

Introduction

Cette notice est un complément aux directives sur la manière de remplir la déclaration d'impôt des personnes physiques.

Elle s'adresse plus particulièrement aux contribuables qui désirent bénéficier de la déduction des frais effectifs relatifs aux immeubles faisant partie de leur fortune privée.

Elle précise également à quelles conditions et dans quelles proportions les investissements destinés à économiser de l'énergie peuvent être déduits du revenu.

D'autres informations sont également disponibles sur notre site internet, www.ne.ch/impots.

Bases légales

- Loi sur les contributions directes du 21 mars 2000 (LCdir)
- Règlement général d'application de la loi sur les contributions directes du 1^{er} novembre 2000 (RELCdir)
- Règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiment et terrains non agricoles) (REI)
- Ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables du Département fédéral des finances du 24 août 1992

| | |
|--|----|
| Généralités | 2 |
| Mesures prises en vue d'encourager les économies d'énergie | 4 |
| Exemples de ventilation des dépenses immobilières | 5 |
| Frais pouvant être reportés sur d'autres périodes fiscales | 5 |
| Résumé des dépenses immobilières déductibles | 6 |
| Répartition des dépenses immobilières | 7 |
| Frais de démolition | 12 |

Généralités

La déduction des frais d'entretien d'immeubles peut s'opérer de deux manières au choix :

- Déduction des frais forfaitaires
- Déduction des frais effectifs

Le/la contribuable peut choisir, lors de chaque période fiscale et pour chaque immeuble, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire.

Déduction forfaitaire

- **10%** du rendement brut des loyers ou de la valeur locative, si l'âge du bâtiment à la fin de la période fiscale est inférieur ou égal à dix ans, mais au maximum 7 200 francs (pas limité à l'impôt fédéral direct);
- **20%** du rendement brut des loyers ou de la valeur locative, si l'âge du bâtiment à la fin de la période fiscale est supérieur à dix ans, mais au maximum 12 000 francs (pas limité à l'impôt fédéral direct).

Le/la contribuable exerçant une activité indépendante, propriétaire d'immeubles commerciaux affectés à son activité, ne peut pas opter pour la déduction forfaitaire des frais d'entretien pour ces immeubles.

En revanche, la déduction forfaitaire est possible pour les autres immeubles appartenant à sa fortune privée.

En cas de déduction forfaitaire, aucune autre déduction supplémentaire que le forfait n'est possible.

Déduction des frais effectifs

Sont déductibles du revenu les frais visant à maintenir la valeur de l'immeuble (frais d'entretien) et non pas les frais d'investissement qui apportent une plus-value.

La déduction est accordée sur la base des frais qui ont été facturés durant l'année de calcul. Les acomptes ne sont pas déductibles.

S'il s'agit uniquement de dépenses d'entretien déductibles, le/la contribuable doit en établir une liste détaillée au verso de l'ANNEXE 5. **Il doit en outre joindre une copie de chaque facture de frais dès Fr. 5 000.-.**

Lorsque les travaux comportent non seulement des dépenses d'entretien effectives, mais également des dépenses d'amélioration et/ou des dépenses en vue d'économiser de l'énergie, il est nécessaire de répartir les frais par nature en se fondant sur le catalogue de répartition.

L'annexe doit indiquer le numéro de la pièce justificative, la date de la facture, le nom de l'entreprise, la nature et le montant des travaux (après déduction des rabais et escomptes).

Pour les immeubles détenus en copropriété, les frais d'entretien ne sont déductibles qu'en proportion de la part de chaque propriétaire.

Font partie des frais d'entretien :

- Les dépenses dues aux réparations ou aux rénovations, si elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble
- Les versements dans le fonds de réparation ou de rénovation (art. 712 CC) de propriétés par étages, lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'entretien d'installations communes
- Les primes d'assurance de choses (assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux, les bris de glaces, assurance de la responsabilité civile du propriétaire (à l'exclusion des assurances ménage et responsabilité civile privée)
- Pour les immeubles ou parts d'immeubles loués à des tiers et dans la mesure où le/la propriétaire les assume: les contributions périodiques pour l'enlèvement des ordures ménagères, l'épuration des eaux, les redevances en matière de droits d'eau, l'éclairage et le nettoyage des rues; les rétributions au concierge; les frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun, de l'ascenseur, les frais d'exploitation d'une piscine, l'achat et les frais de révision d'extincteurs, etc.
- Pour les immeubles ou parts d'immeubles loués à des tiers et dans la mesure où le/la propriétaire les assume: les frais d'administration comme les frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite et les rétributions au gérant, etc.
- Pour les appartements faisant partie d'une copropriété par étages (PPE), veuillez, en outre, vous référer au tableau "Résumé des dépenses immobilières déductibles" figurant dans les pages suivantes de la notice
- Les frais liés à la piscine comprise dans l'estimation cadastrale de l'immeuble

