pour l'industrie, l'artisanat et l'agriculture, 23 % pour les services et 25 % pour les bâtiments publics.

Pour ce qui concerne l'entretien des immeubles non soumis à l'obtention d'un permis, les décomptes de l'ICHA montrent qu'un montant sensiblement égal aux transformations requérant un permis y a été investi, c'est-à-dire un montant d'environ 10,5 milliards de francs.

Une comparaison entre l'entretien et les rénovations – estimation approximative – donne les valeurs suivantes : pour le secteur habitation les sommes sont sensiblement équivalentes, pour l'industrie, l'artisanat et l'industrie, 20-30 % en moins pour l'entretien que pour la rénovation. Les bâtiments de services, pour lesquels l'apparence extérieure joue un rôle important, sont entretenus d'une manière relativement intensive ; ici les frais d'entretien dépassent de 10 % ceux de rénovation. Quant aux bâtiments publics les fonds pour l'entretien sont plutôt modestes.

En général les personnes privées et les coopératives dépensent peu pour l'entretien, les hoiries sont les plus restrictives dans ce domaine, tandis que les investisseurs institutionnels s'activent à soigner leurs immeubles.

Tableau 1: Investissements dans la construction en 1991

Total des constructions neuves et des rénovations	Fr.	37,8 mia	100 %
a) Constructions neuves	Fr.	27,3 mia	72 %
Habitation	Fr.	13,4 mia	49 %
Industrie, artisanat et agriculture	Fr.	4,2 mia	15 %
Bâtiments de service	Fr.	5,4 mia	20 %
Bâtiments publics	Fr.	4,2 mia	15 %
b) Rénovations (avec permis)	Fr.	10,5 mia	28 %
Habitation	Fr.	4,3 mia	41 %
Industrie, artisanat et agriculture	Fr.	1,2 mia	11 %
Bâtiments de service	Fr.	2,4 mia	23 %
Bâtiments publics	Fr.	2,6 mia	25 %
ainsi que l'entretien (sans permis), environ 10,5 milliards de francs			
Habitation	Fr.	4,3 mia	
Industrie, artisanat et agriculture	Fr.	0,9 mia	
Bâtiments de service	Fr.	2,7 mia	
Bâtiments publics	Fr.	2,3 mia	

Source: Wüest & Partner, *Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Zurich 1993, p. 44*

Tenant compte de l'état général des bâtiments, il faudra compter sur un accroissement des dépenses pour l'entretien et la rénovation, et ce jusqu'en 2005. Pour maintenir la capacité du parc immobilier actuel, au début du siècle prochain, on devra à moyen terme injecter 1,2-1,6% de la valeur des immeubles (19-44 milliards). A long terme, il s'agira même de 1,9-2,6% (31-44 milliards) pour des travaux d'entretien et de rénovation. Ces montants sont du même ordre de grandeur que ceux des constructions neuves actuels.

Le tableau suivant montre l'évaluation des besoins annuels de rénovation en considérant la structure d'âge des bâtiments ou leur l'année de construction.

Tableau 2: Exemple de calcul du besoin de rénovation par an [milliards de francs]

Stratégie	1983	1988	1991	92-96	97-02	dès 2003
Minimale	22	20	20	23	19	26
Standard	33	33	33	44	31	41
Effective	13	20	21	-	-	-
Déficit	-9/-20	0/-13	+1/-12	-	-	-

Source

Wüest & Partner, Bau- und Immobilienmarkt Schweiz, Monitoring 1993, Zurich 1993, p. 119

Dans les secteurs public et des services, on rénove aujourd'hui déjà de manière proche de la norme, l'investissement annuel étant de 1,7% de la valeur à neuf des immeubles. Par contre, pour les immeubles d'habitation, on ne consacre que le 1% pour conserver les immeubles et les entretenir, c'est-à-dire qu'il s'y accumule un important déficit de rénovation.

Chaque réduction de l'investissement entraîne des conséquences aggravantes: accumulation des besoins d'entretien et de rénovation, choix des mesures dicté par l'urgence, ajournement et donc renchérissement des travaux nécessaires qui pourraient, dans le cadre actuel de la conjoncture, être effectués à des prix favorables, liberté d'action restreinte en raison des contraintes liées à l'urgence, perte lente et continue de la fiabilité et de la valeur d'utilisation de l'immeuble.

A.2 Aspects écologiques

Les aspects écologiques doivent également être pris en considération dans la discussion sur l'encouragement à la rénovation des immeubles. La surface en Suisse de terrains à bâtir n'est pas illimitée, au contraire, le « recyclage » de parcelles constructibles devient de plus en plus important. Lors d'une rénovation, non seulement on n'occupe pas de terrain supplémentaire, mais les déchets de construction y sont moindres que lors d'une démolition et on utilise moins de matériaux neufs, deux effets propres à soulager nos décharges d'aujourd'hui et de demain.

