

## Notice 5

Personnes physiques  
valable dès 2018



Intendance des impôts du canton de Berne

## Frais immobiliers

### 1 Introduction

Cette notice est destinée aux personnes qui sont propriétaires ou usufruitières d'un bien immobilier ou titulaires d'un droit d'habitation. Elle leur explique les **frais effectifs** visés dans l'ordonnance concernant la défalcation des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance d'immeubles<sup>1</sup> (OFI) qu'elles ont le droit de déclarer dans leur déclaration d'impôt annuelle.

Elle s'adresse donc uniquement à ceux et celles qui n'optent **pas** pour la **déduction forfaitaire**<sup>2</sup>.

L'OFI a été modifiée pour mettre en œuvre la loi fédérale sur l'énergie. Cette nouveauté s'appliquera **à compter de l'année fiscale 2020**.

Pour en savoir plus: [www.be.ch/taxinfo](http://www.be.ch/taxinfo) > Dans le champ «Recherche», taper «loi sur l'énergie» et sélectionner le premier article de la liste.

### 2 Types de frais

La fiscalité n'est pas la même selon le type de frais engagés pour un bien-fonds ou un bâtiment construit.

#### 2.1 Frais d'entretien (maintenant la valeur)

Ces frais peuvent être déclarés dans la déclaration d'impôt annuelle.

#### 2.2 Investissements visant une consommation rationnelle de l'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables

Ces frais sont assimilés à des frais d'entretien et peuvent être déclarés dans la déclaration d'impôt annuelle.

#### 2.3 Frais de conservation d'un monument historique

Ces frais peuvent être déclarés dans la déclaration d'impôt annuelle s'ils ne sont pas couverts par des subventions.

#### 2.4 Frais d'exploitation et d'administration<sup>3</sup>

Ces frais peuvent être déclarés dans la déclaration d'impôt annuelle. Le **chiffre 12** du catalogue de répartition ci-après (Cf. p. 4 ss) énumère en détail les frais d'exploitation et d'administration, et les montants déductibles à ce titre.

<sup>1</sup> Ordonnance concernant la défalcation des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance d'immeubles

<sup>2</sup> Conditions et montant de la déduction forfaitaire, voir guide > Immeubles/biens-fonds > Frais immobiliers > Déduction forfaitaire

<sup>3</sup> Appelés frais de gérance dans l'OFI

### 2.5 Taxe immobilière, rente de droit de superficie

La déduction des frais de cette nature déclarés dans la déclaration d'impôt annuelle est toujours admise à concurrence du montant effectif des frais.

### 2.6 Frais augmentant la valeur

Les frais qui ont augmenté la valeur d'un bien-fonds ne sont pas déductibles au titre de frais d'entretien. En revanche, **à la vente du bien-fonds**, ils seront **déductibles du gain immobilier** au titre de frais d'investissement.

La **déduction** des frais de cette nature déclarés dans la **déclaration d'impôt annuelle** n'est **pas acceptée**.

### 2.7 Autres frais

Les frais qui ne rentrent dans aucune des catégories ci-avant sont typiquement des frais de la vie courante qui, à ce titre, ne sont pas déductibles des revenus.

### 3 Définition des frais d'entretien

Les frais d'entretien sont les dépenses engagées pour **préserver la valeur d'un bien-fonds, autrement dit maintenir le bien en état**. C'est pourquoi on les qualifie aussi de frais maintenant la valeur.

L'entretien suppose donc une dépréciation ou un risque de dépréciation du bien, en d'autres termes, un **besoin d'entretien**. Ce besoin se détermine en fonction de la **durée de vie** et de l'**état de fonctionnement** d'une installation ou d'une partie de bâtiment.

On distingue les frais d'entretien (maintenant la valeur) de ceux qui génèrent une plus-value (augmentant la valeur) au moyen de critères techniques objectifs. La valeur de référence n'est pas celle de l'immeuble dans son ensemble, mais celle de la partie de bâtiment précise remise en état ou de l'installation remplacée.

