

Sion, le 19 janvier 2021

Directive n° 4.03

Subvention au logement

1. Généralités

Par Arrêté du 3 mars 2010 et modification du 20.4.2011, le Conseil d'Etat du canton du Valais a décidé d'allouer des subventions dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un logement principal.

Les montants sont versés en fonction de la commune de situation de l'immeuble et représentent 6% de l'investissement mais au maximum fr. 25'000.-- dans les cas ordinaires ou 10% de l'investissement mais au maximum fr. 50'000.-- si la subvention est octroyée lors d'une rénovation ou d'un achat et rénovation à l'intérieur des zones de vieux villages.

Le traitement fiscal de ces aides doit être appliqué selon les dispositions suivantes :

1.2. Rénovation d'un logement

Ces frais sont consentis dans le cadre de frais d'entretien d'immeubles. A ce sujet, l'art. 6 de l'ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'IFD (RS 642.116) prévoit ainsi que lorsque des subventions sont versées par la collectivité publique, le contribuable ne peut faire valoir la déduction que sur les frais qu'il doit lui-même supporter.

Il s'agit donc d'une participation aux frais qui vient en déduction des frais effectifs déductibles sous réserve d'une part de plus-value.

1.3. Subvention à l'acquisition ou à la construction d'un logement

Ce subside poursuit un but incitatif et ne vise pas à couvrir un besoin du contribuable puisque celui-ci doit démontrer au préalable qu'il dispose des fonds propres nécessaires. Il ne s'agit donc pas d'un subside exonéré au sens des articles 20 let. d LF 10.3.76 et 24 let. d LIFD. En effet, ces dispositions visent les prestations destinées à couvrir ou atténuer les besoins de personnes nécessiteuses.

Ces montants sont imposables dans le cadre du revenu ordinaire des bénéficiaires (art. 12 LF du 10.3.76 et 16 LIFD). Toutefois, il ressort de l'Arrêté, que la subvention versée correspond à une participation aux charges financières des 20 premières années versée en une seule fois pour des raisons de simplification administrative. Ces montants sont imposables conformément aux dispositions des art. 33 LF et 37 LIFD (taux privilégié en fonction du nombre d'années concerné).

Certaines communes valaisannes versent également des subventions d'encouragement à la propriété ou à la rénovation de logement. Ces prestations sont également imposables selon les mêmes principes décrits ci-dessus. Toutefois, il convient d'analyser en détail chaque règlement communal qui détermine le droit à ces prestations. Si les dispositions communales prévoient également que ces subventions correspondent à une participation aux charges financières calculée sur un certain nombre d'années, à cette condition, le montant de la subvention pourra être imposé également selon les dispositions des art. 33 LF et 37 LIFD (taux privilégié en fonction du nombre d'années concerné). **Les règlements communaux sont à soumettre au bureau des juristes du SCC.**

Le droit aux subventions est souvent soumis à condition (par ex. obligation de résidence durant 20 ans dans la commune). En cas d'obligation de remboursement de la part du contribuable, le montant remboursé sera déduit des revenus ordinaires du contribuable lors de la période fiscale durant laquelle le remboursement a lieu.

2. SUBVENTION POUR DES INVESTISSEMENTS DANS LA TECHNOLOGIE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Construction existante - remplacement d'éléments existants

L'art. 6 de l'ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'IFD (RS 642.116) prévoit ainsi que lorsque des subventions sont versées par la collectivité publique, le contribuable ne peut faire valoir la déduction que sur les frais qu'il doit lui-même supporter.

Il s'agit donc d'une participation aux frais qui vient en déduction des frais effectifs déductibles sous réserve de la part d'une plus-value éventuelle.

2.2. Nouvelle construction

Dans son analyse du 15 février 2011 sur la qualification juridique et fiscale des investissements dans les technologies respectueuses de l'environnement telles les installations photovoltaïques pour des immeubles de la fortune privée, le Comité de la Conférence suisse des impôts a laissé aux cantons la possibilité de considérer ces subventions comme un montant à porter en diminution des dépenses d'investissement et non pas comme du revenu imposable (cf directive du 13.09.11).

Ainsi, les montants versés à ce titre ne seront pas imposés dans le cadre du revenu ordinaire du bénéficiaire mais pris en considération comme diminution des dépenses d'investissement lors de la revente du bien immobilier dans le cadre de l'imposition sur les gains immobiliers.

3. Entrée en vigueur

La présente directive est applicable dès le 15 mai 2012 et remplace la directive du 28 juillet 2010.

Bernard Morand

Adjoint



Beda Albrecht

Chef de service