Généralités

En revanche, les frais suivants ne sont pas déductibles :

- Les frais d'exploitation d'un immeuble (ramonage, contrats d'entretien d'ascenseurs, révision de chaudière, taxe d'épuration des eaux, taxe déchets, frais de déneigement, frais de chauffage du bâtiment et de l'eau courante, etc.)
- Les contributions uniques de toute nature, notamment pour les routes, trottoirs, berges, canalisations et conduites, taxes de raccordement à une nouvelle canalisation, épuration des eaux, gaz, électricité, eau, antenne de télévision et télé-réseau
- Les rétributions au concierge pour les immeubles en PPE occupés par leurs propriétaires
- Les frais de notaire, les frais liés à l'augmentation d'une cédule hypothécaire, l'assurance protection juridique, les cotisations diverses, etc.
- Les frais d'entretien d'une piscine non comprise dans l'estimation cadastrale
- Les frais liés à la cheminée de jardin
- L'achat d'outils, dans le cadre de travaux effectués par le propriétaire
- Les taxes de séjour et d'habitation, etc.
- La valeur des propres travaux effectués par le/la propriétaire dans son propre immeuble

Dépenses se rapportant à un immeuble nouvellement acquis

Les frais pour la remise en état d'un immeuble nouvellement acquis sont en principe déductibles au titre de l'impôt sur le revenu.

Les travaux de construction, de reconstruction ou de changement d'affectation d'un bâtiment ne sont pas considérés comme des frais d'entretien. Il s'agit par exemple de la démolition de l'intérieur d'un bâtiment et de sa reconstruction ou de la transformation d'atelier en habitation.

Catalogue de répartition

Vous trouverez ci-après un catalogue de répartition des dépenses immobilières. Celui-ci vous permettra de répartir, par type de travaux, les montants déductibles du revenu et les travaux soumis à plus-value. Il se présente sous la forme de quatre colonnes :

1. Nature des travaux
2. Dépenses d'amélioration
3. Dépenses en vue d'économiser l'énergie
4. Dépenses d'entretien

Si les factures établies par les entreprises ne sont pas suffisamment détaillées et que la répartition ne peut pas être établie correctement, les frais d'entretien déductibles et le montant concernant la plus-value de l'estimation cadastrale seront déterminés lors d'une vision locale.

Annexe pour la déduction des dépenses immobilières

Le/la contribuable qui demande la déduction des frais effectifs ou la déduction des investissements destinés à économiser de l'énergie doit présenter le détail de répartition de manière complète et précise, en se référant au catalogue ci-après.

L'annexe à la déclaration doit comporter les indications suivantes :

1. Le numéro de la pièce
2. La date de la facture
3. Le nom de l'entreprise et la nature des travaux
4. Le montant total des travaux (escomptes et rabais déduits)
5. Le montant des dépenses d'amélioration (soumis à plus-value)
6. Le montant des dépenses en vue d'encourager les économies d'énergie
7. Le montant des dépenses d'entretien (déductibles)

Mesures prises en vue d'encourager les économies d'énergie

Sont réputés investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement les frais encourus en vue de rationaliser la consommation d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables.

Ces investissements concernent le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants.

Si les mesures susmentionnées sont subventionnées par la collectivité publique, le/la contribuable ne peut faire valoir la déduction que sur les frais qu'il/elle doit personnellement supporter.

Dépenses favorisant les économies d'énergie

La détermination des investissements considérés comme mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables s'effectue conformément à l'ordonnance du Département fédéral des finances du 24 août 1992.

Les dépenses d'investissement visant à améliorer l'isolation thermique et à favoriser les économies d'énergie sont entièrement déductibles du revenu.

Les dépenses d'investissement augmentent la valeur de l'immeuble et entrent dans le calcul de la nouvelle estimation cadastrale à raison des $\frac{2}{3}$ dans le cas de la transformation d'un ancien bâtiment; elles sont intégralement comprises dans le coût d'une nouvelle construction.

