

PROPRIÉTÉ Mise à jour des frais immobiliers fiscalement déductibles

«Les contribuables ne se rendent pas compte de tout ce qu'ils peuvent déduire»

Le nouveau catalogue cantonal des frais immobiliers fiscalement déductibles est arrivé. Quoi de neuf dans cette édition 2022 par rapport à la précédente datant de 2013? La question mérite l'attention des propriétaires, car entretenir votre bien immobilier ou procéder à des améliorations énergétiques est l'un des meilleurs moyens d'optimiser votre planification fiscale, étant donné que les factures y relatives peuvent être déduites du revenu imposable.

Encourager la transition énergétique

Le catalogue répartit les différents travaux possibles en trois catégories: investissement avec plus-value (pas de déduction), entretien et économie d'énergie. La distinction entre ces deux dernières catégories est devenue importante. Depuis 2020 en effet, la législation fédérale permet d'étaler sur deux voire trois ans (en cas de revenu négatif) les frais d'économie d'énergie. Par exemple, les frais de démolition (désormais déductibles) sont classés dans cette catégorie. Idem, entre autres, pour la pose d'une première pompe à chaleur, le raccordement au chauffage à distance, l'installation de panneaux solaires, de vannes thermostatiques ou encore l'isolation de l'enveloppe.

Si les nouvelles dispositions fiscales fédérales ont été l'un des principaux moteurs de la mise à jour de l'édition 2022, elle se veut aussi «plus claire et plus précise», pour éviter les ambiguïtés sur ce qui peut être ou non défalqué, et si oui dans quelle mesure. «Les contribuables ne se rendent pas compte de tout ce qu'ils peuvent déduire, explique Nicolas Mathys, du Service cantonal des contributions. Je me suis basé sur les questions qui me sont régulièrement posées pour améliorer le catalogue, en donnant l'information la plus transparente possible.»

«Valaisanneries» bienvenues

De plus, le catalogue 2022 innove en signalant plusieurs «valaisanneries en faveur des gens de ce canton, peuple de propriétaires». Par exemple, le contribuable peut déduire les frais d'entretien en se basant soit sur la date de la facture, soit sur la date du paiement, un choix qui n'est possible dans aucun autre canton. Autre particularité valaisanne: les analyses énergétiques comme les certificats énergétiques du bâtiment (CECB/CECB+) sont déductibles, même si les travaux d'assainissement ne sont pas ou pas encore réalisés. Enfin, les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont défalquables dès la construction du bâtiment alors qu'ailleurs en Suisse, il faut que l'immeuble ait au moins cinq ans d'âge.

Encore un effort!

On peut toutefois regretter que les bornes de recharge pour les véhicules électriques ne fassent pas partie de la liste des déductions possibles (en plus, les éventuelles subventions qui vont avec sont imposables!). Y figurent, en revanche, les robots pour tondre le gazon ou la taille des haies monoculturelles aménagées lors de nouvelles constructions, bien qu'il s'agisse de béton vert. Mais

lorsque vous plantez des arbres après coup, ils auront beau être bénéfiques pour protéger de la chaleur, pour le climat et la biodiversité, leur entretien risque de ne pas être déductible s'ils représentent une plus-value par rapport à la valeur locative. Pourquoi ces étrangetés, alors que le catalogue 2022 veut encourager la transition énergétique? Parce que ce guide pratique ne peut aller plus vite que la musique: il doit s'inscrire dans les cadres législatifs fédéral et cantonal, qui ont presque toujours un coup de retard sur les enjeux du moment. C'est donc aux politiques de bouger!

Catalogue cantonal 2022 des frais immobiliers déductibles : www.civ.ch/outils_pratiques) / 3 novembre: séminaire juridique CIV-USPI sur l'installation de borne de recharge dans les PPE : www.ch.ch/agenda

Geneviève Zuber,
Association des propriétaires CIV