Photo Zenith.fr

Publication trimestrielle de la Chambre immobilière neuchâteloise

Cin info

Déc. 2012

63

Energie : entrée en vigueur le 1er janvier 2013 de la nouvelle Loi cantonale et de son Règlement d'application

Tout ce que vous devez savoir

Pages 2-4

Document de référence : ce qui changera dans la Nouvelle loi et le nouveau Règlement sur l'énergie 2-3

Fiscalité : quelles déductions ? 4

Stratégie énergétique 2050

Le Conseil fédéral prévoit un premier paquet de mesures visant la mise en œuvre de la stratégie énergétique 2050. Le parc immobilier suisse représentant environ 46% de la consommation énergétique indigène, celui-ci détient un rôle clé dans la réalisation des objectifs de ladite stratégie.

✖ Les potentiels d'efficacité et d'utilisation des énergies renouvelables sont particulièrement importants dans les constructions existantes. Par exemple, les bâtiments Minergie présentent en moyenne une consommation énergétique inférieure de 70% à celle des bâtiments des années 1970.

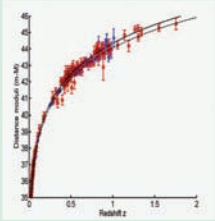
Le potentiel d'efficacité est également avéré dans les nouvelles constructions, par exemple dans les domaines de la climatisation, de la ventilation, de la technique du bâtiment et de l'éclairage.

✖ La nouvelle Loi cantonale sur l'énergie et son Règlement d'exécution (voir en pages 2 et 3) vont largement dans le sens préconisé par la Confédération. Grâce au référendum gagnant de novembre 2009, nous avons échappé à des mesures contraignantes dont nous mesurons aujourd'hui encore plus le caractère excessif.

Finalement, les nouvelles dispositions s'avèrent en adéquation avec la stratégie 2050 d'une part et avec les intérêts des propriétaires fonciers d'autre part. La CIN ne peut que s'en réjouir.

✖ Nous avons cru bon de rappeler en page 4 le traitement réservé, sur le plan fiscal, aux travaux qui contribuent aux améliorations énergétiques. Cela s'adresse à tous les propriétaires.

Pour ceux qui sont bailleurs, l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer (OBLF) dresse à son article 14 alinéa 2 la liste des améliorations énergétiques qui sont admises à titre de prestations supplémentaires du bailleur. Compte tenu de ces travaux, une adaptation de loyer au motif de plus-value est possible. Il faut toutefois intégrer la problématique de la répercussion du taux hypothécaire de référence.



✖ En conclusion, nous pensons que la République et canton de Neuchâtel est bien équipée pour pratiquer une politique énergétique efficace des bâtiments, respectueuse de la liberté individuelle des propriétaires.

Il faut enfin signaler que la Confédération a l'intention de renforcer le financement du programme bâtiments qui est en vigueur depuis 2010. Pour des informations complètes sur les subventions, consulter le site www.leprogrammebatiments.ch ou contacter le Service cantonal de l'énergie.

yann.sunier@cininfo.ch

Energie : ce qui change

Voici, dans cette double page, les principales modifications induites par la nouvelle Loi cantonale sur l'énergie (LCEn) et son Règlement d'exécution (RELCEn), qui entrent en vigueur le 1er janvier 2013.

Les nouveaux bâtiments devront couvrir par des énergies renouvelables au minimum 20 % de la demande d'énergie thermique admissible.

Mazout : soumis à autorisation

Selon l'article 47a de la Loi, l'utilisation du mazout pour le chauffage des nouveaux bâtiments sera soumise à autorisation. L'entrée en vigueur de cette disposition est fixée au 1er janvier 2015.

L'article 23c du Règlement précise que les chauffages au mazout dans les bâtiments neufs seront autorisés par le Service concerné, pour autant que :

a) les exigences concernant l'utilisation active de l'énergie solaire soient respectées (*article 21 du Règlement*)

et b) la justification d'une isolation thermique suffisante définie selon la norme SIA 380/1 respecte les valeurs cibles.

Obligation de raccordement

L'article 20 de la Loi prévoit une obligation de raccordement pour tous les bâtiments, pour autant que le raccordement soit économiquement et écologiquement justifié.