Installations utilisant des énergies renouvelables

Les dépenses d'investissement liées aux installations utilisant des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur, énergie éolienne et biomasse, y c. le bois et le biogaz, poêle à bois ou à pellets) sont intégralement déductibles dès l'acquisition de l'immeuble. Cependant, aucune déduction n'est admise **dans les deux premières années** suivant la construction d'un immeuble. Ces dépenses n'augmentent pas la valeur de l'immeuble dans le cas de la transformation d'un ancien bâtiment.

Les dépenses considérées comme mesures prises en vue d'encourager les économies d'énergie sont recensées dans l'Ordonnance du Département fédéral des finances du 24 août 1992.

Extrait de l'ordonnance fédérale :

A. Les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, par exemple :

- Isolation thermique des sols, murs, toits et plafonds jouxtant l'extérieur, des locaux non chauffés ou le terrain
- Remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique
- Pose de colmatages
- Installation de sas non chauffés
- Renouvellement de jalousies ou de volets à rouleau

B. Les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment, par exemple :

- Renouvellement du générateur de chaleur, à l'exception de son renouvellement par des chauffages électriques fixes à résistances
- Remplacement des chauffe-eau (à l'exception du remplacement des chauffe-eau à circulation par des chauffe-eau centraux)
- Raccordement à un réseau de chauffage à distance,
- Pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables
- Pose et renouvellement d'installations servant avant tout à l'utilisation rationnelle de l'énergie, notamment:
 - Dispositifs de réglage, vannes thermostatiques de radiateurs, pompes de recirculation, ventilateurs
 - Isolation thermique des conduites, de la robinetterie ou de la chaudière
 - Dispositifs de mesure servant à l'enregistrement de la consommation et l'optimisation du fonctionnement
 - Appareils liés au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude
- Assainissement de cheminée lié au renouvellement d'un générateur de chaleur
- Mesures de récupération de la chaleur, par exemple dans des installations de ventilation et de climatisation

C. Les analyses énergétiques et les plans-directeurs de l'énergie

D. Le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie, tels que :

Cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, équipements d'éclairage, etc., qui font partie de la valeur de l'immeuble

Exemples de répartition des dépenses immobilières

| No pièce | Date facture | Nom de l'entreprise et nature des travaux | Répartition des dépenses immobilières (en francs) | | | | | | |
|---|--------------|--|---|-------------------------|-----------------|--|-----------------|----------------------|------------------|
| | | | Total | Dépenses d'amélioration | | Dépenses en vue d'économiser l'énergie | | Dépenses d'entretien | |
| | | | | Non déductibles | | Déductibles | Déductibles | | |
| 1 | 10.08 | Façade SA, isolation extérieure des façades y compris revêtement | 100 000.— | | | 1/2 | 50 000.— | 1/2 | 50 000.— |
| 2 | 20.08 | Energie SA, changement de chaudière | 15 000.— | | | | | 1/1 | 15 000.— |
| 3 | 11.09 | Ferblant SA, toiture: Création de lucarnes | 65 000.— | 1/1 | 65 000.— | | | | |
| 4 | 30.11 | Dali SA, peinture salon | 5 000.— | | | | | 1/1 | 5 000.— |
| 5 | 01.01 | Assurance dégâts d'eau, RC, ECAP | 1 700.— | | | | | 1/1 | 1 700.— |
| | | Sous-total | 186 700.— | 35% | 65 000.— | 27% | 50 000.— | 38% | 71 700.— |
| 6 | 20.09 | Architecture moderne SA, architecte | 20 000.— | 35% | 7 000.— | 27% | 5 400.— | 38% | 7 600.— |
| | | Total | 206 700.— | | 72 000.— | | 55 400.— | | 79 300.— |
| Part des dépenses d'économies d'énergie pour le calcul de la plus-value (2/3) | | | | | 36 933.— | ← 2/3 | | | |
| Subventions reçues pour isolation des façades ¹ | | | -20 000.— | | | 1/2 | -10 000.— | 1/2 | -10 000.— |
| Total des dépenses d'amélioration et d'économie d'énergie | | | | | 108 933.— | | 45 400.— | | |
| Les dépenses pour économies d'énergie sont ajoutées aux dépenses d'entretien | | | | | | | | | 45 400.— |
| Total des dépenses déductibles | | | | | | | | | 114 700.— |

¹ Remarque concernant les subventions

Les subventions reçues ou à recevoir doivent être réparties dans la même proportion que les travaux qu'elles concernent. La rétribution unique reçue en tant que subvention relative à la pose d'une installation photovoltaïque doit être portée en diminution du coût de l'investissement.

