

**Par courrier et courriel**  
**Département fédéral des finances**  
Eigerstrasse 65  
**3001 Berne**

Paudex, le 3 novembre 2017  
FD

## **Révision totale de l'ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct : procédure de consultation**

---

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

### **I. Remarques générales**

Cette révision de l'ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie énergétique 2050 adoptée par le peuple suisse le 21 mai 2017. Elle a pour but de concrétiser une série de mesures législatives introduisant des allègements fiscaux supplémentaires dans le domaine du bâtiment, notamment au profit du propriétaire qui assainirait énergétiquement son immeuble. Les frais de démolition seront, sous certaines conditions, déductibles. Ces mesures incitatives devraient permettre de réduire l'émission de CO2 des bâtiments.

Cette révision va donc dans la bonne direction, mais, dès lors qu'elle a pour but d'inciter les propriétaires à assainir leurs bâtiments et à améliorer l'efficacité énergétique de ceux-ci – ce qui passe souvent par une démolition/reconstruction – elle ne doit pas être inutilement restrictive. Nous pouvons la soutenir, sous réserve des remarques exposées ci-dessous.

## II. Remarques particulières

### 1) Article 2

L'alinéa 1 de cette disposition définit les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement qui seront déductibles. L'alinéa 2 exclut la déduction des frais d'assainissement des sites contaminés, les frais liés aux déplacements de terrain, aux défrichements, aux travaux de terrassement et aux travaux d'excavation en vue d'une construction de remplacement.

La construction de remplacement est censée être davantage respectueuse des normes énergétiques et environnementales que le bâtiment préexistant. En outre, il est dans l'intérêt général que des sites contaminés soient assainis. Aussi, le propriétaire doit être incité à démolir de vieux bâtiments qui ne respectent pas les normes énergétiques actuelles ou à assainir des sites contaminés. Enfin, la décontamination, les travaux de terrassement ou le défrichement peuvent être nécessités par les travaux de démolition ou par la remise en état d'origine du terrain. Les frais y relatifs doivent donc être déductibles.

Par conséquent, l'article 2 alinéas 1 et 2 doit être modifié en ce sens que « sont réputés frais de démolition déductibles engagés en vue d'une construction de remplacement les frais de démontage d'installations, les frais de démolition proprement dits, les frais d'enlèvement et d'élimination des déchets de chantier ainsi que les frais d'assainissement des sites contaminés (al. 1). Ne sont notamment pas déductibles les frais liés aux déplacements de terrain, aux défrichements, aux travaux de terrassement et aux travaux d'excavation en vue d'une construction de remplacement, excepté s'ils sont nécessités par la démolition ou par la remise en état d'origine du terrain (al. 2) ».

### 2) Article 3

Cette disposition définit ce qu'est une construction de remplacement. Le Département fédéral des finances exige que la construction de remplacement soit construite sur le même terrain que la construction préexistante et qu'elle présente une affectation similaire.

Dans le rapport explicatif (p. 4), il est relevé qu'il n'y a pas d'affectation similaire lorsqu'un ancien bâtiment non chauffé (par exemple une étable, une grange ou un abri pour voiture) est remplacé par un bâtiment d'habitation chauffé ou climatisé.

Une telle restriction n'est pas opportune. En effet, la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) impose de densifier le milieu bâti. Par conséquent, il y a lieu d'inciter le propriétaire à reconverter d'anciens bâtiments en des bâtiments d'habitation ou à usage mixte, ce qui contribuera aussi à éviter que certains bâtiments tombent en ruine.

Dès lors, l'exigence de l'affectation similaire doit être supprimée à l'article 3 qui doit être modifié en ce sens que « est réputée construction de remplacement une construction qui, à l'issue de la démolition d'un bâtiment d'habitation ou d'un bâtiment à affectation mixte, est érigée dans un délai approprié sur le même terrain ».

### III. Conclusion

Cette révision concrétise des mesures législatives de la stratégie énergétique 2050 et incite le propriétaire à assainir son bâtiment, ce qui va dans la bonne direction. En revanche, l'ordonnance pourrait encore davantage augmenter les possibilités d'assainissement en permettant des déductions fiscales supplémentaires. Aussi, nous soutenons ce projet de révision, sous réserve des modifications des articles 2 et 3 décrites ci-dessus.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat