**Chambre genevoise immobilière**
Association des propriétaires

Département fédéral des finances

Par courrier électronique
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Genève, le 13 novembre 2017
P:/1.3.4/gb115-17

**Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct Procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en propriétaires de villas, d'appartements, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs, d'immeubles industriels et commerciaux.

Notre association n'est plus membre de la Fédération romande immobilière (FRI) depuis une dizaine d'années, raison pour laquelle il nous apparaît important que notre prise de position puisse vous parvenir.

## I. Préambule

Suite à l'acceptation par le peuple le 21 mai 2017 de la stratégie énergétique 2050, des mesures fiscales additionnelles devaient être prévues afin d'inciter et récompenser des propriétaires fonciers qui entreprenaient des mesures d'assainissement énergétique des biens immobiliers. En prévoyant la déductibilité, sous certaines conditions, des frais de démolitions, la révision de l'ordonnance va dans la bonne direction.

Toutefois, l'objectif de réduction des émissions de CO2 des bâtiments ne peut souffrir trop de restrictions dans les possibilités de déductions fiscales, ce que nous observons malheureusement dans votre projet de révision de l'ordonnance. Nous soutenons donc la révision proposée, sous réserve des remarques suivantes.

## II. Commentaires et amendements suggérés

### *a) Article 2*

Dans cet article, nous ne trouvons pas équitable que le terme « notamment » précède uniquement l'énumération des éléments non déductibles à l'alinéa 2. Nous estimons que le mot « notamment » doit être présent aux alinéas 1 et 2 du présent article ou ne pas y figurer.

Dans la série d'exemples de frais non déductibles à l'alinéa 2 se trouvent les frais de dépollution. Ces derniers devraient être retirés de cette liste car il s'agit de frais de maintien de la valeur du bien. De plus, la déduction fiscale de la dépollution est une incitation à faire l'effort de dépolluer le terrain et ainsi contribuer au respect de l'environnement.

Par ailleurs, la décontamination, les travaux de terrassement ou le défrichement peuvent être nécessaires et dictés par les travaux de démolition ou par la remise en état d'origine du terrain. Dès lors les frais y relatifs devraient être déductibles.

En fonction de ce qui précède, nous proposons de remplacer les aliénas 1 et 2 par les textes suivants:

> Al. 1 « *Sont notamment 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. 2 « *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 le remise en état d'origine du terrain* ».

***b) Article 3***

Dans cet article, il est indiqué ce qu'est une construction de remplacement et il est exigé qu'elle soit construite sur le même terrain que la construction préexistante en présentant 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 reconvertir d'anciens bâtiments en bâtiments d'habitation ou à usage mixte, ce qui contribuera aussi à éviter que certains bâtiments ne tombent en ruine.

De plus, le tableau des exemples n'est pas complet car il manque à notre sens une ligne pour les bâtiments commerciaux dont le cas n'est pas traité dans le rapport explicatif. Est-il possible de déduire les frais de démolition pour un bâtiment commercial (fortune privée) qui sera reconstruit avec une affectation de logement ? Le cas n'est pas traité et à notre sens, les frais relatifs à cette démolition devraient être déductibles.



Secrétariat général : Rue de la Rôtisserie 4 – Case postale 3344 – 1211 GENEVE 3 – **T** 022 715 02 00 –
**F** 022 715 02 22 info@cgionline.ch www.cgionline.ch

Dès lors, l'exigence de « l'affectation similaire » est trop restrictive et devrait être retirée de l'alinéa 3, pour lequel nous proposons la formulation suivante:

> *Al. 3 « 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. »*

### c) *Article 4*

A l'alinéa 4 de l'article 4, il est fait mention de l'impossibilité de mentionner des frais forfaitaires lorsqu'un report de dépenses est planifié. Cet alinéa devrait, à notre sens, être supprimé car il va à l'encontre du but recherché, à savoir favoriser l'assainissement des bâtiments, notamment au moyen de mesures fiscales. De plus, l'existence de frais importants en cas de démolition ou d'assainissement notamment, n'exclut pas, l'année suivante, l'existence de frais ordinaires qui entrent typiquement dans les frais forfaitaires tels que voulus par législateur (simplification du travail administratif pour le contribuable et l'administration).

Nous proposons l'alinéa 4 soit supprimé et que l'alinéa 5 le remplace.

## III. Conclusions

La révision de l'ordonnance concrétise la volonté du peuple de favoriser l'assainissement des bâtiments au moyen de mesures fiscales additionnelles, ce dont nous nous réjouissons. Toutefois, le projet présenté pourrait être amendé de manière opportune et dans l'esprit de la volonté populaire afin de permettre davantage de déductions fiscales encourageant ainsi davantage les mesures d'assainissement des bâtiments.

En conclusion, nous soutenons ce projet de révision, sous réserve des modifications des articles 2, 3 et 4 décrites supra.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous remercions de l'attention que vous aurez portée à notre prise de position.

Gregory Boria

Economiste fiscaliste

Alexandre Faltin

Président de la Commission fiscale de la Chambre genevoise immobilière



Secrétariat général : Rue de la Rôtisserie 4 – Case postale 3344 – 1211 GENEVE 3 – **T** 022 715 02 00 – **F** 022 715 02 22 info@cgionline.ch www.cgionline.ch