Frais pouvant être reportés sur d'autres périodes fiscales

Si les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ou les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement ne peuvent pas être entièrement pris en considération du point de vue fiscal durant l'année au cours de laquelle ils ont été engagés, le solde peut être reporté sur la période fiscale suivante.

Si les frais reportés ne peuvent pas non plus être entièrement pris en considération du point de vue fiscal pendant cette période, le solde peut être reporté sur la période fiscale suivante.

Les dépenses peuvent être reportées si le revenu net est négatif.

Si les frais sont reportés sur une période fiscale suivante, il n'est pas possible de faire valoir une déduction forfaitaire pendant cette période.

En cas de déménagement en Suisse ou de transfert de la propriété de l'immeuble après exécution de la construction de remplacement, le/la contribuable conserve le droit de déduire le solde des frais pouvant être reportés. Cela s'applique aussi en cas de départ à l'étranger, si l'immeuble reste la propriété du/de la contribuable.

Résumé des dépenses immobilières déductibles

| Seuls les frais facturés durant l'année de calcul sont déductibles. Les acomptes versés ne sont en revanche pas déductibles. ✓ déductibles X non déductibles | Immeuble | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
| | loyers de tiers, charges non comprises | loyers de tiers, charges comprises | occupé par le/la propriétaire |
| Frais de réparation ou rénovation n'entraînant pas une augmentation de la valeur de l'immeuble | ✓ | ✓ | ✓ |
| Frais de réparation ou rénovation entraînant une augmentation de la valeur de l'immeuble (plus-value) | X | X | X |
| Frais d'administration et de gérance par des tiers | ✓ | ✓ | ✓ |
| Versements dans le fonds de réparation ou de rénovation de propriétés par étage (PPE) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Frais payés par le fonds de rénovation d'une PPE | X | X | X |
| Entretien et réparation des locaux communs d'une PPE | ✓ | ✓ | ✓ |
| Frais d'exploitation d'une PPE | X | ✓ | X |
| Assurance contre l'incendie (ECAP) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Assurance dégâts des eaux, bris de glaces | ✓ | ✓ | ✓ |
| Assurance de la responsabilité civile du/de la propriétaire | ✓ | ✓ | ✓ |
| Assurance ménage et responsabilité civile privée | X | X | X |
| Abonnement couverture des dégâts occasionnés par les tags | ✓ | ✓ | ✓ |
| Taxe foncière ou impôt foncier | ✓ | ✓ | ✓ |
| Ramonage, révision de chaudière, taxe d'épuration des eaux, taxe déchets, frais de déneigement, contributions aux frais de nettoyage des rues, frais de chauffage du bâtiment et de l'eau courante, d'ascenseur, etc. | X | ✓ | X |
| Combustible pour le chauffage, énergie, eau | X | ✓ | X |
| Frais de conciergerie ou entreprise de nettoyage | ✓ | ✓ | X |
| Frais de notaire, frais liés à l'augmentation d'une cédula hypothécaire, assurance protection juridique, cotisations diverses | X | X | X |
| Réparation d'une piscine comprise dans l'estimation cadastrale | ✓ | ✓ | ✓ |
| Frais d'entretien de jardin, y compris plantation, taille ou abattage des arbres | ✓ | ✓ | ✓ ⁽¹⁾ |

⁽¹⁾ Les frais d'entretien **effectifs** du jardin d'un immeuble occupé par le/la propriétaire sont déductibles jusqu'à concurrence d'un montant déterminé comme suit :

5% de l'estimation cadastrale de l'immeuble x 3.5%, mais au maximum Fr. 2 000.-.

Exemples :

Estimation cadastrale de l'immeuble : Fr. 500 000.-
Fr. 500 000.- x 5% = Fr. 25 000.- x 3.5% = **Fr. 875.-**

Estimation cadastrale de l'immeuble : Fr. 1 300 000.-
Fr. 1 300 000.- x 5% = Fr. 65 000.- x 3.5% = Fr. 2 275.-, mais au maximum **Fr. 2 000.-**