Tableau 3: Terrain à bâtir disponible en Suisse, 1992

Zone constructible	2500 km ² (100 %)
dont	
construit	1250 km ² (50%), taux d'utilisation environ 40%
surface de trafic	240 km ² (10%)
Réserve	910 km ² (36%)

Constructions en dehors des zones constructibles 520 km²

Source:

S. Hanke Boucard, Bestehendes besser nutzen, in Impuls Nr. 5 Avril 1992, Zeitschrift für IP Bau, Ravel und Pacer, p. 6.

Environ 0,2 – 0,3% ou 300-400 ha du territoire construit sont « recyclés » chaque année. A ce taux très faible, l'habitat ne sera revalorisé que dans 300 à 400 ans. Les bâtiments n'ont cependant pas une telle durée d'utilisation. Une incitation au « recyclage » des terrains, c'est-à-dire une densification de terrains déjà bâtis, devient impératif. La rénovation dans son sens le plus large ainsi que les changements d'affectation d'immeubles existants vont dans le même sens.

Source

H. Wüest und Ch. Gabathuler, Bauwerk Schweiz, Zurich 1989, p. 98
S. Hanke Boucard, Bestehendes besser nutzen, in Impuls Nr. 5 Avril 1992, Zeitschrift für IP Bau, Ravel und Pacer, p. 6.

A la fin des années 80, à l'aune de l'état du parc immobilier, la construction neuve représentait le 2% (stagnation) et la part de la rénovation un bon 1%. Suite au vieillissement accentué du parc, une tendance à l'augmentation de cette dernière se dessine. La démolition avec 0,4% (habitation 0,1%) est à son niveau le plus bas depuis les années 50. Une estimation prudente ajoute à cela un taux de démantèlement de 0,5%, soit des constructions laissées à l'abandon, évacuées ou utilisées d'une manière marginale. En conservant les paramètres de cette dynamique du changement, on assisterait à un doublement du parc immobilier tous les 40-50 ans! On pourra l'éviter en élevant la part de la rénovation et en réduisant le nombre des immeubles désaffectés ou laissés à l'abandon.

Source

H. Wüest und Ch. Gabathuler, Bauwerk Schweiz, Zurich 1989, pp. 40-47

En 1990, en Suisse, on comptait dans la construction 2300 millions de tonnes de matériel auxquelles venaient s'ajouter annuellement 75 millions de tonnes, tandis que 7 millions étaient évacuées.

Tableau 4: Quantités de matériaux utilisés dans la construction en Suisse, en millions de tonnes

75 input	—>	2300 existant	—>	7,1 output
dont				
51 Génie/Bâtiment		1200 immeubles		0,5 constructions nouvelles
				3,9 entretien/rénovation
23 Routes		1000 parc routier		2,7 génie civil
1 Chemin de fer		100 parc ferroviaire		

Source

Publication PI BAT « Recyclage, valorisation et traitement des déchets de chantier », Office fédéral des questions conjoncturelles, pp. 13 et 15.

Une augmentation du volume des rénovations élève les quantités de déchets, mais elle réduit la surface de terrain construit et les besoins en matériaux. C'est important si l'on considère que les déchets de construction représentent 1000 kg par personne et par année, en comparaison avec les déchets ménagers : 400 kg par personne et par année. Une partie de ces déchets peut cependant être réutilisée. Pour éviter 1 m³ de déchets de chantier, il faut recycler 1,6 t de matériaux.

A.3 Attitude des propriétaires immobiliers face aux rénovations

Pour sonder le comportement des propriétaires d'immeubles dans le domaine des rénovations, des discussions ont eu lieu avec trois grandes gérances immobilières. Les opinions les plus importantes sont résumées brièvement ci-dessous. Entre-temps, dans le « Bulletin du logement » N° 54, un article de Farago/Hager/Panchaud traite ce sujet d'une manière détaillée.

A.3.1 Comportement différencié des diverses catégories de propriétaires

Des personnes ou des ménages dont la fortune principale est un immeuble uni- ou plurifamilial, se préoccupent beaucoup de la conservation de la valeur, car toute leur fortune est investie dans l'immeuble. Ils ont d'habitude un rapport personnel tant avec la maison qu'avec les locataires. Les rénovations nécessaires sont entreprises aussi longtemps que l'argent ne manque pas et sans que l'on songe trop au rendement. Les questions fiscales laissent trop de gens indifférents, surtout les propriétaires plus âgés.

