

FRAIS D'IMMEUBLES

Fiscalité en matière de rénovation et économie d'énergie

Service cantonal des contributions

Nicolas Mathys, Coordinateur formation et information

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

ACCUEIL ORGANISATION COMMUNICATION ET MÉDIAS GUICHET

vs.ch / Accueil

Rechercher

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

Personnes morales

Fiduciaires

Communes

Liens

VSTax

Toll Tax

Service cantonal des contributions

Le Service cantonal des contributions est l'un des plus importants services du Département des finances et des institutions. Il compte environ 230 collaboratrices et collaborateurs (fonctionnaires, auxiliaires, apprenti(e)s, etc.). La [brochure](#) et la [charte](#) vous donne des informations supplémentaires sur le service.

BASE LÉGALE

- [Impôts - Législation cantonale](#)
- [Impôts - Législation fédérale](#)

Contact

Avenue de la Gare 35
CP-351
1951 Sion

027 606 24 50
[Plan de situation](#)

Horaires d'ouverture
Lundi au vendredi :
09h00-11h00 / 14h00-17h00

SCC – Frais d'entretien d'immeuble et mesures d'économie d'énergie

SCC – Frais d'immeubles et économie d'énergie



Les différents thèmes abordés

Où trouver l'information ?

Frais d'entretien, transformation, rénovation, changement d'affectation, etc.

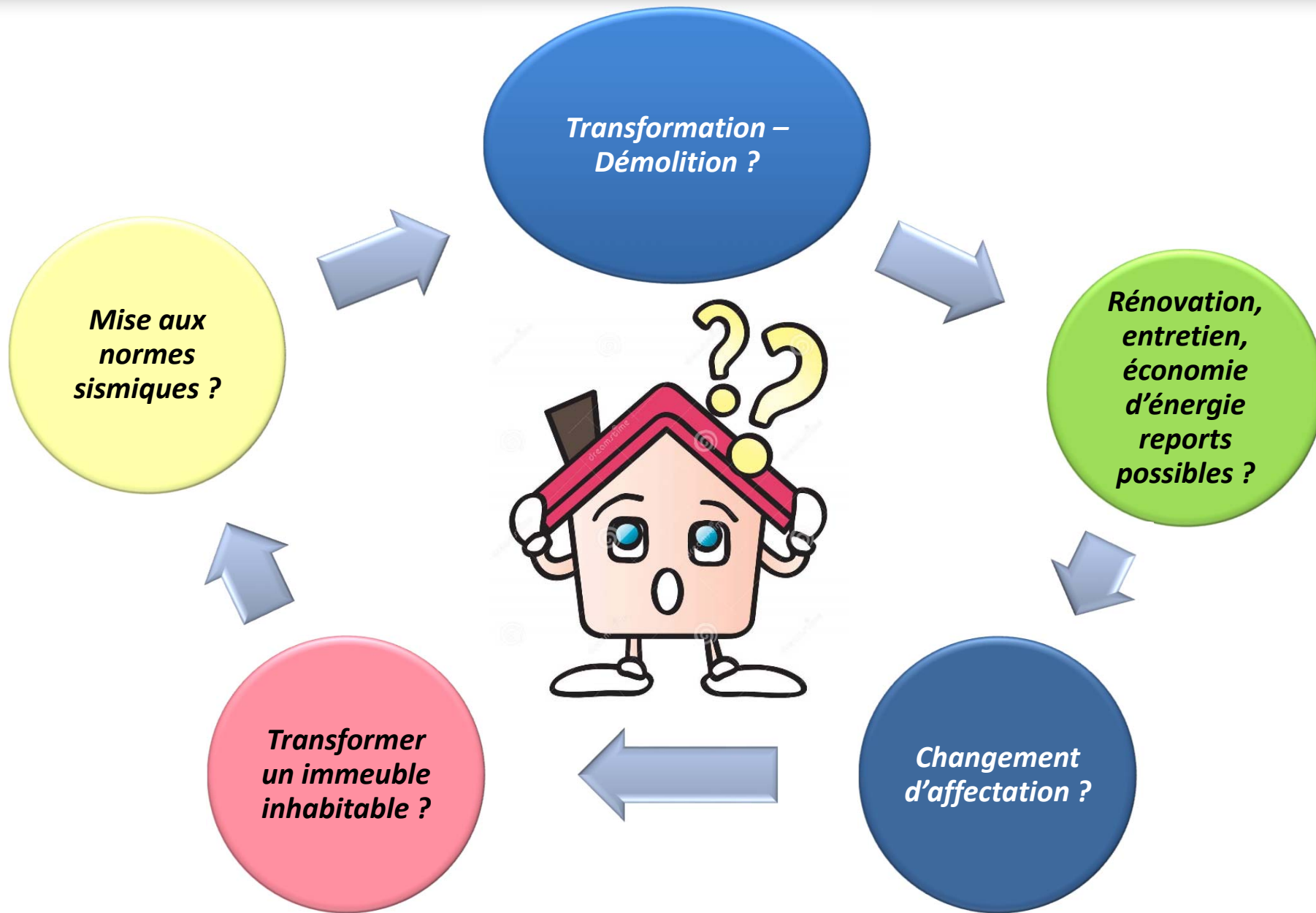
Economie d'énergie (Evolution des pratiques)

Incidences fiscales et financières pour le contribuable

Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles (1.1.2020)

Répondre à vos questions

Trouver les informations



Le Site du SCC



<http://www.vs.ch/impots>

Guide de taxation



Trouver les informations

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

ACCUEIL ORGANISATION COMMUNICATION ET MÉDIAS GUICHET

.vs.ch / Accueil

Rechercher

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

Personnes morales

Fiduciaires

Communes

Liens

VSTax

Tell Tax

Guide de taxation

Directives

News

Calculatrice d'impôts

Contact

Service cantonal des contributions

Le Service cantonal des contributions est l'un des plus importants services du Département des finances et de l'énergie. Il compte environ 240 collaboratrices et collaborateurs (fonctionnaires, auxiliaires, apprenti(e)s, etc.).

CHARTRE SCC

MISSION VISION

BASE LÉGALE

- Impôts - Législation cantonale ↗
- Impôts - Législation fédérale ↗

ACTUALITÉS

Guide de taxation



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Guide de taxation

1. Revenu du travail

- 100 Revenu d'une activité indépendante
- 110 Pertes commerciales non absorbées
- 120 Cotisations AVS personnelles non comptabilisées
- 130 Rendement des titres compris dans le compte de pertes et profits
- 140 Revenu d'une activité indépendante
- 150 Revenu provenant de société simple, en nom collectif ou en commandite
- 160 Pertes commerciales non absorbées
- 170 Cotisations AVS personnelles non comptabilisées
- 180 Revenu net
- 210 Résultat de l'activité agricole et forestière
- 211 Cotisations AVS personnelles non comptabilisées
- 212 Revenu net
- 220 Allocations familiales versées par la Confédération et le canton
- 310 Salaire avec les allocations et revenus en nature de tout genre
- 320 Prestations qui ne figurent pas dans le certificat de salaire
- 410 Indépendants (bilan, compte de pertes et profits, comptes)
- 411 Cotisations AVS
- 420 Dépendants
- 500 Revenu d'administration de personnes morales

Guide de taxation



Trouver les informations

Accueil [Parlement](#) [Gouvernement](#) [Justice](#) Deutsch Français

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Guide de taxation

Guide de taxation

1110 Immeubles en Valais

Tous les revenus des immeubles doivent être déclarés dans cette rubrique. Le revenu des immeubles commerciaux ainsi que les frais et intérêts y afférents doivent être portés sous les rubriques 100 à 180.

- [Détermination de la valeur locative.pdf](#) (21 kb)
- [Catalogue des frais d'entretien](#) (624 kb)
- [Directive fDédution forfaitaire des taxes de bases.doc](#) (58 kb)
- [Calcul des cotisations AVS sur les revenus de locations.pdf](#) (115 kb)
- [Frais d'entretien d'immeubles - directives jardin d'hiver.....pdf](#) (19 kb)
- [Directive immeubles loués meublés.pdf](#) (26 kb)
- [Directive imposition des subventions au logement_modifié.pdf](#) (17 kb)
- [Directive_revente_électricité.pdf](#) (294 kb)
- [Questionnaire rénovation cuisines.pdf](#) (18 kb)
- [Calcul des rendements locatifs soumis AVS.xls](#) (28 kb)
- [Directive_Fraisd'entretien_cuisines_sanitaires.pdf](#) (185 kb)
- [Frais d'économie d'énergie - Exemples](#) (12 kb)
- [Directives économie d'énergie - délai 5 ans](#) (323 kb)

Dernière modification: May 28, 2015

Catalogue de répartition « Investissement – Frais d’entretien – Economie d’énergie »



Nouvelle édition 2022

INDEX

1. Introduction
2. Bases légales
3. Frais d’entretien d’immeubles
4. Mesures prise en vue d’économiser l’énergie et des dépenses liées à la démolition
5. Catalogue de répartition

Catalogue de répartition « Investissement – Frais d’entretien



Catalogue de répartition des frais d'entretien, d'économie d'énergie (après déduction des subsides, subventions, prestations d'assurances, etc.) - investissements (mai 2022)	Entretien	Economie d'énergie	Investissement
1 Façades, extérieur			
1.1 Rénovation de façades (sans isolation)			
- nouvelle couche de peinture, remplacement d'un revêtement (y compris bardeaux)	1/1		-
- revêtement de type éternit, aluminium, etc, en remplacement de la peinture	2/3		1/3
- Intégration de panneaux solaires et thermiques en façade		1/1	
1.2 Isolation N'est fiscalement reconnue comme mesure d'isolation que			
- celle qui isole du climat extérieur les locaux chauffés (toiture, plancher de grenier, parois extérieures, plafond de cave),	1/2	1/2	-
- celle qui sert en premier lieu à retenir la chaleur, isolation extérieure des façades dont l'effet est important pour le bâtiment entier (frais d'échafaudage, dépenses pour plans et honoraires: uniquement proportionnellement)			
1.3 Chéneaux : réparation et remplacement	1/1		-
1.4 Changement de revêtements de toitures et assainissement de toits plats, sans nouvelle isolation	1/1		-
1.5 Fenêtres à double et multiple vitrage et portes - remplacement	1/1		-
- remplacement de fenêtres simples par double ou triple vitrage	1/2	1/2	
1.6 Stores, jalousies, balcons, volets et volets roulants			
- réparation et remplacement	1/1		-
- remplacement de stores mécaniques par des stores électriques	2/3		1/3
- première installation de volets et volets roulants (extérieurs)		1/1	
- première installation ou motorisation de stores existants	-		1/1
- pose d'un vitrage sur un balcon			1/1