Répartition des dépenses immobilières

| CATALOGUE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES IMMOBILIÈRES | | | | |
|--|--|---|----------------------|-----|
| Types de travaux | Dépenses d'amélioration | Dépenses en vue d'économiser l'énergie | Dépenses d'entretien | |
| | Non déductibles | Déductibles | Déductibles | |
| 1. Parois extérieures | | | | |
| 1.1 Entretien de façades | | | | |
| 1.1.1 | Nouvelle peinture, nettoyage à haute pression, réparation et remplacement d'un revêtement | - | - | 1/1 |
| 1.1.2 | Revêtement comme "eternit", aluminium, etc. autre que peinture | 1/3 | - | 2/3 |
| 1.1.3 | Isolation des façades y compris revêtement, ajustement des tablettes de fenêtres et de fixations diverses | - | 1/2 | 1/2 |
| 1.2 Remplacement des fenêtres existantes | | | | |
| | | - | - | 1/1 |
| 1.3 Volets et stores à rouleaux | | | | |
| 1.3.1 | Remplacement des stores ou des volets en bois par des stores ou volets métalliques | - | - | 1/1 |
| 1.3.2 | Stores à rouleaux en lieu et place de volets | 1/2 | - | 1/2 |
| 1.3.3 | Remplacement des stores à rouleaux mécaniques par des stores électriques | 1/3 | - | 2/3 |
| 1.3.4 | Uniquement motorisation des stores existants | 1/1 | - | - |
| 1.4 Stores pare-soleil | | | | |
| 1.4.1 | Remplacement par du matériel identique | - | - | 1/1 |
| 1.4.2 | Nouvelle installation | 1/1 | - | - |
| 1.4.3 | Remplacement des stores mécaniques par des stores électriques | 1/3 | - | 2/3 |
| 1.4.4 | Uniquement motorisation des stores existants | 1/1 | - | - |
| 1.5 Parois coupe-feu | | | | |
| 1.5.1 | Liées à des travaux d'agrandissement | 1/1 | - | - |
| 1.5.2 | Sur ordre de la police du feu | - | - | 1/1 |
| 1.6 Construction de jardin d'hiver ou transformation de balcon ou terrasse en véranda | | | | |
| | | 1/1 | - | - |
| 1.7 Installation d'un sas d'entrée | | | | |
| 1.7.1 | Chauffé | 1/1 | - | - |
| 1.7.2 | Non chauffé | - | 1/1 | - |
| 1.8 Frais d'échafaudage | | | | |
| | | à répartir dans les mêmes proportions que les travaux ci-dessus | | |
| 2. Toitures | | | | |
| 2.1 Généralités | | | | |
| 2.1.1 | Réparation et remplacement à valeur égale | - | - | 1/1 |
| 2.1.2 | Isolation de la toiture ou du plancher des combles (sans aménagement des combles) | - | 1/1 | - |
| 2.1.3 | Construction d'une charpente et d'une toiture sur un toit plat défectueux (avec création de nouveaux locaux) | 3/4 | - | 1/4 |
| 2.1.4 | Construction d'une charpente et d'une toiture sur un toit plat défectueux (sans création de nouveaux locaux) | 1/2 | - | 1/2 |

Répartition des dépenses immobilières

| CATALOGUE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES IMMOBILIÈRES | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|-----|
| Types de travaux | Dépenses d'amélioration Non déductibles | Dépenses en vue d'économiser l'énergie Déductibles | Dépenses d'entretien Déductibles | |
| 2. Toitures | | | | |
| 2.2 Ferblanterie | | | | |
| 2.2.1 | Réparation et remplacement à valeur égale | - | - | 1/1 |
| 2.2.2 | Nouvelle installation | 1/1 | - | - |
| 2.3 Paratonnerres | | | | |
| 2.3.1 | Nouvelle installation | 1/1 | - | - |
| 2.3.2 | Réparation et remplacement | - | - | 1/1 |
| 2.4 | Aménagement des combles (nouvelle construction, aucune déduction admise même à titre d'économies d'énergie) | 1/1 | - | - |
| 2.5 | Frais d'échafaudage | à répartir dans la même proportion que les travaux ci-dessus | | |
| 3. Parois intérieures et revêtements de sol | | | | |
| 3.1 Généralités | | | | |
| 3.1.1 | Rafraîchissement, réparation, remplacement à valeur égale | - | - | 1/1 |
| 3.1.2 | Rafraîchissement, réparation, remplacement par une qualité supérieure | 1/3 | - | 2/3 |
| 3.2 | Modifications des plans (par ex : suppression de parois, subdivision d'une chambre) Frais y c. les travaux de transformation indissociables | 1/1 | - | - |
| 3.3 Revêtements de parois | | | | |
| 3.3.1 | Remplacement de valeur identique | - | - | 1/1 |
| 3.3.2 | Remplacement entraînant une amélioration du confort (par ex : lambris à la place de peinture) | 1/3 | - | 2/3 |
| 3.3.3 | Isolation intérieure y compris revêtement de finition | - | 1/2 | 1/2 |
| 3.4 Revêtements de sols | | | | |
| 3.4.1 | Remplacement de valeur identique | - | - | 1/1 |
| 3.4.2 | Pose d'un parquet ou d'un carrelage en lieu et place d'un autre revêtement à valeur égale | - | - | 1/1 |
| 3.4.3 | Remplacement par une qualité supérieure | 1/3 | - | 2/3 |
| 3.4.4 | Mise en place d'une chape sur un plancher existant (y c. revêtement) | 1/1 | - | - |
| 3.4.5 | Mise en place d'une chape avec isolation thermique sur un plancher existant (locaux non chauffés dessous) | - | 1/1 | - |
| 3.4.6 | Mise en place d'un dallage isolant sur terre battue (y c. revêtement) | 1/2 | 1/2 | - |
| 3.5 Portes et portes basculantes (garages) | | | | |
| 3.5.1 | Réparation ou remplacement de valeur identique | - | - | 1/1 |
| 3.5.2 | Remplacement par une qualité supérieure | 1/3 | - | 2/3 |
| 3.5.3 | Installation de fermeture et commande électrique | 1/1 | - | - |
| 3.6. Escaliers et cages d'escaliers | | | | |
| 3.6.1 | Remplacement de valeur identique | - | - | 1/1 |
| 3.6.2 | Remplacement par une qualité supérieure | 1/3 | - | 2/3 |