L*'article 54 du Règlement* précise que la commune fait approuver par le Département de la gestion du territoire le tarif de vente de la chaleur facturé aux clients qui auront l'obligation de se raccorder lors de la définition d'une zone d'énergie de réseau et de chaque changement de tarif.

Conception des constructions

L'article 38a de la Loi souligne d'une part que les nouveaux bâtiments doivent couvrir au minimum 20 % de la demande d'énergie thermique admissible par des énergies renouvelables. D'autre part, il ajoute que les nouveaux bâtiments seront équipés de capteurs solaires thermiques couvrant la majorité des besoins annuels d'eau chaude sanitaire ou de panneaux photovoltaïques permettant de fournir une prestation équivalente.

L'article 18 du Règlement précise que les nouveaux bâtiments et les extensions (surélévations, annexes, etc) doivent être construits et équipés aux conditions cumulatives suivantes :

a) les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus du 80% des besoins de chaleur admissibles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, tels que définis à *l'article 20 de la Loi.*

b) des capteurs solaires thermiques ou des panneaux photovoltaïques permettant de fournir une prestation équivalente couvrent la majorité des besoins d'eau chaude sanitaire tels que définis dans les conditions normales d'utilisation de la norme SIA 380/1. L'installation solaire exigée à la lettre b) n'est pas prise en compte pour satisfaire à l'exigence de la lettre a).

Communication des performances énergétiques.

L'article 39d de la Loi relève que lors de l'aliénation et de la mise en location des bâtiments ayant fait l'objet d'une détermination des performances énergétiques au sens de cet article, les documents correspondants doivent être communiqués aux intéressés.

Ils doivent être mentionnés dans les actes authentiques portant sur l'aliénation des bâtiments, ainsi que dans les contrats de bail.

era le 1er janvier

Images Pluri-Médias et Bonnard Woeffray

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) reconnu au plan national permet l'octroi de subventions.

Détermination des performances énergétiques des bâtiments

L'article 39 de la Loi prévoit que le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) reconnu au plan national est déclaré certificat officiel cantonal permettant l'octroi de subvention. Celui-ci, ainsi que le certificat Display® sont établis par un expert agréé et répartissent les bâtiments en classes d'efficacité.

Les propriétaires doivent déterminer les performances énergétiques des bâtiments suivants pour lesquels un permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1990 :

a) Les bâtiments dont la surface de référence énergétique totale dépasse 1'000 m^2.

b) Les bâtiments d'habitation où il existe au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central. Les propriétaires qui sollicitent une subvention cantonale pour des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique de leur bâtiment doivent faire établir un CECB®.

Toujours selon cet article, le Conseil d'Etat peut définir les conditions dans lesquelles l'établissement d'un CECB® ou d'un Display® au sens des alinéas 2 et 3 n'est pas obligatoire.

L'article 33 b du Règlement reprend cette dernière disposition et précise que l'établissement d'un CECB® ou d'un Display® n'est obligatoire au sens de *l'article 39 alinéa 2 de la Loi* que pour les catégories d'ouvrages I, II, III, IV définis au sens de la norme SIA 380/1, soit l'habitat collectif, l'habitat individuel, l'administration et les écoles.

Les performances énergétiques des bâtiments concernés doivent être déterminées avant le 1er janvier 2018.

Assainissement

L'article 39b de la Loi stipule que lorsque la classe d'efficacité d'un bâtiment est mauvaise, le service adresse à son propriétaire des recommandations visant à ce que le bâtiment soit assaini de manière significative.

L'article 33d du Règlement prévoit que lorsqu'il apparaît que la classe d'efficacité d'un bâtiment soumis *à l'article 33b* ci-dessus est égale ou inférieure à E, le Service concerné adresse à son propriétaire une liste de recommandations visant à ce que le bâtiment soit assaini de manière à gagner au moins une classe d'efficacité.

Chauffage électrique interdit en 2030

L'article 47 de la Loi et les articles 29 et 29a du Règlement stipulent à l'alinea 1 que les chauffages électriques fixes à résistance sont interdits dès le 1er janvier 2030.

Alinéa 2 : le montage de nouveaux chauffages électriques fixes à résistance pour le chauffage principal ou d'appoint des bâtiments est interdit.

