

Monsieur le Conseiller fédéral  
Ueli Maurer  
Chef du Département fédéral des finances  
Bundesgasse 3  
3003 Berne

Réf. : MFP/15022874

Lausanne, le 8 novembre 2017

**Consultation sur la révision totale de l'ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat a pris connaissance du projet sous rubrique qui prévoit la mise en œuvre des dispositions légales et précise notamment les termes de « coût de démolition » et de « construction de remplacement » et la possibilité de report des coûts d'investissement sur les deux périodes fiscales suivantes.

Le Conseil d'Etat fait part des remarques suivantes sur le projet :

**Article 3 « définition de la construction de remplacement »** : Le projet d'ordonnance ne règle pas si la personne qui a entrepris la démolition doit également procéder elle-même à la construction de remplacement de manière à pouvoir conserver pour elle-même la déductibilité des frais.

**Article 4 « Frais pouvant être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes »** : La possibilité de reporter des dépenses d'investissement favorisant les énergies renouvelables et ménageant l'environnement ainsi que les frais de démolition sur les deux périodes suivantes est certainement le point le plus innovant de la nouvelle législation. Les frais qui n'ont pas été compensés l'année de la démolition sont liés au sujet et non pas à l'objet et ne peuvent ainsi être revendiqués que par le contribuable qui a lui-même supporté ces dépenses. En cas d'aliénation les frais non compensés ne passent ainsi pas avec l'immeuble au nouveau propriétaire.

L'alinéa 5 règle d'une part qu'avec un changement de domicile dans un autre canton sans vente de l'immeuble, la déductibilité de ces frais subsiste. D'autre part, la déductibilité subsiste également lorsque l'immeuble est vendu.

Comme la loi ne contient aucune limitation à ce sujet, cette réglementation de l'art. 4 paraît logique.

A côté de la vente il existe d'autres formes de transfert de la propriété d'immeubles, telles notamment la donation, l'avance d'hoirie ou l'expropriation. Dans ces cas également, l'ancien propriétaire conserve la possibilité de déduire les frais non compensés. Pour cette raison l'alinéa 5 devrait être modifié de la manière suivante :

- Si le contribuable déménage en Suisse ou transfère la propriété de l'immeuble, il conserve le droit de déduire le solde des frais pouvant être reportés.

N'est pas résolue la question des conséquences du décès d'un contribuable sur les frais qui n'auront pas pu être déduits dans la dernière taxation d'impôts. Il y a lieu de se demander si ceux-ci « disparaissent » ou s'ils passent aux héritiers au prorata de leur part dans le cadre de la succession universelle. Pour des raisons pratiques, il apparaît souhaitable que la déduction garde un caractère strictement personnel et ne passe pas aux héritiers.

Conscient qu'une ordonnance d'exécution de la LIFD n'est pas censée fournir des solutions à des problèmes d'ordre intercantonal, le Conseil d'Etat déplore que le rapport ne développe pas quelques questions pourtant épineuses qui se poseront notamment en cas de départ du canton (sur la réalisation de la condition suspensive dans le chef de l'acheteur par exemple) ou de divorce mais aussi en matière de répartition intercantonale, en présence de plusieurs assujettissements économiques liés à des immeubles.

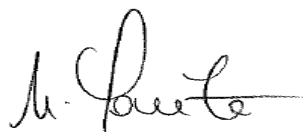
**Article 5 « Déduction forfaitaire »** : Il devrait ressortir clairement de l'ordonnance que le cumul d'une déduction forfaitaire avec des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement n'est pas possible (revendication soit de la déduction forfaitaire, soit de l'ensemble des frais effectifs). L'article 4 devrait être complété de la lettre suivante :

- f. des frais de démolition en vue d'une construction nouvelle

Nous vous remercions d'avoir consulté le Canton de Vaud et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Nuria Gorrite

LE CHANCELIER



Vincent Grandjean

**Copies**

- OAE
- ACI



CONSEIL D'ETAT

*Courrier envoyé sous forme électronique à [vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:vernehmlassungen@estv.admin.ch)*