Directives



Trouver les informations

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

ACCUEIL ORGANISATION COMMUNICATION ET MÉDIAS GUICHET

vs.ch / Directives

Rechercher

Rechercher

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

Personnes morales

Fiduciaires

Communes

Liens

VSTax

Tell Tax

Guide de taxation

Directives

News

Calculateur d'impôts

Contact

Directives

Liste des directives fiscales en vigueur :

1. Indépendants
2. Agriculture
3. Revenus
4. Immeuble
 - 4.01 Calcul des cotisations AVS sur les revenus de locations
 - 4.02 Frais d'entretien d'immeubles - jardin d'hiver
 - 4.03 Imposition des subventions au logement
 - 4.04 Frais d'entretien cuisines sanitaires
 - 4.05 Immeubles loués meublés
 - 4.06 Revente électricité
 - 4.07 Frais immeubles - Forfait 1000.- CHF
 - 4.08 Economie d'énergie délai de 5 ans
 - 4.09 Photovoltaïque - Analyse de la CSI
 - 4.10 Economie d'énergie photovoltaïque thermique
 - 4.11 Frais effectifs d'immeuble taxes d'électricité
 - 4.12 Frais et report de frais de démolition et d'économie d'énergie 2020

Contact

Formulaire en ligne

<https://www.vs.ch/scc-formulaire>

Liens

- L'impôt sur les véhicules à moteur →
- Caisse de compensation du canton du Valais →
- Swissdec : Gérer les données salariales →
- Conférence suisse des impôts →
- Administration fédérale des contributions →
- Taxe d'exemption de l'obligation de servir →
- Le système fiscal suisse →

Calculette



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS
ACCUEIL ORGANISATION COMMUNICATION ET MÉDIAS GUICHET

vs.ch / Accueil

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

Personnes morales

Fiduciaires

Communes

Liens

VSTax [↗](#)

Tell Tax [↗](#)

Guide de taxation [↗](#)

Directives

News

Calculette d'impôts [↗](#) ←

Contact

Service cantonal des contributions

Le Service cantonal des contributions est l'un des plus importants services du Département des finances et de l'énergie. Il compte environ 240 collaboratrices et collaborateurs (fonctionnaires, auxiliaires, apprenti(e)s, etc.).

CHARTRE SCC

MISSION

VISION

Valeurs

BASE LÉGALE

- Impôts - Législation cantonale [↗](#)
- Impôts - Législation fédérale [↗](#)

ACTUALITÉS

Calculette



Personne physique

Impôt à la source

Personne morale

Prestation capital

Gain loterie

Sur la dépense

Barèmes

Calcul impôt personne physique

Critères

Année fiscale

Etat civil Célibataire
 Marié

Nombre d'enfants

Commune

Indexation / Coefficient /

Résultat

Veillez entrer les informations nécessaires et appuyer sur 'Calculer' pour obtenir un résultat.

Canton et commune

Revenu imposable

Revenu déterminant

Fortune

Fortune déterminante

Confédération

Revenu imposable

Revenu déterminant

Trace



Calculer

Initialiser

Comparer communes

Ces calculs d'impôts vous sont présentés à titre indicatif et ne tiennent pas compte de la déduction pour revenu modeste et de la réduction pour la double imposition économique. Ils n'engagent en aucun cas l'Administration fiscale car l'impôt dû est déterminé par l'autorité compétente sur la base de la taxation définitive.

Communes - Fiduciaires



Trouver les informations

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

ACCUEIL ORGANISATION COMMUNICATION ET MÉDIAS GUICHET

vs.ch / Accueil

Rechercher

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

Personnes morales

Fiduciaires

Communes

Liens

VSTax

Tell Tax

Guide de taxation

Directives

News

Calculatrice d'impôts

Contact

Service cantonal des contributions

Le Service cantonal des contributions est l'un des plus importants services du Département des finances et de l'énergie. Il compte environ 240 collaboratrices et collaborateurs (fonctionnaires, auxiliaires, apprenti(e)s, etc.).

CHARTRE SCC

MISSION
Le Service cantonal des contributions a pour mission de garantir l'équité et la transparence des contributions cantonales, de conseiller les contribuables et de collecter les contributions cantonales.

VISION
Le Service cantonal des contributions est un service de proximité, accessible et efficace, qui garantit l'équité et la transparence des contributions cantonales.

BASE LÉGALE

- Impôts - Législation cantonale
- Impôts - Législation fédérale

ACTUALITÉS

Communes - Fiduciaires



Trouver les informations

Rechercher

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

Personnes morales

Fiduciaires

Communes

Informations pour les administrations

Informations pour les teneurs de registres

FidCom

Planning - gestion des délais

Informations pour les communes

Informations pour les Administrations communales

- Conférence aux communes - période fiscale 2021
- Conférence aux communes - période fiscale 2020
- Conférence aux communes - période fiscale 2019
- Conférence aux communes - période fiscale 2018
- Conférence aux communes - période fiscale 2017
- Séance ARFC du 25 octobre 2016 à Conthey
- Cahier des charges pour les communes
- Composition de la commission communale d'impôt (CCI)
- Valeurs cadastrales et fiscales industrielles
- Registre des valeurs fiscales PM - visualisation et extraction

Impôt sur les chiens

Information sur la nouvelle application FidCom

Achats - Ventes HC et HP

Remises

Rechercher

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

Personnes morales

Fiduciaires

Article 172

Impôt sur la dépense [↗](#)

Informations pour les fiduciaires

FidCom

Planning - gestion des délais

Communes

Liens

VSTax [↗](#)

Tell Tax [↗](#)

Informations pour les fiduciaires

Présentations aux fiduciaires

- Conférence aux fiduciaires période fiscale 2021 - Aula du Collège 22.02.2022
- Visioconférence aux fiduciaires période fiscale 2020
- Conférence Expert Suisse – Fiduciaire Suisse - SUVA 1.09.2020
- Conférence aux fiduciaires période fiscale 2019 - Aula du Collège 04.02.2020
- Conférence aux fiduciaires période fiscale 2018 – Aula du Collège 26.02.2019
- Conférence aux fiduciaires période fiscale 2017 – Aula du Collège 27.02.2018
- Conférence Experts Suisse – Fiduciaire Suisse 05.03.2018
- Conférence Experts Suisse – Fiduciaire Suisse 13.03.2017
- Conférence aux fiduciaires période fiscale 2016. Aula du Collège 27.2.2017
- Séminaire 25.11.2010 : Réforme de l'imposition des entreprises (RIE II) - Bénéfices de liquidation

FAIF

Estimation des titres non cotés (RIE II)

Calcul des revenus locatifs

Modèle de règlement des remboursements de frais

Calcul impôt confiscatoire - version 2021

Contribuables



**CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS** ACCUEIL ORGANISATION COMMUNICATION ET MÉDIAS GUICHET

vs.ch / Personnes physiques / Informations pour le contribuable

Rechercher

SERVICE CANTONAL DES CONTRIBUTIONS

Accueil

Personnes physiques

- Formulaires déclaration d'impôts
- Certificat de salaire
- Informations pour le contribuable**
- Anciennes versions des déclarations d'impôt
- Impôt anticipé
- Impôt source

Informations pour les contribuables

Conférences présentées par le SCC

- Conférence période fiscale 2021
- Conférence période fiscale 2020
- Conférence période fiscale 2019
- Conférence période fiscale 2018
- Impact fiscal des frais de rénovation et d'économie d'énergie - 2018
- Conférence période fiscale 2016
- Fiscalité des énergies renouvelables et frais d'entretien d'immeubles
- Conférence sur l'échange automatique des données (EAR) 2017
- Conférence période fiscale 2017

FAIF

Taux d'intérêts (cantonal et fédéral)

Généralités



Catégories de frais d'entretien

Les frais d'entretien courant

- Petites réparations à intervalle périodique dans le but de conserver les fonctionnalités de l'immeuble, **frais annuels**.

Les frais de remise en état

- Visent à maintenir la capacité de rendement du bien, donc à intervalles **plus longs qu'une année** (tapisserie, façade etc.)

Le coût de remplacement des vieilles installations

- Dépenses effectuées à l'échéance de la **durée de vie** des installations (sanitaires, chauffage, cuisine etc.).

Les dépenses mixtes

- Caractère à la fois d'entretien et d'investissement donc nécessité de **calculer la part de plus-value** (impenses dans le cadre des gains immobiliers).

Généralités



Catégories de frais d'entretien

- ❖ Les frais d'entretien sont, selon un critère technique, ceux générés par les travaux ***nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble***, notamment au maintien de ses ***possibilités d'utilisation***, et qui n'en augmentent pas la valeur réelle ou ne lui apportent pas une amélioration (***notion de plus-value***).
- ❖ Lorsque les frais permettent de ***maintenir la source de revenu*** de l'immeuble. N'en font pas partie les dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble (plus-value).
- ❖ Les dépenses liées à la ***transformation ou l'agrandissement*** d'un immeuble ou qui équivalent économiquement à une nouvelle construction, sont des dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble, et en conséquence, ***ne sont en principe (évolution de la jurisprudence) pas déductibles***.
- ❖ En cas de ***changement d'affectation*** de l'immeuble, les dépenses consenties ***ne sont en principe (évolution de la jurisprudence) pas déductibles*** (appartement transformé en bureau ; atelier transformé en maison d'habitation).

Généralités



Les dépenses mixtes

Evolution de la jurisprudence (Dépenses mixtes – Entretien - Investissement)

- Les parties d'immeubles qui ne subissent pas des travaux et des transformations fondamentales, qui sont simplement rafraîchies, **peuvent être assimilées** à de l'entretien.

Exemples :

- Les frais que le contribuable aurait de toute manière consenti pour entretenir son bien immobilier.
- Lorsqu'il n'y a aucune modification des configurations des pièces, des façades, des fenêtres, de la toiture, etc.
- Un appartement qui par la suite est utilisé à titre de cabinet médical sans aucune transformation, où le contribuable a uniquement rafraîchi les peintures, les sols et conservé les pièces en l'état.

Généralités



Quelques exemples de dépenses mixtes

- Dans le cadre d'une réfection d'un immeuble nouvellement acquis, il effectue des rénovations, **modifie la configuration** des cloisons pour agrandir certaines pièces. Par contre, il ne modifie pas l'aspect extérieur de l'immeuble.
- Toutes les améliorations apportées au confort, installations nouvelles, à un changement de matériaux de construction ordinaire par des matériaux luxueux qui apportent une plus-value au bien immobilier (définir la part entretien de la part investissement).
- Une salle de bain avec une baignoire toute simple, remplacée par un espace wellness (jacuzzi, douche italienne, sauna, hammam, etc.).

Généralités



Dépenses d'investissement

Le *commentaire romand* (commentaire sur l'IFD), traite les cas, dans lesquels les frais doivent être considérés comme des dépenses d'investissement, au sens de l'art. 34 lit. d). et **par conséquent non déductibles, soit :**

- ❖ La reconstruction d'un **immeuble démoli** (**Attention : Dès 2020 nouvelle ordonnance des frais d'immeubles, frais de démolition admis à certaines conditions**).
- ❖ La correction des **défauts cachés** donc de travaux qui n'ont servi qu'à remédier à des défauts ou dommages existant à l'origine déjà.
- ❖ Celles du **réaménagement intérieur des pièces et des volumes** d'un immeuble.
- ❖ Les dépenses liées à la construction de **nouvelles installations**, même s'il elles sont effectuées dans un immeuble existant (création d'un garage, d'un ascenseur, d'installation de chauffage, de créations de lucarnes de transformation des combles en pièce habitable etc.).
- ❖ Dans le cadre de rénovation d'immeubles, les dépenses d'investissement qui transforment un immeuble en le mettant dans un meilleur état, en **améliorant ses qualités techniques objectives, ses fonctionnalités et son confort**.
- ❖ Les frais qui permettent à l'immeuble de connaître une véritable **plus-value à long terme**.
- ❖ **L'augmentation de la valeur d'assurance** peut aussi être un indice, sauf si la couverture au départ était insuffisante.

Généralités



Rénovation d'une grange

- ❖ Le premier constat que l'on peut faire, c'est que le contribuable n'a ***jamais déclaré à ce jour une valeur locative, ce qui confère à l'objet son caractère inhabitable.***
- ❖ Cette situation a déjà été analysée plusieurs fois par les autorités fiscales qui ont à chaque fois confirmé que les frais d'entretien n'étaient ***pas déductibles, puisqu'ils n'entraient pas dans le rendement immobilier du contribuable.***
- ❖ Nous confirmons à nouveau cette pratique, et le fait que ***les frais engendrés pour rendre habitable une habitation ne sont pas déductibles.***

Généralités



FAITS

- ❖ Le contribuable effectue durant l'année des travaux. **La facture** de l'entreprise est **datée du 30 novembre**.
- ❖ Il effectue le **paiement** le **15 janvier de l'année suivante**.
- ❖ Sur quelle période peut-il faire valoir ces frais, à la facturation ou au moment du paiement ?

SOLUTION

- ❖ Les deux dates envisageables sont, soit la date de la facture, soit la date du paiement. Selon la jurisprudence en la matière, dans le domaine de la **fortune privée**, la date critère est en principe la date du paiement de la facture. Cependant, dans certains cantons, la date d'établissement de la facture par les fournisseurs est également retenue comme déterminante, notamment le canton du Valais.
- ❖ En conclusion, les deux possibilités sont admises. Un suivi du dossier sera bien sûr effectué afin que **le contribuable ne change pas de méthode d'une période à l'autre** et déduise ces frais à double.

Généralités



Mise aux normes sismiques

- Un contribuable a engagé des frais dans le but de **rendre conforme son bâtiment aux normes sismiques**. Il se demande si ces frais peuvent être considérés à 100% à titre de frais d'entretien ou en partie seulement. Il a également contracté une assurance tremblements de terre et il veut la porter en déduction.
- Il ne nie pas non plus le fait que cette mise aux normes sismiques constitue également une plus-value pour le bâtiment en comparaison aux autres immeubles qui ne sont plus aux normes sismiques.

Questions

- Il estime qu'une partie pourrait être considérée comme des frais d'entretien, étant donné qu'ils sont engendrés pour sauvegarder au mieux le bâtiment en cas de tremblement de terre. Peut-il déduire tout ou partie de ces frais ?
- L'assurance «Tremblement de terre» est-elle déductible ?

Généralités



Solution

- Conformément au point 8.2.2 du catalogue des frais d'entretien d'immeuble, ***l'assurance «tremblement de terre» est déductible.***
- Conformément à une jurisprudence récente du TF, les frais engagés pour la mise aux normes sismiques peuvent être déduit uniquement si le ***danger est imminent.***
- Par exemple, s'il est avéré et prouvé par un géologue qu'un rocher va s'abattre sur un immeuble, les frais de sécurisation que le contribuable doit obligatoirement engager doivent être admis.
- Dans le cas d'un tremblement de terre, ***l'imminence du danger ne pouvant pas être avérée***, tous les frais de mise aux normes sismiques portés en déduction devront être ***refusés*** par l'autorité fiscale car considérés comme ***dépenses d'investissement.***

Généralités



Absence de revenus

Faits

- Le propriétaire d'un chalet insalubre effectue une rénovation d'un chalet dans le but de le rendre habitable et le mettre en vente.
- Les taxes, assurances, impôt foncier sont facturés au propriétaire qui souhaite les porter en déduction dans sa déclaration d'impôt.

Solution

- Un arrêt du TF précise que les frais fixes peuvent être admis en ***l'absence temporaire du revenu.***
- Dans ce cas précis, on constate que le contribuable ne retirait aucun revenu avant les travaux entrepris. En raison notamment de la vétusté et de l'état de l'objet ce dernier ne produisait aucun revenu.
- Au vu de ce constat et de notre pratique constante en la matière, ***en l'absence de revenus, ces frais ne peuvent être admis en déduction.***



FRAIS D'ECONOMIE D'ENERGIE
FISCALITE DES ENERGIES
RENOUVELABLES

Les bases légales



En matière de fiscalité

Généralités

- ❏ Ces dépenses ***consistent généralement en des investissements*** sous forme de remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes, voire d'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans les bâtiments existant qui ***déclenchent une augmentation de la valeur de l'immeuble.***
- ❏ ***Techniquement ils ne devraient donc pas être déductibles,*** conformément à l'art. 34 lit. d LIFD et 30 lit. d LF.

Les bases légales



En matière de fiscalité

Pour la Confédération : l'ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables du 24 août 1992 (642.116.1).

Liens : <http://www.admin.ch/ch/f/rs/64.html#642.1>

Pour le Canton : l'arrêté sur les frais et les investissements en matière d'économie d'énergie déductibles du 23 avril 1997.

Liens : <http://www.vs.ch/navig/navig.asp?MenuID=4636&RefMenuID=0&RefServiceID=0>

Les bases légales

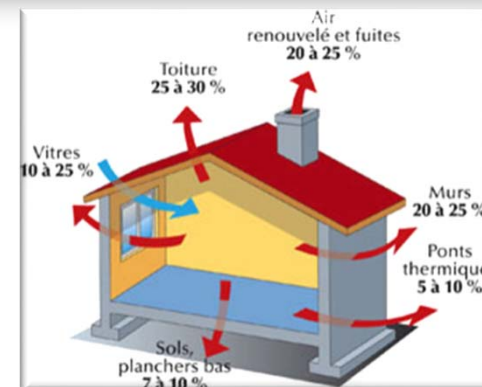
Ordonnance LIFD du 24 août 1992

Mesures

Les mesures tendant à réduire les déperditions

énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, par exemple:

- Isolation thermique des sols, murs, toits et plafonds jouxtant l'extérieur, des locaux non chauffés ou le terrain.
- Remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique.
- Pose de colmatages.
- Installation de sas non chauffés.
- Renouvellement de jalousies ou de volets à rouleau.



Les bases légales

Ordonnance LIFD du 24 août 1992

Mesures

Les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment, par exemple:



- Remplacement du générateur de chaleur fossile (gaz ou mazout) ou électrique par une installation recourant à une énergie renouvelable (pompe à chaleur, chaudière à bois ou à pellets, raccordement à un chauffage à distance (CAD) renouvelable, etc.) à l'exception d'un remplacement par des chauffages électriques fixes à résistances.
- Remplacement des chauffe-eau (à l'exception du remplacement des chauffe-eau à circulation par des chauffe-eau centraux).
- Pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables.
- Les investissements liés à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Les bases légales

Ordonnance LIFD du 24 août 1992

Mesures

Les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment, par exemple:

- Pose et renouvellement d'installations servant avant tout à l'utilisation rationnelle de l'énergie (dispositifs de réglage, vannes thermostatiques isolation thermique, dispositifs de mesure servant à l'enregistrement et l'optimisation de la consommation, appareils liés au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude).
- Assainissement de cheminée lié au renouvellement d'un générateur de chaleur.
- Mesures de récupération de la chaleur, par exemple dans des installations de ventilation et de climatisation;



Les bases légales

Ordonnance LIFD du 24 août 1992

Mesures

Les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment, par exemple:

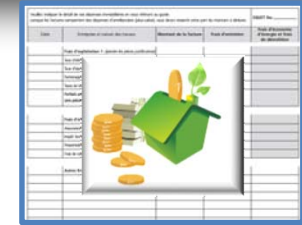
- Les analyses énergétiques et les plans-directeurs de l'énergie.
- Le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie, tels que cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, équipements d'éclairage, etc., qui font partie de la valeur de l'immeuble.



<http://www.cecb.ch>



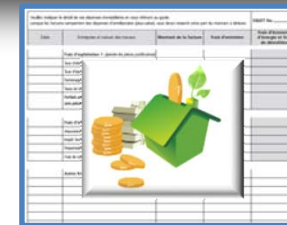
Les bases légales



Frais d'économie d'énergie

- La CSI a revisité la circulaire de 2011, sur la qualification fiscale des investissements dans les technologies respectueuses de l'environnement (**actualisation au 27.08.2020**).
- La seule remise en question de notre pratique est liée à la durée entre la construction d'un nouveau bâtiment et le moment de la réalisation de l'installation d'une énergie renouvelable.
- La pratique valaisanne admettait que même si l'on effectuait l'installation une année après, mais qu'elle ne fait pas partie du dossier de construction initial la déduction de l'investissement était admise.
- Depuis 2011, certains cantons et les dernières jurisprudences du TF, préconisent de refuser cette déduction dans **une période de cinq ans qui suit la construction du bâtiment**.
- Nous allons suivre cette pratique et une nouvelle directive a été mise en vigueur et applicable dès la période fiscale 2014.

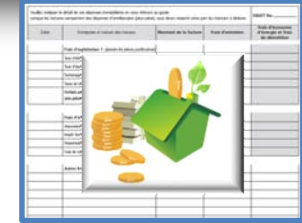
Les bases légales



Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles

- Révision totale de l'ordonnance, avec les principales modifications suivantes :
 - *Déduction des dépenses liées à la **démolition en vue de la construction** d'un bâtiment de remplacement.*
 - ***Report sur deux périodes** des frais d'investissement énergétique, y compris les frais de démolition, **si ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en considération** sur le plan fiscal pour l'année pendant laquelle ils ont été engagés.*
- Entrée en vigueur LIFD : **1.1.2020**

Les bases légales



Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles

■ La notion de construction de remplacement:

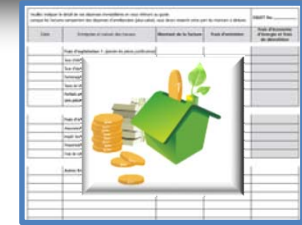
- *Bâtiment nouvellement construit **sur le même terrain** que le bâtiment ancien.*
- *La construction de remplacement doit avoir une **affectation similaire** à celle du bâtiment ancien.*

■ La notion de frais déductibles:

- *Déduction des dépenses liées à la **démolition en vue de la construction** d'un bâtiment de remplacement.*
 - ***Les frais de démontage:** ils concernent en particulier les installations de ventilation et de chauffage ainsi que les installations sanitaires et électriques.*
 - ***Les frais de démolition:** les frais proprement dits du bâtiment existant.*
 - ***Les frais d'enlèvement:** Ils comprennent le déplacement des déchets de chantier résultant de la démolition.*
 - ***Les frais d'élimination:** ils comprennent l'élimination des déchets de chantier résultant de la démolition.*

Les bases légales

Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles



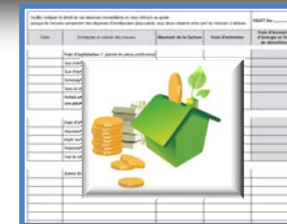
■ La notion de frais non déductibles:

➤ *Ne sont notamment pas déductibles :*

- *Assainissement de sites contaminés.*
- *Déplacements de terrain.*
- *Défrichements.*
- *Terrassement ainsi que les travaux d'excavation qui vont au-delà de la démolition en vue d'une construction de remplacement.*

Les bases légales

Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles



Le report sur deux périodes:


- Possibilité de répartir les frais déductibles sur **trois ans au maximum**. S'il subsiste des frais pouvant être reportés ils peuvent être reportés la période fiscale suivante et s'il subsiste encore des frais ils pourront être reportés sur une troisième période fiscale. Un report supplémentaire est exclu.
- **Le report se limite :**
 - aux coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement;
 - aux frais de démolition consentis en vue d'une construction.
- **Le reste des frais d'entretien d'immeuble ne peut pas être reporté.**

Directive 4.10

Dès la période 2019

Suppression du
délai de 5 ansImmédiatement
déductibleUniquement pour le
solaire
photovoltaïque
thermiqueAutres frais
d'économie
d'énergie le délai de
5 ans reste valable

Pratiques fiscales


 Département des finances
 Service cantonal des contributions
 Departement für Finanzen
 Kantonale Steuerverwaltung

CANTON DU VALAIS
KANTON VALAIS

Sion, le 19 janvier 2021

Directive n° 4.10

Rubrique 1110 : Economie d'énergie – Installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques – Encouragement à l'accession à la propriété

1. Généralités

Cette directive a pour objectif de favoriser les mesures prises par les propriétaires de biens immobiliers en faveur de l'économie d'énergie en matière d'impôt cantonal et communal.

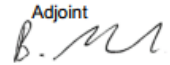
Elle vise à modifier la directive du 27 février 2015, fixant un délai de 5 ans entre le moment de la nouvelle construction et une construction existante, et les dépenses déductibles en tant que mesures visant à économiser l'énergie.


Elle concerne les contribuables utilisant un immeuble privé comme résidence principale et procédant à l'*installation de panneaux solaires soit photovoltaïques, soit thermiques* sur celui-ci.

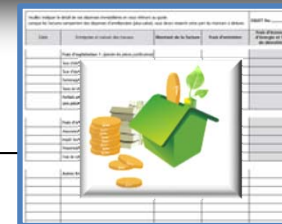
Pour ces deux types d'installation, le contribuable pourra donc déduire à titre de frais d'économie d'énergie, immédiatement et sans délai suite à la construction, les frais relatifs à l'installation des panneaux solaires soit photovoltaïques soit thermiques. **Le délai de 5 ans figurant dans la directive du 17 février 2015 est abandonné.**

2. Entrée en vigueur

Entrée en vigueur : Période fiscale 2019 applicable à l'IC et à l'IFD

Bernard Morand
 Adjoint


Beda Albrecht
 Chef de service




Directive 4.02

Jardin d'hiver et Economie d'énergie

Pratiques fiscales

Sion, le 19 janvier 2021

Directive n° 4.02

Déclaration chiffre 1110 : Frais d'entretien d'immeubles / déduction pour jardin d'hiver

1. Généralités

On désigne, en principe, comme jardin d'hiver une partie d'un bâtiment composée en grande partie de verre ou de fenêtres. A l'heure actuelle, le jardin d'hiver est généralement utilisé dans le cadre d'un agrandissement d'une habitation (augmentation de la surface habitable). Un jardin d'hiver utilise l'effet de serre par l'utilisation de l'énergie solaire passive, grâce à laquelle la partie en verre se trouvant à l'extérieur des parois du bâtiment atteint une température agréable également en hiver et sans recourir à un autre système de chauffage.

1. Le coût total du projet doit être réparti entre frais d'entretien d'immeuble (remplacement d'éléments existants) et nouveaux investissements (augmentation de valeur). Il est donc nécessaire de connaître le détail des travaux effectués. Les travaux de remplacement sont, par exemple, remplacement du sol et de sa couverture, remplacement des portes et des fenêtres, protection solaire (store), etc. Les frais relatifs au remplacement de ces éléments sont entièrement déductibles.
2. Pour le reste des frais (coût total du projet moins la part de remplacement d'éléments existants) un forfait de 10% est déductible à titre d'investissements destinés à économiser l'énergie.

2. Entrée en vigueur

Cette directive entre en vigueur dès la période fiscale 2008 et pour toutes les taxations des périodes fiscales précédentes qui ne sont pas encore entrées en force.


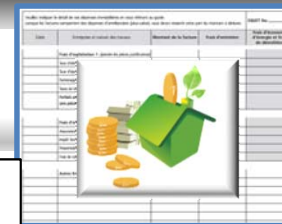
Bernard Morand

Adjoint

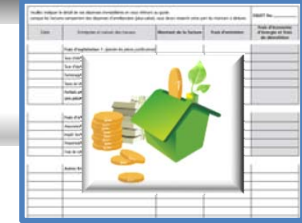


Beda Albrecht

Chef de service

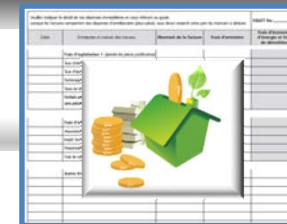



Pratiques fiscales



Economie d'énergie

Fiscalité valaisanne en matière de "Jardin d'hiver"	70'000
Remplacement d'éléments existants (ex. : sol -parois-plafonds)	15'000
Investissements propres au "Jardin d'hiver"	55'000
Frais d'économie d'énergie admis (10%)	5'500
Total des frais admis en déduction de la VLB	20'500



Pratiques fiscales

Frais d'économie d'énergie

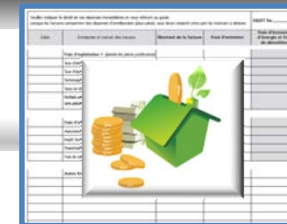
- Exemples :

Economie d'énergie

Tenir compte
des éventuelles
subventions
versées par le
canton voire des
communes

Frais d'économie d'énergie (applicable dès la période fiscale 2019)		
Cas no 1	Année	Coûts
Construction d'une villa	N	800'000
Pose de panneaux solaires	N	50'000
Frais admis		50'000
<i>Admis selon la nouvelle directive du 20.1.2020</i>		
Cas no 2	Année	Coûts
Construction d'une villa	N	800'000
Pose d'une pompe à chaleur	N	50'000
Frais admis		-
<i>Dans le délai de 5 ans considéré comme des frais d'investissement non-déductibles</i>		
Cas no 3	Année	Coûts
Construction d'une villa	N	800'000
Pose d'un poêle à bois	N+2	10'000
Frais admis		-
<i>Dans le délai de 5 ans considéré comme des frais d'investissement non-déductibles</i>		
Cas no 4	Année	Coûts
Construction d'une villa	N	800'000
Pose d'un poêle à bois	N+5	10'000
Frais admis		10'000
<i>Investissement sur une construction achetée + de 5 ans après sa construction</i>		
Dans tous les cas, il y a lieu de tenir compte des éventuelles subventions versées		

Pratiques fiscales

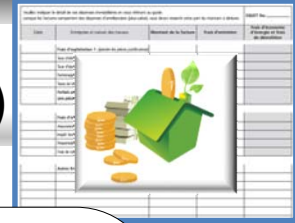


Frais d'économie d'énergie

Evolution de la pratique

- **De 2008 à 2014**
Pratique du SCC :
 - L'année suivant la construction déductible (**$N+1$**).
- **De 2014 à 2019**
Décision du TF :
 - Introduction du délai de 5 ans (**$N+5$**).
- **Dès 2019**
Décision du CE :
 - Solaire photovoltaïque et thermique admis dès la construction (mesure destinée à promouvoir ce type d'énergie en Valais) (**N**).

