

26 janvier 2010

10.312

Question Cédric Dupraz**Favoriser l'entretien du parc immobilier privé et les économies d'énergie**

Au vu de la modification de la loi fédérale du 1er janvier 2010 sur le traitement fiscal des frais de remise en état des immeubles, les nouveaux propriétaires ne seront plus contraints d'attendre cinq ans avant de pouvoir déduire de leur déclaration fiscale les coûts liés à la remise en état de leur immeuble.

Historiquement, cette loi avait pour but de limiter notamment la spéculation immobilière. Toutefois, cette suppression du délai de cinq ans permettra de libérer des "investissements" et d'améliorer le parc immobilier, notamment dans les régions souffrant d'un manque d'investissement dans ce domaine. Les cantons ayant jusqu'au 31 décembre 2012 pour adapter leur législation, le Conseil d'État peut-il nous faire part de son calendrier quant à son entrée en vigueur sur le plan cantonal.

De plus, les cantons peuvent prévoir des déductions pour favoriser l'économie d'énergie des bâtiments. Qu'en est-il actuellement et à futur?

Une réponse écrite est demandée.

Réponse écrite du Conseil d'Etat, distribuée en session le 24 février 2010**Économie d'énergie**

Il y a environ une année le Conseil d'État a modifié le règlement général d'application de la loi sur les contributions directes du 1^{er} novembre 2000 (RSN 631.01). Cette modification a pour but d'encourager le recours à des installations favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie ou le recours aux énergies renouvelables. C'est dans ce cadre que, depuis le 1^{er} janvier 2009, l'installation de panneaux photovoltaïques n'engendre plus une augmentation de l'estimation cadastrale, même si l'entier de l'investissement est entièrement déductible.

La démarche du Conseil d'État avait pour but d'encourager les investissements dits "actifs"; soit ceux destinés à des installations pour la production de chaleur ou d'électricité au moyen de capteurs solaires, pompes à chaleur ou d'autres équipements alimentés aux énergies renouvelables — énergie solaire, géothermie, énergie éolienne et biomasse (y compris le bois et le biogaz) —, au sens de l'ordonnance fédérale.

Ainsi, le coût de ces investissements est entièrement déductible du revenu dans le cadre de la transformation d'un ancien bâtiment, indépendamment du temps écoulé depuis son acquisition. Il n'y a plus de distinction entre les investissements réalisés dans les cinq ans suivant l'acquisition de l'immeuble et ceux intervenant après ce délai (art. 19).

En outre, afin de ne pas pénaliser le propriétaire qui procède à ces réalisations, il n'est plus tenu compte de ces dépenses d'investissements dans le calcul de la nouvelle estimation cadastrale, également dans le cadre de la transformation d'un ancien bâtiment. L'estimation cadastrale n'étant pas modifiée, la valeur locative du logement du propriétaire dans son propre immeuble restera donc inchangée.

Pratique Dumont

Nous rappelons que cette pratique Dumont émane de la jurisprudence du tribunal fédéral. Ce dernier avait jugé que si d'importants travaux pour remettre en état un bâtiment nouvellement acquis devaient être consentis, ces derniers ne pouvaient être considérés comme des frais d'entretien. Ces montants investis faisaient partie intégrante du prix de ce bâtiment et par conséquent ils ne pouvaient pas être déduits des autres revenus.

Cette pratique Dumont est abolie depuis le 1^{er} janvier 2010 au niveau de l'impôt fédéral. Au niveau de l'impôt cantonal et communal, le service des contributions n'applique plus cette pratique depuis la taxation 2009. Ceci signifie qu'un contribuable qui achète un immeuble et effectue des travaux pour le remettre en état pourra faire valoir ces frais. Toutefois, les travaux d'amélioration ne pourront pas être déduits. C'est le cas lorsqu'il s'agit de dépenses qui apportent une plus-value à l'immeuble ou lorsque l'intérieur d'un ancien bâtiment est démoli pour être reconstruit par exemple. Un document détaillant des éléments est à disposition sur le site Internet de l'État ("Notice pour la déduction des frais effectifs relatifs aux immeubles et des investissements destinés à économiser de l'énergie").

Dans tous les cas, dès que le montant des travaux dépasse le 20% de l'estimation cadastrale, celle-ci est révisée. Une révision partielle est faite dans les autres cas (80% des travaux à plus-value mis en augmentation de l'estimation cadastrale).

En conclusion, le canton de Neuchâtel pratique actuellement une fiscalité permettant les déductions maximales en faveur des économies d'énergies et des énergies renouvelables. Dès lors, le Conseil d'Etat ne prévoit aucune mesure particulière dans ce domaine.