Alinéa 3 : il est interdit de remplacer un chauffage électrique fixe à résistance alimentant un système de distribution de chaleur par eau par un chauffage électrique fixe à résistance.

Alinéa 4 : les chauffages à résistance de secours sont admis dans la mesure définie par le Conseil d'Etat.

L'article 29 de la Loi précise que le montage de nouveaux chauffages électriques à résistance pour le chauffage principal ou d'appoint des bâtiments est interdit. Est considéré comme chauffage d'appoint toute installation visant à compléter un chauffage principal insuffisant pour couvrir la totalité du besoin de puissance.

L'interdiction ne s'applique pas aux radiateurs sèche-serviette, pour autant qu'ils soient équipés d'un thermostat d'ambiance et d'une horloge, et aux radiateurs mobiles.

L'article 29a du Règlement stipule qu'il est interdit de remplacer un chauffage électrique à résistance alimentant un système de distribution de chaleur par eau par un chauffage électrique fixe à résistance. Les propriétaires de bâtiments chauffés à l'électricité doivent remplacer leur installation avant le 1er janvier 2030.

Quelles déductions ?

Quelles sont les déductions fiscales des frais d'entretien et des frais visant à économiser de l'énergie ? Voici, sous la signature de deux spécialistes de FDA Fiduciaire SA, un aperçu de la loi actuelle pour un immeuble détenu dans le cadre de la fortune privée.

Les frais liés à l'utilisation d'énergies renouvelables sont déductibles à 100 %.

Les frais d'entretien des immeubles sont déductibles du revenu. La déduction peut être forfaitaire ou effective.

✖ Le forfait est de 20% du rendement de l'immeuble (maximum 12'000 CHF) pour les immeubles de plus de 10 ans et de 10% du rendement de l'immeuble (maximum 7'200 CHF) pour ceux qui ont moins de 10 ans.

✖ La déduction des frais effectifs se base sur les factures de l'année. Les acomptes doivent être déduits simultanément à la facture finale.

Seuls sont déductibles les frais visant à maintenir la valeur de l'immeuble et non pas ceux qui apportent une plus-value à ce dernier.

A titre d'exemple, les réparations, les remplacements d'appareils déjà existants, les remplacements à valeur identique de revêtements de sols, etc. sont déductibles. A l'inverse, l'installation de nouveaux appareils, installation d'une piscine ou d'un spa, ainsi que les frais d'exploitation (ramonage, déneigement, etc.), etc. ne sont pas déductibles.

La frontière entre les frais d'entretien et les frais à caractère de plus-value peut parfois s'avérer ténue et la répartition doit être faite avec beaucoup d'attention.

✖ Les mesures prises pour les économies d'énergie peuvent être réparties entre les frais engagés dans le but de rationnaliser la consommation d'énergie et ceux engagés dans le but de recourir aux énergies renouvelables. Leur traitement fiscal est différent.

✖ Les premiers sont déductibles du revenu à raison de 50% au cours des cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble et, après échéance de ce délai, à 100%. De plus, ces frais sont pris en compte pour deux tiers en augmentation de l'estimation cadastrale, ce qui a un impact au niveau de l'impôt sur la fortune et éventuellement de l'impôt sur le revenu si le propriétaire est imposé sur la valeur locative.

✖ Les frais liés à l'utilisation d'énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur, énergie éolienne, etc.) sont déductibles à 100% du revenu dès l'acquisition de l'immeuble (pas dans les deux premières années si nouvelle construction). De plus, ces frais n'augmentent pas la valeur de l'immeuble et sont donc sans incidence sur l'impôt sur la fortune et le revenu.

Les subventions accordées par les collectivités publiques doivent être mises en déduction des dépenses supportées par le propriétaire.

Avant d'entreprendre des travaux, il est utile de se renseigner pour en connaître l'impact fiscal. Les soussignés se tiennent volontiers à votre disposition !

antoine.helbling_jean-luc.frossard@cininfo.ch

JAB
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'400 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

L'assemblée générale de la CIN 2013 aura lieu le jeudi 16 mai à 17 h 30 à l'hôtel Beaulac à Neuchâtel. Merci de réserver d'ores et déjà cette date dans votre agenda !