Analyse de la CSI (Conférence Suisse des Impôts)



Qualification fiscale des investissements dans les technologies respectueuses de l'environnement

Energies à encourager

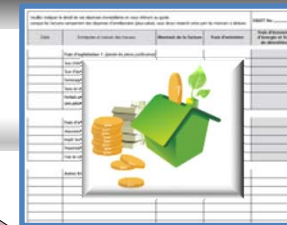
- Energie solaire
- Géothermie
- Chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur
- Eolienne
- Biomasse (bois ou biogaz)



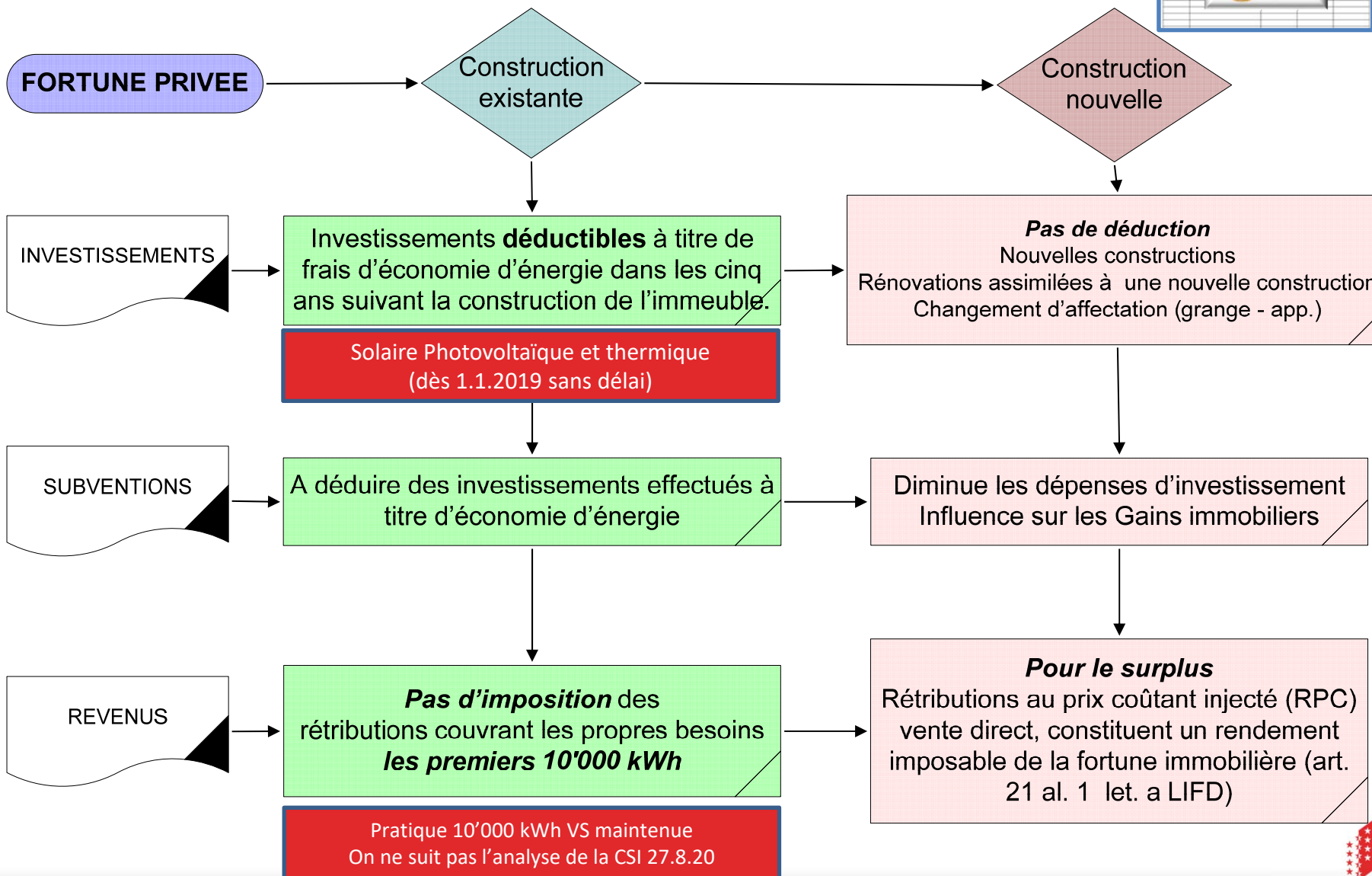
Lien Internet :

http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/Analyse_Photovoltaik_V2016_F_2.pdf

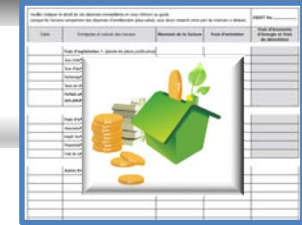
Incidences fiscales



Economie d'énergie



Incidences fiscales



Economie d'énergie

FORTUNE PRIVEE

Construction sur des toits de tiers ou en droit de superficie

INVESTISSEMENTS
./ SUBVENTIONS

Pas de déduction
Il ne s'agit pas de son propre immeuble ne peut pas revendiquer la déduction à titre de frais d'économie d'énergie.

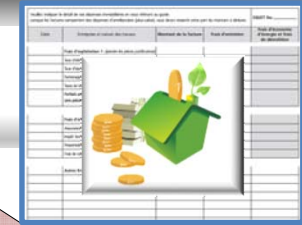
REVENUS

Revenus provenant de la vente
Rétributions au prix coûtant injecté (RPC) vente directe, constituent un **revenu de la fortune immobilière** (ou indépendant si conditions remplies)

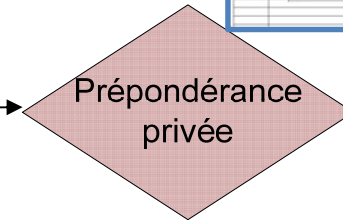
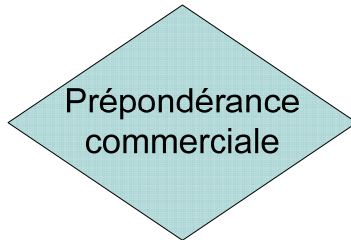
DEDUCTIONS

Coûts périodiques
(location, frais d'entretien)
La dépréciation
(calculée de manière linéaire sur une durée de 25 ans)

Incidences fiscales



FORTUNE COMMERCIALE



INVESTISSEMENTS

Obligation d'activer (Droit commercial)
Amortissement ordinaire (Selon notice)
Amortissement immédiat (à hauteur de la subvention)

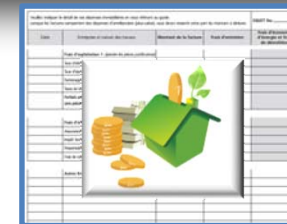
Traitement selon tableau précédent

SUBVENTIONS

Prestation unique ou périodique = revenu
(cf. aussi obligation d'activer, resp. amortissements)

REVENUS

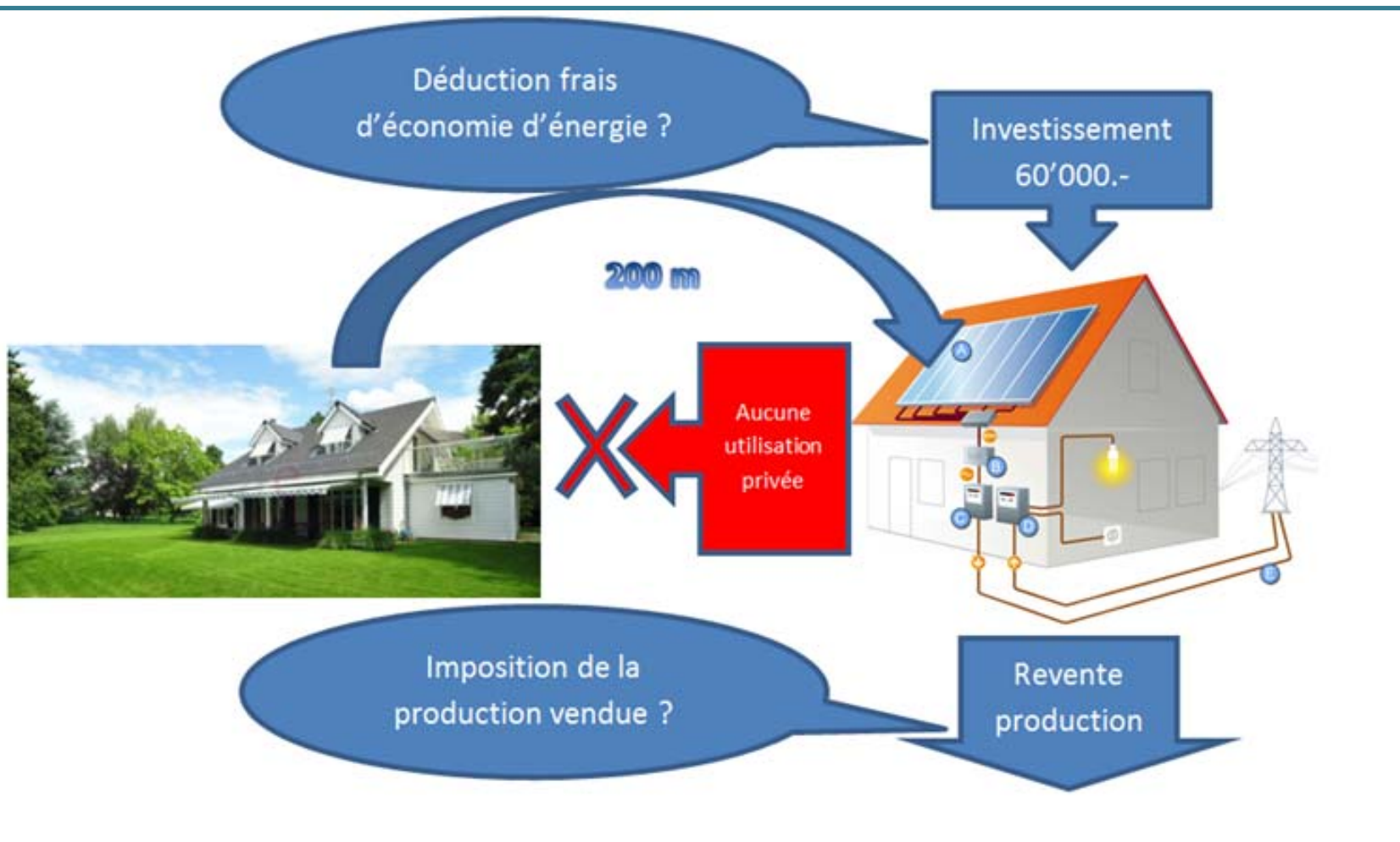
Revenu de l'activité indépendante ou élément des revenus de la personne morale



Incidences fiscales

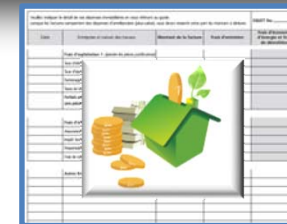
Pose sur le toit d'un tiers ou autre immeuble pour la revente

Economie d'énergie



Incidences fiscales

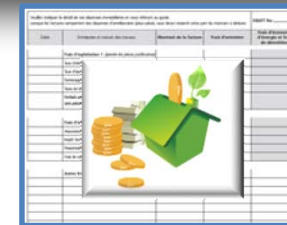
Pose sur le toit d'un tiers ou autre immeuble pour la revente



Solution proposée

- ❖ *Le fait de ne pas avoir investi pour économiser sa propre facture d'électricité et réduire sa consommation d'énergie, **mais en vue de produire et vendre de la production énergétique dans le réseau, ne remplit pas les conditions de déductibilité à titre d'économie d'énergie.***
- ❖ *La revente d'électricité dans ce cas est imposable à titre de rendement de la fortune immobilière en cas de droit de superficie, soit comme revenu indépendant si l'installation est posée sur le toit d'un tiers.*
- ❖ *Cependant, conformément à la dernière directive de la CSI, point 2.6, le contribuable **pourra faire valoir en déduction de son rendement la dépréciation de l'installation.** Celle-ci est calculée sur 25 ans, il pourra ainsi déduire chaque année un montant de **Fr. 2'400.- (Fr. 60'000.- : 25 ans)**. En sus, il pourra également faire valoir les coûts périodiques (location, frais d'entretien).*

Incidences fiscales



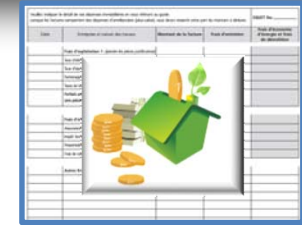
Question 7

- ❖ Après avoir posé une installation photovoltaïque, le contribuable investit dans l'acquisition d'une **batterie de stockage** pour le prix de Fr. 7'000.-.

