

SINE

2 mai 2019

Présentation de Y. Wahid

SOMMAIRE

- **Frais d'entretien**
- **Frais économies d'énergie**
- **Nouvelle ordonnance**

Frais d'entretien

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).

Frais d'entretien

- Les dépenses dues aux réparations ou aux rénovations, si elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble sont mentionnées dans la notice 4 (catalogue de répartition)
 - Peinture, réfection sol, ...

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 comprises	occupé par le 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 propriétaire	✓	✓	✓
Assurance ménage et responsabilité civile privée	X	X	X
Abonnement couverture des dégâts occasionnés par les tags	✓	✓	✓
Taxe foncière, de séjour ou d'habitation	✓	X	X

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.	✓	✗
Combustible pour le chauffage, énergie, eau	✓	✗
Frais de conciergerie ou entreprise de nettoyage	✓	✗
Frais de notaire, frais liés à l'augmentation d'une cédule hypothécaire, assurance protection juridique, cotisations diverses	✗	✗
Réparation d'une piscine comprise dans l'estimation cadastrale	✓	✓
Frais d'entretien de jardin, y compris plantation, taille ou abattage des arbres	✓	✓ ⁽¹⁾

Frais 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.
- 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.

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, pompe à chaleur	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.—

Nouvelle ordonnance

Installations utilisant des énergies renouvelables

- 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).
- 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.

Questions / réponses

?