Pour les propriétaires de plusieurs immeubles les questions de revenu et de rentabilité tiennent la première place. Ils calculent très précisément les effets d'une rénovation. Au cas où leurs immeubles relèvent de la fortune commerciale – contrairement aux propriétaires privés dont la maison est une fortune privée – ils peuvent amortir les frais de rénovation pour peu qu'ils ne conservent pas la valeur mais génèrent une plus-value. Ainsi ils réduisent le gain imposable et peuvent augmenter leur rendement.

Dans un passé récent, les caisses de pension rénovaient avec beaucoup de générosité, ceci pour plusieurs raisons. D'une part un rendement relativement bas de 4,5% de leur capital propre leur suffisait pour la couverture d'assurance, d'autre part elles ne payaient pas d'impôts sur leur revenu. Cela signifie que la rente ne s'en trouvera pas amoindrie ultérieurement et que la répartition entre frais maintenant la valeur immédiatement déductibles et frais augmentant la valeur que l'on peut amortir sur plusieurs années joue un rôle minime.

A.3.2 Influence de la législation sur les loyers

Un facteur déterminant, sinon le plus déterminant dans la décision de rénover des immeubles locatifs, est l'autorisation de procéder à des hausses de loyer. Celles-ci se basent sur la part des travaux qui apporte une plus-value, la durabilité des mesures de réfection envisagées ainsi que sur le taux hypothécaire, auxquels s'additionnent un forfait pour l'entretien, la gérance et le risque.

Pour les constructions neuves la plus-value est toujours de 100%, c'est-à-dire que les frais, selon la législation sur les loyers, pourraient être imputés dans leur totalité au montant du loyer. Pour des investissements de rénovation, seule la part qui ajoute une plus-value est prise en considération, habituellement 40-80%, quand l'installation nouvelle constitue une amélioration au regard de la précédente. Dans l'autre cas, l'augmentation n'est pas autorisée, les coûts sont à la charge totale du bailleur. Là aussi, le calcul des coûts d'un loyer « artificiel » établis selon les contraintes de la législation en matière de droit de bail, apparaît comme problématique. En se référant à la valeur du marché, le problème disparaîtrait automatiquement.

On parle de rénovations importantes quand plusieurs parties à l'intérieur de l'immeuble ou de son enveloppe sont rénovées. De tels travaux comportent toujours de nombreuses mesures de maintien de la valeur. Selon l'ordonnance du Conseil fédéral, ces mesures sont pris en compte pour 50-70% comme générant une plus-value. La raison en est que les coûts de construction et de rénovation ont augmenté sensiblement plus vite pendant ces dernières années que les loyers et que les provisions effectuées en vue de travaux ne permettraient même plus des rénovations importantes.

Dans beaucoup de cas, les tribunaux des baux partent du fait que seuls 55-60% des coûts génèrent une plus-value et autorisent une hausse correspondante de 9%. Les gérants immobiliers interrogés estiment qu'une politique de gestion de l'immobilier qui considère le 70% des dépenses comme plus-value, comptabilisable et autorisant une hausse de 10% est indispensable. La hausse autorisée par les tribunaux ne représente que le 77% de celle qui est estimée nécessaire. La rentabilité diminue donc tellement qu'elle empêche dans beaucoup de cas la rénovation. La réalisation de travaux considérés comme apportant une plus-value est souvent le seul moyen pour obtenir une hausse du loyer. L'utilisation de la valeur de marché réelle du loyer serait à même de corriger cette fâcheuse tendance.

A.3.3 Cycle d'entretien

Les grandes gérances comptent aujourd'hui avec un cycle de 20-25 ans pour des rénovations importantes. Pendant ce laps de temps, la notion de l'habitat, le goût, les normes techniques ainsi que les règlements changent.

En temps normal, les frais d'entretien des immeubles sont de 5% à 10% du montant des loyers pendant les 10 premières années, ensuite elles tendent à atteindre les 15%. Aussitôt qu'ils les dépassent, il faut envisager une rénovation, car de trop grands frais destinés uniquement au maintien de la valeur réduisent sensiblement la rentabilité. Aussitôt qu'une décision de principe en faveur d'une rénovation a été prise, on ne procède plus à l'entretien. Sinon la part de 70% considérée comme travaux à plus-value que l'on peut répercuter sur les loyers ne sera plus atteinte, et plus du 30% des frais de rénovation passeront pour de purs travaux d'entretien. Même dans ce cas favorable – souvent pas reconnu par les juges – la hausse obtenue n'engendre une rentabilité raisonnable que si dans les années précédentes on a renoncé à l'entretien en vue d'une prochaine rénovation et que l'on a pu ainsi prévoir des provisions (sur le capital propre). Pour un immeuble de 30 ans, l'économie sur les frais d'entretien est telle que la rénovation se finance largement d'elle-même.