Réponse

- ❖ Cet investissement va permettre au contribuable de mieux gérer sa consommation d'énergie. La journée lorsque le soleil est au plus fort, le contribuable peut se trouver à son lieu de travail et n'avoir à son domicile qu'une consommation très faible, au moment de la production la plus forte. La batterie permet ainsi de stocker cette énergie et de pouvoir utiliser cette production le soir, au moment fort de la consommation.
- ❖ On peut également relever le fait que si le contribuable complète son installation d'une batterie au moment de l'installation du photovoltaïque, la totalité de l'installation est déductible.
- ❖ Pour ces motifs, l'acquisition de ces batteries respectent les mesures en matière d'économie d'énergie et doivent être **admises en déduction des revenus d'immeubles**.
- ❖ **Si le contribuable complète son installation d'une batterie deux ans après la construction, la déduction sera admise (fait partie intégrante du solaire photovoltaïque et thermique).**

Incidences fiscales

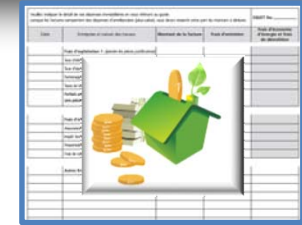


Comment justifier et analyser les frais ?

- Effectuer des photos avant et après rénovation.
- Une copie des plans d'architectes et d'ingénieurs, bureau d'études etc.
- Si une mise à l'enquête publique a été effectuée auprès de la commune, présenter le dossier déposé.
- Consulter le catalogue des frais d'immeuble.



Incidences fiscales



Frais d'immeubles reportables

Quelques rappels

- En cas de report, il est très important de bien **distinguer les frais d'économie d'énergie**, des frais d'entretien dans la déclaration fiscale.

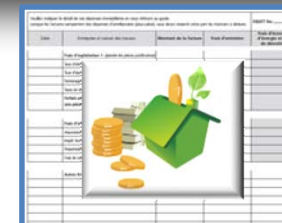
<p>Veillez indiquer le détail de vos dépenses immobilières en vous référant au guide. Lorsque les factures comportent des dépenses d'amélioration (<i>plus-value</i>), vous devez ressortir cette part du montant à déduire.</p>				OBJET No _____
Date	Entreprise et nature des travaux	Montant de la facture	Frais d'entretien	Frais d'économie d'énergie et frais de démolition
	Autres frais: (joindre les pièces justificatives)			↓

- Seuls les frais d'économie d'énergie et de démolition sont reportables.
- **Le chiffre 2400 négatif** et les règles particulières sont expliquées dans la **directive 4.12**.
- Lors d'une nouvelle construction, **seuls les investissements de panneaux solaires soit photovoltaïques, soit thermiques sont déductibles (directive 4.10)**. Tous les autres investissements en vue d'économiser de l'énergie sont considérés comme des investissements non déductibles (Pompes à chaleur, poêle à pellets, etc.).

Incidences fiscales

Frais d'immeubles reportables

 **Chiffre 2400**



1. REVENU DU TRAVAIL sans les centimes

	Codes	Contribuable 2	Codes	Contribuable 1
Revenu de l'activité indépendante				
- résultat de l'activité indépendante (selon bilans et comptes de pertes et profits annexés)	100a	100		
- J. pertes commerciales non absorbées	110a	110		
- J. cotisations personnelles AVS	120a	120		
- J. rendement des titres compris dans le compte de pertes et profits	130a	130		
- revenu de l'activité indépendante	140a	140		
Revenu provenant de société simple, en nom collectif ou en commandite				
- J. pertes commerciales non absorbées	150a	150		
- J. cotisations personnelles AVS	160a	160		
- revenu net	180a	180		
Revenu de l'activité agricole et forestière (selon annexe agricole)				
- résultat de l'activité agricole et forestière	210a	4'000	210	5'050
- J. cotisations personnelles AVS	211a		211	
- revenu net	212a	4'000	212	5'050
Allocations familiales et de naissance (activité indépendante/agriculture)				
- salaire net y compris les allocations familiales et allocations de naissance (annexe 5)	310a	5'000	310	
- revenu en nature, part privée aux frais généraux, chômage, allocation familiale, naissance	320a		320	
Gains accessoires (indiquer la nature du gain)				
- Indépendants :				
gains bruts				
J. cotisations AVS	411a		411	
forfait 20% (min. Fr. 800.- / max. Fr. 2'400.-)			410a	410
- Dépendants :				
gains nets			420a	420
forfait 20% (min. Fr. 800.- / max. Fr. 2'400.-)				
Revenu d'administration de personnes morales	500a		500	
2. RENTES, PENSIONS ET AUTRES INDEMNITÉS (report de l'annexe 1 « Rentes et pensions »)				
Rentes AVS et AI (sans prestations complémentaires)	600a		600	20'000
Rentes, pensions, revenus de contrats d'entretien viager et autres rentes	610a	6'000	610	
Allocations pour perte de gains (assurance militaire, APG, indemnités journalières)	720a		720	
Prestations non comprises ci-dessus	721a		721	
Total des revenus de l'activité lucrative / rentes	800a	15'000	800	25'050
3. AUTRES REVENUS				
Revenu de la fortune immobilière (annexe 2)				
- immeubles en Valais	1110			-71'000
- immeubles sis dans un canton confédéré	1120			
- immeubles sis à l'étranger	1130			
dont loyers de meubles : nombre de lits : _____ Montant imposable Fr. 1240				
Revenu de la fortune mobilière (annexe 3)				
- titres ou avoirs privés	1210			
- titres ou avoirs commerciaux	1220			
- gains de loterie	1230			
Revenu provenant de successions non partagées ou autres masses de biens				
- spécifications :	1300			
- pour l'ex-conjoint(e) :	1410			
- pour les enfants :	1420			
Autres revenus (à préciser) :	1500			
Total des revenus (codes 800 + 800a + 1110 à 1500)	1600			-30'950

Personnes physiques 2022

4. DÉDUCTIONS sans les centimes

Intérêts passifs (intérêts de leasing et frais d'actes d'emprunts : non déductibles)

- attribués à des dettes agricoles (annexe 4)	Codes		
- intérêts passifs privés (annexe 4)	1710		2'000
Frais d'administration des titres (annexe 3)	1720		
	1800		

Dépenses professionnelles des salariés : (annexe 5)

- contribuable 1	1910		
- contribuable 2	1920	2'910	
Autres déductions (y compris les cotisations AVS non déduites - à préciser) :	2000		

Cotisations à des formes reconnues de prévoyance professionnelle

- 2 ^e pilier, caisse de pension, dans la mesure où elles ne sont pas déjà déduites et en particulier le rachat des années d'assurance	contribuable 1:	Fr.	
	contribuable 2:	Fr.	20'000
			2100
			20'000

Cotisations à des formes reconnues de prévoyance individuelle liée (pilier 3a) / texte :

- contribuable 1: institution et n° de police :	2210		
- contribuable 2: institution et n° de police : sdfasfdias	2220	6'000	
			6'000
			30'510

Revenu net (codes 1600 moins 2300)

	2400		-61'860
--	------	--	---------

5. IMPÔTS CANTONAL ET COMMUNAL

Déductions personnelles

- enfants à charge	Fr.	11'410	2510	11'410
- allocation de naissance et d'adoption perçue durant l'année	Fr.		2511	
- personnes à charge et personnes nécessiteuses			2512	
- frais de garde des enfants jusqu'à 14 ans par des tiers (voir guide)	Total Fr.		2512a	
- frais de garde de ses propres enfants jusqu'à 14 ans			2513	
- frais d'internat ou de famille d'accueil (étudiant du degré secondaire)			2514	
- frais de logement pour étudiant du degré tertiaire			2515	
- aides bénévoles d'une personne âgée ou handicapée			2516	
- sur l'un des revenus du travail des conjoints, max. Fr. 6'020.- sur le revenu le plus bas			2517	
- pour pensions, rentes, contrats viagers et autres (annexe 1)			2518	
- pensions alimentaires versées, rentes et charges durables et revenus non soumis au canton			2519	

Non dûte le bénéficiaire

Date de naissance	Pension d'ortant	Montant	
			2531
			2540
			2541
			2560
			2565
			2566
			2570
			2580
			2581
			2590

- bénéficiaire de liquidation

- gains de loterie déclarés sous code 1230, imposés séparément (art. 33 c. LF78)

- primes d'assurance vie, maladie et accidents; intérêts de capitaux d'épargne (annexe 5)

- frais de maladie et de guérison (annexe 5)

- frais liés à un handicap (annexe 5)

- pour les rentiers AVS ou AI vivant dans des établissements médico-sociaux

- prestations bénévoles versées à des personnes morales (annexe 5)

- dons en faveur d'un parti politique (annexe 5)

- sur le revenu des apprentis et des étudiants, max. Fr. 7'430.-

- frais de formation et de perfectionnement, max. Fr. 12'000.-

- revenu déterminant hors du canton (non soumis en Valais)

Revenu net imposable (code 2400 moins codes 2510 à 2590)

	2600		-73'270
Revenu déterminant le taux	2610		-73'270

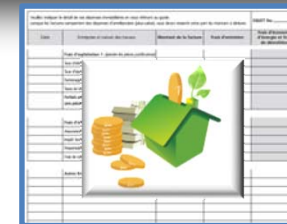
6. IMPÔT FÉDÉRAL DIRECT

Le détail de l'impôt fédéral est établi par l'autorité fiscale et vous sera communiqué lors de la notification.

