

Cette semaine:  
ASSOCIATION  
DES  
PROPRIÉTAIRES  
CIV

**INTERVIEW** Paul-André Roux, président de l'Association des propriétaires CIV

## Une nouveauté pour faire baisser la pression fiscale



PAUL-ANDRÉ ROUX,  
PRÉSIDENT  
DE L'ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES CIV

**D**epuis 2020, les frais d'économie d'énergie (isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation de panneaux solaires, passage à un chauffage fonctionnant à l'énergie renouvelable, etc.) et de démolition peuvent être répartis sur deux voire trois périodes fiscales. Vous saluez cette nouveauté...

**P.-A. Roux:** Pour les propriétaires, c'est un plus appréciable, car les frais de rénovation peuvent dépasser leurs revenus\*. Désormais, si les frais d'économie d'énergie entraînent un solde négatif par rapport au revenu imposable net\*, ce solde peut être reporté. Un éventuel solde négatif en 2020 pourra être déduit du revenu 2021, voire du revenu de 2022 (s'il reste encore un solde en 2021). Auparavant, ce n'était pas le cas; les travaux 2019, par exemple, n'ont pu être déduits que dans la déclaration fiscale 2019.

### Qui peut bénéficier de cette nouveauté?

Les immeubles appartenant à des personnes physiques, que ce soit des résidences principales, secondaires ou des logements locatifs. En introduisant cette nouveauté, le législateur veut encourager la transition énergétique. Pour les frais d'entretien et de rénovation ordinaire en revanche (refaire la

peinture, le carrelage, etc.), rien ne change: ils ne sont pas reportables.

### Pour profiter de cette possibilité de report, il faut tout de même faire de gros investissements...

Pour optimiser la performance d'une enveloppe énergétique, il est judicieux d'agir au niveau global (toiture, façades, chauffage) et de grouper les travaux, si possible. Le marché propose actuellement des crédits de rénovation attractifs qui peuvent favoriser l'opération. D'autre part, étant donné les taux d'intérêt négatifs et les rendements quasiment inexistantes des liquidités auprès des banques, la rénovation énergétique est une option particulièrement intéressante, avec à la clé une économie d'impôt représentant entre 25 et 40% de l'investissement.

### Pensez-vous que les propriétaires seront sensibles à cet encouragement fiscal?

Peut-être que ce nouvel instrument fiscal aura peu d'effet dans un premier temps, mais il deviendra probablement très intéressant, étant donné la volonté politique d'assainir le parc immobilier pour atteindre le zéro carbone. Les mesures incitatives fédérales et cantonales – subventions, contraintes

légales – vont s'intensifier. De plus, la performance énergétique devient une qualité prioritaire sur le marché. Les propriétaires vont donc de plus en plus investir dans la rénovation énergétique et ils apprécieront de pouvoir bénéficier de cette possibilité de planifier leur fiscalité.

### ENTRETIEN G. ZUBER

\*selon chiffre 2400 dans la déclaration d'impôt, soit le revenu imposable net (avant déductions sociales, des versements de prévoyance, etc.)

### Exemple de frais reportables 2020

Revenus (y compris valeur locative/revenus locatifs)	120 000.-
Frais immobiliers ordinaires	-100 000.-
Frais d'économie d'énergie	- 40 000.-
<b>Solde négatif reportable en 2021</b>	<b>- 20 000.-</b>

2021	
Revenus	120 000.-
Frais immobiliers ordinaires	- 10 000.-
Solde 2020	- 20 000.-
<b>Revenu imposable</b>	<b>90 000.-</b>

Exemples détaillés de reports sur deux et trois ans:  
[www.civ.ch](http://www.civ.ch) → actualité du 5 mars

LA SEMAINE  
PROCHAINE

La chronique  
de la  
RAIFFEISEN