Dans le passé les prix d'achat se basaient souvent sur une surévaluation de la valeur vénale. C'est pourquoi la rentabilité était trop faible pour permettre des provisions pour des rénovations. Pour de tels propriétaires tout soulagement fiscal est une incitation à construire. En ce moment, lors de changements de propriétaires, on s'oriente de nouveau plus sur la valeur de rapport, aussi ce problème s'estompe-t-il.

A la fin des années 80 il arrivait que des propriétaires épargnent sur l'entretien, laissant les immeubles se délabrer pour les revendre à un promoteur. Celui-ci procédait à une rénovation et exploitait la crise du logement pour continuer à louer ces logements au prix du marché. Les taux bancaires éle-

vés et la législation sur les loyers ont rendu ce thème moins actuel. Le plus souvent un entretien insuffisant des immeubles est le fait de propriétaires âgés qui ne veulent plus avoir affaire à des rénovations ou d'hoiries en cours de partage, les héritiers n'étant pas d'accord ou ne pouvant disposer d'argent pour les rénovations.

D'après l'opinion (controversée) des gérances immobilières, on ne peut procéder à une sérieuse rénovation de locatifs que si préalablement on a entièrement vidé la maison de ses locataires. Ce n'est que dans ces conditions, et une fois tous les travaux accomplis, que l'on peut conclure des nouveaux baux aux prix du marché. Les hausses de loyer autorisées par la législation sont trop faibles et, généralement, ne permettent pas de reconduire les anciens baux en les actualisant, c'est-à-dire en ajustant le loyer conformément à la législation en vigueur.

A.3.4 Influence de la fiscalité selon l'opinion des gérances immobilières

Les gérances immobilières pensent que des avantages fiscaux n'influencent que partiellement les investissements dans la construction. Elles sont d'avis par exemple qu'une décision en faveur de travaux économisant l'énergie intervient d'abord pour des raisons écologiques, et que les possibilités d'abattement fiscal ne représentent qu'une motivation secondaire. Cependant, les rénovations importantes sont souvent réparties sur plusieurs années, mais au minimum sur deux, et ceci uniquement pour des raisons fiscales, car du point de vue de l'organisation des travaux, cela ne serait pas nécessaire.

En général les gérances ne s'occupent que rarement de l'aspect fiscal des rénovations, car elles n'ont pas une vue d'ensemble suffisante sur la situation financière de leurs clients. Elles observent cependant que les personnes âgées sont souvent insuffisamment informées sur les questions de fiscalité. Des possibilités existantes d'épargner sur les impôts ne seraient pas exploitées car le sujet est tabou.

Dans ce contexte on ne tient pas assez compte du fait que les conseillers fiscaux dissuadent souvent les personnes âgées d'entreprendre une rénovation, la possibilité fiscale de déduire les frais n'étant plus donnée, soit en raison de la baisse du revenu, soit d'une espérance de vie limitée.

A.3.5 Propositions des gérants d'immeubles pour favoriser la rénovation

Les propositions suivantes des trois gérances immobilières recourent partiellement les prises de position du groupe de travail « Fiscalité », cf. 3.2.3.

- a) Possibilité chez les privés de déclarer une perte de revenu, pour ne pas avoir à répartir artificiellement – dans le cas de petits revenus – les frais de rénovation sur deux ou plusieurs années.
- b) Amortissements des investissements apportant des plus-values également pour les propriétaires privés.
- c) Introduction du forfait alterné cantonal, car les propriétaires privés, après avoir pratiqué la déduction forfaitaire pendant des années, ne font pas de rénovations importantes par la suite, n'y voyant pas de nets avantages fiscaux.

- d) Pas d'incitations fiscales reliées à des restrictions concernant les hausses de loyer. De tels modèles dans le passé n'ont pas eu de succès.
- e) Permettre l'aménagement par exemple de grands appartements de 4^{1/2} pièces par le regroupement de deux 3 pièces « ordinaires » et comportant de petites chambres. Aujourd'hui cela pose des problèmes de permis de construire, du respect du taux d'utilisation et d'autres prescriptions du droit de la construction. La jurisprudence fiscale considère une telle opération comme une nouvelle affectation ou un aménagement à neuf, c'est-à-dire qu'elle génère une plus-value à 100 %, non déductible, et qu'on ne peut l'amortir que pour les immeubles d'une fortune commerciale.
- f) Des actions limitées dans le temps, par exemple des taux préférentiels ou des cautions pour des projets de rénovation en général, et non pour l'encouragement à la construction d'immeubles d'habitation, comme c'est prévu aujourd'hui déjà par différentes lois, mais qui ne favorisent que certains secteurs de la population.
- g) Les principaux obstacles à la rénovation des immeubles sont les démarches pour obtenir un permis de rénover et la législation en matière de baux à loyers.