7. PRESTATIONS EN CAPITAL TOUCHÉES (à caractère de prévoyance ou pour dommages permanents)

Contribuable 1: <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> 2 ^e pilier (trév. prof.) <input type="checkbox"/> 3 ^e pilier (A) <input type="checkbox"/> autres	Date du paiement:	1010
Contribuable 2: <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> 2 ^e pilier (trév. prof.) <input type="checkbox"/> 3 ^e pilier (A) <input type="checkbox"/> autres	Date du paiement:	1020

Personnes physiques 2022



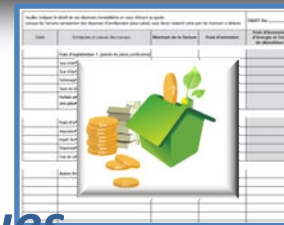
Incidences fiscales

Comment calculer la perte reportable

Distinction des frais

Directive 4.12 sur le site internet du SCC

N	CAS 1	CAS 2	CAS 3
<i>Immeuble</i>			
Revenu	20'000	20'000	20'000
Frais d'entretien ordinaire	100'000	120'000	40'000
Frais d'économie d'énergie / démolition	40'000	40'000	120'000
Revenu net d'immeuble	- 120'000	- 140'000	- 140'000
Autres revenus nets	100'000	60'000	60'000
Chiffre 2400	- 20'000	- 80'000	- 80'000
↓			
<i>N+1</i>			
<i>Immeuble</i>			
Revenu brut	20'000	20'000	20'000
Report des frais 2020	20'000	40'000	80'000
Frais d'entretien ordinaire	10'000	10'000	10'000
Revenu net d'immeuble	- 10'000	- 30'000	- 70'000
Autres revenus nets	100'000	60'000	60'000
Chiffre 2400	90'000	30'000	- 10'000
↓			
<i>N+2</i>			
<i>Immeuble</i>			
Revenu brut	20'000	20'000	20'000
Report des frais 2020	-	-	10'000
Frais d'entretien ordinaire	10'000	10'000	80'000
Revenu net d'immeuble	10'000	10'000	- 70'000
Autres revenus nets		60'000	60'000
Chiffre 2400		70'000	- 10'000



Incidences fiscales

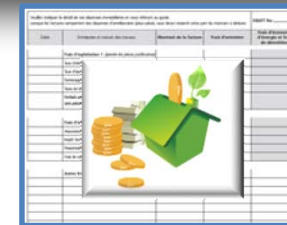
Frais d'immeubles et économie d'énergie – Rappel des pratiques

Distinction des frais

- **Ne sont pas considérés comme des frais d'économie d'énergie**
 - Le remplacement d'un chauffage électrique par du gaz.
 - Le changement de vieux radiateurs par du chauffage au sol.
 - Installation de panneaux solaires mobiles.
 - La pose d'une borne pour voiture électrique, même si les subventions sont imposées.
 - Prolongation d'une garantie proposée par certaines entreprises dans le cadre de panneaux solaires.

- **Sont par contre admis à titre de frais d'entretien d'immeuble**
 - Dans le cadre d'une rénovation, si le contribuable doit désamianter son bâtiment, l'étude ainsi que les travaux entrepris sont considérés comme des frais d'entretien et non comme des défauts cachés; à l'époque ces éléments de construction n'étant pas interdits.

Incidences fiscales

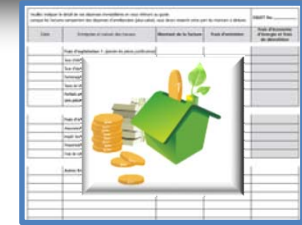


Frais d'immeubles et économie d'énergie – Frais collatéraux

■ Quels frais devons-nous prendre en considération ?

- La politique cantonale qui vise à encourager ce type d'investissement est traité par le service de l'Énergie que nous contactons régulièrement pour déterminer et cibler la **notion d'économie d'énergie** dans les travaux entrepris par nos contribuables.
- Dans l'analyse des subventions octroyées par le canton, ce que l'on appelle «**les dégâts collatéraux**» sont également pris en considération.
- En effet, le contribuable qui envisage des investissements en vue d'économiser de l'énergie, doit **inévitablement effectuer des travaux annexes**, comme l'installation d'un échafaudage, des travaux de démontage, maçonnerie, menuiserie, charpente, peinture, forage, remise en état, etc. de son bien immobilier.
- Dans la majorité des cas, il faut également préciser que les dossiers déposés au service de l'Énergie pour l'obtention de subventions, le sont par des professionnels de la rénovation traitant particulièrement les mesures admises dans le cadre des programmes de subventionnement.

Incidences fiscales



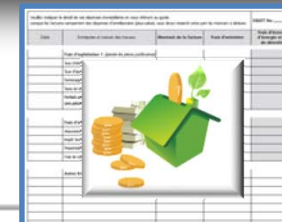
Frais d'immeubles et économie d'énergie – Frais collatéraux



En définitive, lorsque ***l'objectif principal du propriétaire est d'investir dans le but d'économiser de l'énergie***, nous sommes d'avis de ***prendre en considération tous les frais collatéraux dans le cadre des frais d'économie d'énergie reportables***.

Incidences fiscales

FRAIS D'ENTRETIEN EFFECTIFS D'IMMEUBLES 1 Valais

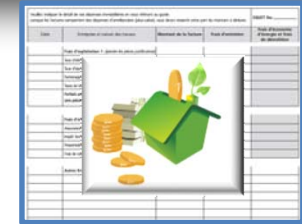


Frais d'exploitation 1 : (joindre les pièces justificatives)	Montant de La facture	% Déduct.	Frais d'entretien
Taxe d'élimination des ordures, voirie		100	
Taxe d'épuration des eaux		100	
Ramonage, contrôle et abonnement d'entretien du brûleur		100	
Taxes de base d'électricité, gaz, eau		100	
Forfaits admis pour l'ensemble de ces taxes et abonnements sans pièces justificatives* , pas pour les PPE (veuillez cocher)	<input checked="" type="checkbox"/> 1'000.-		

Frais d'exploitation 2 : (joindre les pièces justificatives)	Montant de La facture	% Déduct.	Frais d'entretien
Assurances immobilières (incendie, dégâts d'eau)	789	100	789
Impôt foncier bâtiments et biens-fonds	138	100	138
Responsabilité civile bâtiment (à l'exclusion de la RC privée)		100	
Frais de copropriété (sans le chauffage et eau chaude)		100	

Autres frais : (joindre les pièces justificatives)						
	Date de la facture	Désignation des travaux et de l'entreprise	Montant de La facture	% Déduct.	Frais d'entretien	Frais d'économie d'énergie et frais de démolition
1	31.12.2021	Changement du carrelage - Dalle St-Leonard	25'000	67	16'750	
2	31.12.2021	Changement barrière en bois - Barrière métallique	10'000	33	3'300	
3	31.12.2021	Réfection peinture intérieur	15'000	100	15'000	
4	31.12.2021	Photovoltaïque ./ subventions 5'000.-	10'000	100	0	10'000
5	jj.MM.aaaa					58

Incidences fiscales



Calcul du gain imposable

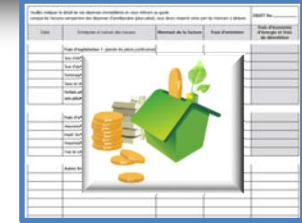
Chiffres		A remplir par le contribuable	Laisser libre
1	Prix de vente		
2	Impenses		
a	Frais d'acte (à joindre pièces justificatives)		
b	Améliorations (à joindre pièces justificatives)		
c	Coût de construction de l'immeuble (à joindre pièces justificatives) (à remplir seulement lorsque l'immeuble a été construit par le contribuable)		
d	Commissions de vente (à joindre pièces justificatives)		
e	Autres impenses diverses : (à joindre pièces justificatives)		
		
		
3	Total des impenses		
4	Prix de vente sans impenses (chiffre 1 moins chiffre 3)		
5	Prix d'achat (joindre l'acte)		
6	Gain imposable (chiffre 4 moins chiffre 5)		

Total facture	% Déductible	Montant déductible
25'000	67	16'750
10'000	33	3'300
15'000	100	15'000

**En cas de vente
Produire les impenses
Fr. 14'950.-**

- *Il appartient au contribuable d'apporter la preuve de la plus-value reprise par l'autorité fiscale.*
- *Les frais d'entretien ne sont pas admis, même s'ils n'ont pas été portés en déduction.*

Incidences fiscales

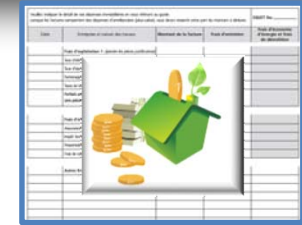


Economie d'énergie – Subventionnement

■ Traitement des subventions

- Nous constatons que ces versements n'interviennent pas forcément l'année des travaux mais parfois une, voire deux années plus tard.
- ***La subvention étant liée directement avec les travaux effectués, notre pratique consiste à la déduire la période fiscale durant laquelle les frais d'entretien sont déduits.***
- Il convient par conséquent d'aviser l'autorité de taxation de la décision prise par le Service de l'Energie de l'Etat du Valais. Si deux ans plus tard, on constate une différence entre le montant prévu et le montant effectivement versé, on corrigera l'année du paiement.
- Par contre, lorsque le contribuable déclare le versement de la subvention ou que l'autorité de taxation reçoit l'information directement du service et que le contribuable ne l'avait pas déclaré initialement, ***une révision sera effectuée sur la période concernée par les travaux.***

Incidences fiscales



Frais d'économie d'énergie – Répartition des subventions

Faits

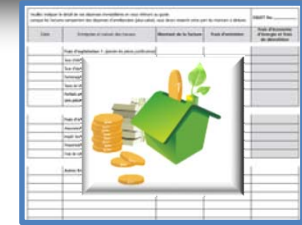
- Un contribuable a entrepris des frais de rénovation sur une durée de 3 ans. Les subventions ont été versées à la fin des travaux, soit en 2020. Peut-on répartir ces subventions en fonction des travaux effectués ?