CATALOGUE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES IMMOBILIÈRES

| Types de travaux | Dépenses d'amélioration | Dépenses en vue d'économiser l'énergie | Dépenses d'entretien | |
|---|--|--|----------------------|---|
| | Non déductibles | Déductibles | Déductibles | |
| 4. Agencements d'habitation | | | | |
| 4.1 Cuisines | | | | |
| 4.1.1 | Remplacement isolé d'appareils, y c. installations faisant partie de l'agencement initial | - | - | 1/1 |
| 4.1.2 | Installation d'un nouvel agencement ou de nouveaux appareils | 1/1 | - | - |
| 4.1.3 | Réfection complète d'une cuisine déjà agencée (y c. tous les travaux indissociables tels que sanitaire, carrelage, électricité, divers...) | 2/3 du solde dépassant Fr. 30 000.- | - | Fr. 30 000.- + 1/3 du solde des factures |
| 4.1.4 | Contrat d'abonnement pour les appareils ménagers | - | - | 1/1 |
| 4.2 Salles de bains | | | | |
| 4.2.1 | Remplacement isolé d'appareils sanitaires | - | - | 1/1 |
| 4.2.2 | Installation de nouveaux appareils | 1/1 | - | - |
| 4.2.3 | Réfection complète (y c. tous les travaux indissociables tels que sanitaire, carrelage, électricité, divers...) | 2/3 du solde dépassant Fr. 15 000.- | - | Fr. 15 000.- + 1/3 du solde des factures |
| 4.2.4 | Réfection des WC séparés de la salle de bains | - | - | 1/1 |
| 4.3 Lave-linge et séchoirs | | | | |
| 4.3.1 | Réparation et remplacement à valeur identique | - | - | 1/1 |
| 4.3.2 | Nouvelle installation | 1/1 | - | - |
| 4.4 Boilers ou chauffe-eau | | | | |
| 4.4.1 | Remplacement à valeur identique y compris installation | - | - | 1/1 |
| 4.4.2 | Nouvelle installation et installation supplémentaire | 1/1 | - | - |
| 4.4.3 | Remplacement de boilers isolés par une installation centrale | - | 1/1 | - |
| 4.5 Adoucisseurs d'eau | | | | |
| 4.5.1 | Nouvelle installation | 1/1 | - | - |
| 4.5.2 | Réparation ou remplacement | - | - | 1/1 |
| 4.5.3 | Abonnement de service | frais d'exploitation non déductibles | | |
| 4.6 Conduites d'eau | | | | |
| 4.6.1 | Remplacement | - | - | 1/1 |
| 4.6.2 | Nouvelles installations | 1/1 | - | - |
| 4.7 Mobilier | | | | |
| 4.7.1 | Installation et pose de stores d'intérieurs ou rideaux et moustiquaires (y c. fournitures et remplacement) | non déductible | | |
| 4.7.2 | Installation d'antenne et parabole (première installation et remplacement) | non déductible | | |
| 5. Installations électriques, télé-réseau et téléphone | | | | |
| 5.1 | Frais de contrôle électrique | frais d'exploitation non déductibles | | |
| 5.2 | Changement de conduites électriques (adaptation à la norme) mais sans extension du réseau (plus-value) et sans luminaire (mobilier) | - | - | 1/1 |