Solution

- La subvention étant liée directement avec les travaux effectués, cette dernière doit être déduite de la somme des frais engagés ou imposée la période fiscale durant laquelle les frais d'entretien sont déduits.
- Si les frais sont engagés sur une période de 3 ans, il convient dès lors de répartir chaque année les subventions en fonction de l'engagement des frais subventionnés, exemple :

Années	2018	2019	2020	TOTAL
Total des frais subventionnés				150'000
Total des subventions versées				47'916
Solde des frais déductibles				102'084
% obtenu				31.94%
Frais engagés	70'000	60'000	20'000	150'000
Répartition 31.94%	22'361	19'166	6'389	47'916
Frais déductibles	47'639	40'834	13'611	102'084

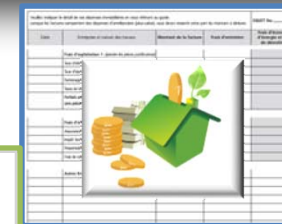
Incidences fiscales



EXEMPLE CONCRET



Incidences fiscales

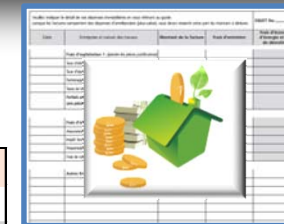


Estimation des coûts énergétiques :

bâtiment type avec 2 appartements (rue de Lousse 9 pour exemple)

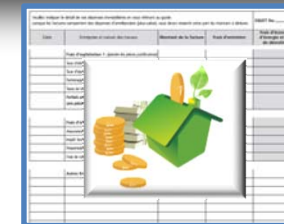
	Variante A	Variante B	(Variante C)
	PAC + PV	Isolation complète de l'enveloppe du bâtiment + PAC + PV	Isolation complète de l'enveloppe du bâtiment + PAC + PV + création appartement dans les combles (uniquement l'aspect énergie)
Assainissement énergétique			
Enveloppe thermique	0 CHF	160'000 CHF	245'000 CHF
Chauffage/ECS/distribution	95'000 CHF	95'000 CHF	110'000 CHF
Installation photovoltaïque	35'000 CHF	35'000 CHF	35'000 CHF
Frais annexes	5'000 CHF	20'000 CHF	30'000 CHF
Investissement total	135'000 CHF	310'000 CHF	420'000 CHF
Subventions			
Programme M-05 canton	9'000 CHF	0 CHF	0 CHF
Programme M-05 commune	6'000 CHF	0 CHF	0 CHF
Réseau hydraulique canton	10'000 CHF	10'000 CHF	10'000 CHF
Réseau hydraulique commune	6'000 CHF	6'000 CHF	6'000 CHF
Programme M-10 canton	0 CHF	76'700 CHF	76'700 CHF
Programme M-10 Commune	0 CHF	15'340 CHF	15'340 CHF
Photovoltaïque confédération	4'800 CHF	4'800 CHF	4'800 CHF
Photovoltaïque commune	3'500 CHF	3'500 CHF	3'500 CHF
Subvention total	39'300 CHF	116'340 CHF	116'340 CHF
Economie d'énergie sur 25 ans	160'000 CHF	210'000 CHF	190'000 CHF

Incidences fiscales

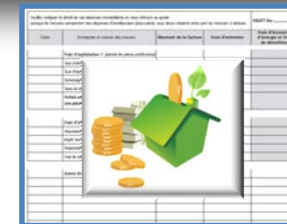


Variante A - Changement de chauffage - pas économie d'énergie					Incidences fiscales
Revenus / Déductions	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	
Valeur locative	15'000	15'000	15'000	15'000	24'000
Frais d'entretien d'immeuble	- 95'000	- 6'000	- 4'000	- 4'000	
Reports		- 5'700			
Economie d'énergie	- 5'700				
Revenu d'immeuble A	- 85'700	3'300	11'000	11'000	
Autres revenus					
Revenu	65'000	65'000	68'000	70'000	
Dép. prof.	- 9'000	- 9'000	- 9'000	- 9'000	
Intérêts passifs	- 6'000	- 6'000	- 6'000	- 6'000	
Cotisations au 3ème pilier	- 2'500	- 2'500	- 2'500	- 2'500	
Autres revenus ./ Déductions B	47'500	47'500	50'500	52'500	
Revenu chiffre 2400 A-B →	- 38'200	50'800	61'500	63'500	
Impôts (marié sans enfant - Hérémence)	10	3'861	5'496	5'824	15'191
					8'809
Variante A - Totalité économie d'énergie					
Revenus / Déductions	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	
Valeur locative	15'000	15'000	15'000	15'000	
Frais d'entretien d'immeuble	- 6'000	- 6'000	- 4'000	- 4'000	
Reports		- 44'200			
Economie d'énergie	- 100'700				
Revenu d'immeuble A	- 91'700	- 35'200	11'000	11'000	
Autres revenus					
Revenu	65'000	65'000	68'000	70'000	
Dép. prof.	- 9'000	- 9'000	- 9'000	- 9'000	
Intérêts passifs	- 6'000	- 6'000	- 6'000	- 6'000	
Cotisations au 3ème pilier	- 2'500	- 2'500	- 2'500	- 2'500	
Autres revenus ./ Déductions B	47'500	47'500	50'500	52'500	
Revenu chiffre 2400 A-B →	- 44'200	12'300	61'500	63'500	
Impôts (marié sans enfant - Hérémence)	10	10	5'496	5'824	11'340
					12'660

Incidences fiscales



Variante B - Changement de chauffage - pas économie d'énergie					
Revenus / Déductions		Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3
Valeur locative		15'000	15'000	15'000	15'000
Frais d'entretien d'immeuble		- 95'000	- 6'000	- 4'000	- 4'000
Reports			- 98'660	- 42'160	
Economie d'énergie		- 98'660			
Revenu d'immeuble	A	- 178'660	- 89'660	- 31'160	11'000
Autres revenus					
Revenu		65'000	65'000	68'000	70'000
Dép. prof.		- 9'000	- 9'000	- 9'000	- 9'000
Intérêts passifs		- 6'000	- 6'000	- 6'000	- 6'000
Cotisations au 3ème pilier		- 2'500	- 2'500	- 2'500	- 2'500
Autres revenus ./ Déductions	B	47'500	47'500	50'500	52'500
Revenu chiffre 2400	A-B →	- 131'160	- 42'160	19'340	63'500
Impôts (marié sans enfant - Hérémece)		10	10	10	5'824
					5'854
					18'146
Variante B - Totalité économie d'énergie					
Revenus / Déductions		Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3
Valeur locative		15'000	15'000	15'000	15'000
Frais d'entretien d'immeuble		- 6'000	- 6'000	- 4'000	- 4'000
Reports			- 247'160	- 190'660	
Economie d'énergie		- 303'660			
Revenu d'immeuble	A	- 294'660	- 238'160	- 179'660	11'000
Autres revenus					
Revenu		65'000	65'000	68'000	70'000
Dép. prof.		- 9'000	- 9'000	- 9'000	- 9'000
Intérêts passifs		- 6'000	- 6'000	- 6'000	- 6'000
Cotisations au 3ème pilier		- 2'500	- 2'500	- 2'500	- 2'500
Autres revenus ./ Déductions	B	47'500	47'500	50'500	52'500
Revenu chiffre 2400	A-B →	- 247'160	- 190'660	- 129'160	63'500
Impôts (marié sans enfant - Hérémece)		10	10	10	5'824
					5'854
					18'146



Incidences fiscales

🌿 Situation fiscale du contribuable

☑ **Possibilités d'optimisation fiscale**

☑ **Travaux (économie d'énergie reportable) sur deux périodes**

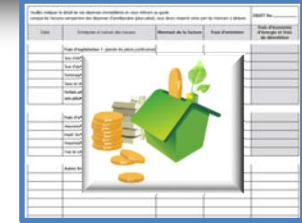
Frais d'immeubles

Variante B - Totalité économie d'énergie				
Revenus / Déductions	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3
Valeur locative	15'000	15'000	15'000	15'000
Frais d'entretien d'immeuble	- 6'000	- 6'000	- 4'000	- 4'000
Reports		- 143'500	- 187'000	- 100'000
Economie d'énergie	- 200'000	- 100'000		
Revenu d'immeuble	A	- 191'000	- 234'500	- 176'000
Autres revenus				
Revenu	65'000	65'000	68'000	70'000
Dép. prof.	- 9'000	- 9'000	- 9'000	- 9'000
Intérêts passifs	- 6'000	- 6'000	- 6'000	- 6'000
Cotisations au 3ème pilier	- 2'500	- 2'500	- 2'500	- 2'500
Autres revenus ./ Déductions	B	47'500	47'500	50'500
Revenu chiffre 2400	A-B	- 143'500	- 187'000	- 125'500
Impôts (marié sans enfant - Héremence)	10	10	10	10
				40
				23'960



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

Incidences fiscales



Fortune imposable - Influence sur la taxe cadastrale des frais d'énergie

Article 4 et 11 du Règlement des taxes cadastrales (RTC)

- Ces installations sont considérées comme parties intégrantes de l'immeuble elles **sont donc imposables** au sens de l'article RTC. Confirmé par la jurisprudence du Tribunal fédéral (2C_511/2017 du 16 septembre 2019), les installations photovoltaïques doivent être imposées au titre de la fortune.

Détermination de la taxe cadastrale dès 2023

- Afin de respecter les dispositions prévues aux articles 4 et suivants du Règlement concernant les taxes cadastrales, la CCTC décide de **fixer la taxe cadastrale** des installations photovoltaïques, qui ont une production annuelle de **plus de 10'000 kWh à : 60 % de la valeur d'investissement.**

Exemple :

➤ Valeur d'investissement	Fr. 45'000.-
➤ Subventions	Fr. 10'000.-
	Fr. 35'000.-

Calcul de la TC

Fr. 45'000.- x 60%

Fr. 27'000.-

Abolition de la valeur locative



Impact fiscal



Abolition de la valeur locative



- ❖ **Décision Conseil national 14.06.2023:** Rapprochement avec la position du Conseil des Etats, le CN souhaite toutefois un changement de système avec suppression de la valeur locative des résidences secondaires.
- ❖ **Déduction des intérêts passifs:** afin de réduire l'incitation à s'endetter, les déductions ne peuvent pas dépasser 40% (70%) des rendements de fortune imposables.
- ❖ **Déduction accordée aux nouveaux propriétaires:** (déduction des intérêts passifs pour les nouveaux propriétaires durant les dix premières années) est maintenue.
- ❖ Suppression des **déductions actuelles**, abandon des mesures visant à économiser l'énergie et à protéger l'environnement, seules les déductions liées à la rénovation de monuments historiques restent admises.

Abolition de la valeur locative



🇨🇭 Décision du Conseil des Etats du 14.12.2023

- Maintient ses positions.
- Déduction des intérêts passifs privés de 70% (revenus de la fortune imposables).
- Abolition de la valeur locative uniquement pour les résidences principales occupées par leur propriétaire.

🇨🇭 L'affaire retourne au Conseil national.

Actuellement, la consultation sur l'introduction éventuelle d'un impôt sur les biens immobiliers secondaires comme alternative est en cours.

Abolition de la valeur locative



🍷 Point de vue du canton du Valais

- Pertes fiscales de quelque **80 mios** (Confédération, cantons et communes).
 - Suppression des frais d'entretien d'immeubles et des mesures visant à économiser l'énergie et à protéger l'environnement peut avoir des effets négatifs sur l'état des immeubles.
 - Il faut s'attendre à davantage de travail au noir.
- 🍷 Nous nous engageons clairement pour le maintien de l'imposition des valeurs propres.
- 🍷 **L'introduction d'une taxe d'habitation sur les résidences secondaires n'est que le plan B.**



SCC – Frais d'entretien d'immeuble et mesures



Contact :

Service cantonal des contributions

Nicolas Mathys

Coordinateur de la formation et de l'information

027/606.26.94