Répartition des dépenses immobilières

| CATALOGUE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES IMMOBILIÈRES | | | |
|--|--|---|-------------------------------------|
| Types de travaux | Dépenses d'amélioration Non déductibles | Dépenses en vue d'économiser l'énergie Déductibles | Dépenses d'entretien Déductibles |
| 5. Installations électriques, télé-réseau et téléphone | | | |
| 5.3 Extension du réseau (aussi télé-réseau et téléphone), nouveau raccordement et nouvelles installations | 1/1 | - | - |
| 6. Installations de détection et d'extinction d'incendie / Alarmes antivol | | | |
| 6.1 Réparation et remplacement à valeur égale | - | - | 1/1 |
| 6.2 Remplacement et contrôle d'extincteur | - | - | 1/1 |
| 6.3 Nouvelle installation ou extension | 1/1 | - | - |
| 6.4 Frais de surveillance | non déductibles | | |
| 6.5 Taxe de raccordement à la centrale d'alarme | non déductible | | |
| 7. Réparations des dommages | | | |
| 7.1 Lutte contre les parasites, les moisissures et les champignons du bois | - | - | 1/1 |
| 7.2 Dommages dus à l'humidité | - | - | 1/1 |
| 7.3 Dommages dus au tassement ou à l'affaissement du sol | - | - | 1/1 |
| 7.4 Élimination des nuisibles | - | - | 1/1 |
| 7.5 Radon (travaux d'assainissement) | - | - | 1/1 |
| 7.6 Frais de désamiantage | - | - | 1/1 |
| 8. Installations de chauffage | | | |
| 8.1 Remplacement de la production de chaleur existante ou du brûleur | - | - | 1/1 |
| 8.2 Remplacement d'un chauffage par étage à air chaud, calorifère à mazout ou fourneau à charbon et bois par un chauffage général | 2/3 | - | 1/3 |
| 8.3 Installation d'un chauffage à gaz | | | |
| 8.3.1 Frais d'installation et d'introduction (fouilles, percements, etc.) | - | - | 1/1 |
| 8.3.2 Taxe unique de raccordement | 1/2 | - | 1/2 |
| 8.4 Chauffage à distance | | | |
| 8.4.1 Remplacement d'une production de chaleur existante par un raccordement à l'approvisionnement d'un chauffage à distance | - | - | 1/1 |
| 8.4.2 Taxe unique de raccordement au réseau de chauffage à distance | 1/2 | - | 1/2 |
| 8.5 Installations supplémentaires permettant des économies d'énergie : isolation des conduites, vannes thermostatiques, thermorégulateurs, compteurs de calories | - | 1/1 | - |
| 8.6 Dépenses d'investissement liées aux installations utilisant des énergies renouvelables : énergie solaire, géothermie, chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur, énergie éolienne et biomasse (y c. le bois et le biogaz), pose d'un poêle à bois ou à pellets | - | 1/1 | - |

CATALOGUE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES IMMOBILIÈRES

| Types de travaux | | Dépenses d'amélioration Non déductibles | Dépenses en vue d'économiser l'énergie Déductibles | Dépenses d'entretien Déductibles |
|---|---|---|---|-------------------------------------|
| 8. Installations de chauffage | | | | |
| 8.7 Cheminées | | | | |
| 8.7.1 | Assainissement de la cheminée intérieure, remplacement d'installations existantes | - | - | 1/1 |
| 8.7.2 | Pose d'un insert pour cheminée | 1/1 | - | - |
| 8.7.3 | Pose d'un insert pour cheminée avec système de ventilation intégré | - | 1/1 | - |
| 8.7.4 | Tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable | - | - | 1/1 |
| 8.8 Citernes à mazout | | | | |
| 8.8.1 | Remplacement de citerne y c. remplacement de citerne souterraine par citerne à l'intérieur du bâtiment | - | - | 1/1 |
| 8.8.2 | Frais de révision de citerne | frais de chauffage non déductibles | | |
| 8.8.3 | Construction d'un nouveau local à citerne à mazout | 1/1 | - | - |
| 8.8.4 | Rénovation du local à citerne et aménagement supplémentaire lié à des prescriptions obligatoires y compris installations supplémentaires comme systèmes de détection de trop-plein et de fuites, etc. | - | - | 1/1 |
| 8.8.5 | Mise hors service de la citerne, démontage et évacuation | - | - | 1/1 |
| 9. Environnement | | | | |
| 9.1 Aménagements extérieurs | | | | |
| 9.1.1 | Pose d'un revêtement comme asphaltage, pavage ou pose de dalles, etc. | | | |
| 9.1.1.1 | Nouveau revêtement | 1/1 | - | - |
| 9.1.1.2 | Réparation et remplacement par un revêtement de valeur identique et de même surface | - | - | 1/1 |
| 9.1.1.3 | Changement de revêtement (par ex : pavés en lieu et place d'asphalte) | 1/3 | - | 2/3 |
| 9.1.2 | Mise en forme du terrain / nouvel aménagement | frais non déductibles | | |
| 9.1.3 | Murs de soutènement, murs ou clôtures délimitant la propriété | | | |
| 9.1.3.1 | Nouvelle construction | 1/1 | - | - |
| 9.1.3.2 | Amélioration de la qualité | 1/3 | - | 2/3 |
| 9.1.3.3 | Réparation et remplacement par des murs de valeur identique | - | - | 1/1 |
| 9.2 Récupération de l'eau de pluie | | | | |
| 9.2.1 | Pose d'une citerne pour récupération de l'eau | 1/1 | - | - |
| 9.2.2 | Remplacement à valeur égale | - | - | 1/1 |
| 9.3 Piscines et spa | | | | |
| 9.3.1 | Nouvelle installation | 1/1 | - | - |
| 9.3.2 | Réparation (seulement si compris dans l'estimation cadastrale) | - | - | 1/1 |
| 9.3.3 | Produits d'entretien et accessoires | frais d'exploitation non déductibles | | |

Répartition des dépenses immobilières

| CATALOGUE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES IMMOBILIÈRES | | | | |
|--|--|--|--|----------------------|
| Types de travaux | | Dépenses d'amélioration | Dépenses en vue d'économiser l'énergie | Dépenses d'entretien |
| | | Non déductibles | Déductibles | Déductibles |
| 9. Environnement | | | | |
| 9.4 Canalisations, conduites d'alimentation et fosses | | | | |
| 9.4.1 | Réparation, remplacement à valeur égale | - | - | 1/1 |
| 9.4.2 | Élargissement ou extension | 1/1 | - | - |
| 9.4.3 | Installation d'une fosse digestive en lieu et place d'une fosse septique ordinaire | 1/3 | - | 2/3 |
| 9.4.4 | Raccordement aux canalisations | 1/2 | - | 1/2 |
| 9.4.5 | Raccordement au système séparatif | 1/2 | - | 1/2 |
| 9.4.6 | Vidange de la fosse septique | frais d'exploitation non déductibles | | |
| 9.4.7 | Curage des canalisations | - | - | 1/1 |
| 9.5 | Frais de drainage pour terrain humide | 1/1 | - | - |
| 10. Honoraires | | | | |
| 10.1 | Les honoraires d'architecte, d'ingénieur et autres | à répartir proportionnellement entre dépenses d'amélioration, en vue d'économiser l'énergie et d'entretien | | |
| 10.2 | Frais de projets non exécutés | non déductibles | | |
| 11. Emoluments et taxes | | | | |
| 11.1 | Emoluments, mensurations et frais de sanctions de plans | non déductibles | | |
| 11.2 | Taxe foncière | Voir tableau à la page 6 | | |
| 11.3 | Taxe d'habitation et de séjour | Voir tableau à la page 6 | | |
| 12. Frais de démolition | | | | |
| 12.1 | Frais de démolition liés à une nouvelle construction | Voir le traitement fiscal relatif aux frais de démolition ci-dessous | | |
| 12.2 | Lors de démolition partielle ou complète y c. frais y afférents | | | |
| 12.3 | Construction nouvelle ou reconstruction d'anciennes parties | | | |

Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement

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 du bâtiment existant, ainsi que les frais d'enlèvement et d'élimination des déchets de chantier.

Ne sont notamment pas déductibles les frais d'assainissement des sites contaminés et 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.

Le/la contribuable doit mentionner les frais déductibles, ventilés en frais de démontage, frais de démolition proprement dits, frais d'enlèvement et frais d'élimination, dans un décompte séparé adressé à l'autorité fiscale compétente. Les frais de démolition ne sont déductibles que si la construction de remplacement est exécutée par le même contribuable.

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 et présente une affectation similaire.