Les dépenses **dont une partie seulement maintient la valeur** ne sont pas intégralement déductibles au titre de frais d'entretien. La part qui a augmenté la valeur doit en être retranchée **selon une clé de répartition** appropriée.

Le catalogue de répartition ci-après énumère en détail les frais considérés comme des frais d'entretien et les montants déductibles à ce titre (Cf. p. 4 ss).

Dans le cas des **propriétés par étage**, les frais d'entretien sont les dépenses engagées pour entretenir le logement du propriétaire (droit d'utilisation exclusive) et les parties com-

munes du bâtiment, comme la cage d'escalier, l'ascenseur, le garage, les détecteurs d'incendie (frais communs), ainsi que les **contributions versées au fonds de rénovation** pour l'entretien de la propriété commune<sup>4</sup>.

#### 4 Travaux ne constituant pas de l'entretien

Les dépenses qui augmentent la valeur (améliorations, nouveaux équipements) et celles qui représentent des frais de la vie courante, et qui n'ont donc aucun impact sur la valeur, ne sont pas considérées comme des frais d'entretien.

Exemples de frais usuels non déductibles:

- Travaux de nettoyage et de déblayage des jardins
- Frais de culture de fleurs et de légumes
- Frais d'établissement de plans et de mensuration cadastrale
- Droits de mutation et de mise en gage
- Emoluments notariaux
- Frais de constitution de cédules hypothécaires
- Commissions d'intermédiaire et autres frais inhérents à l'acquisition ou à l'aliénation d'immeubles

#### 5 Définition des frais de transformation

Les frais de transformation sont déductibles des revenus sous certaines conditions.

Les **frais** de démolition et de reconstruction de parties de bâtiments constituent des travaux d'entretien **déductibles** si la **partie reconstruite est équivalente**. La reconstruction (ou remplacement) n'est **pas** équivalente lorsqu'elle **change ou étend l'utilisation de la partie en question** ou qu'elle **modifie les plans de construction**.

Une **modification des plans de construction par déplacement ou démolition de cloisons ne constitue pas non plus des travaux d'entretien**.

Les frais de démolition **d'installations** et de remplacement par des installations équivalentes (cuisine, salle de bain) peuvent constituer des frais d'entretien

- même si les plans de construction du logement ont été **modifiés**;
- si la nouvelle installation est de la même **gamme fonctionnelle** que l'ancienne.

L'édification d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ou la pose d'une installation constituent des travaux de **construction**, dont les frais ne sont en principe **pas déductibles**.

#### 6 Fiscalité des frais engagés pour les balcons, garages, piscines, abris, abris de jardin et autres objets assimilés

Les balcons, garages, piscines, abris, abris de jardin et autres objets assimilés sont des annexes ou de petites constructions non attenantes assimilées à des annexes. Les frais d'entretien de ces objets ne sont déductibles des revenus que si leur valeur est comprise dans la valeur officielle ou devrait l'être.

Leur démolition et leur remplacement par un objet équivalent peuvent constituer des travaux d'entretien s'ils consistent à reconstruire l'objet à un autre endroit sur le même immeuble (considération de l'immeuble comme un tout).

En revanche, ces travaux, et tout autre réaménagement, ne constituent pas de l'entretien s'ils **changent l'utilisation** de l'élément. S'ils en **étendent l'utilisation**, la part des frais imputables à cette extension ne constitue **pas des frais d'entretien**.

#### 7 Fiscalité des investissements visant une consommation rationnelle de l'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables

Les travaux réalisés sur des bâtiments dans le but de rationaliser la consommation d'énergie ou d'utiliser des énergies renouvelables sont assimilés à des travaux d'entretien, et leur coût est déductible des revenus à ce titre.

En revanche, ces investissements ne sont **pas déductibles** s'ils sont réalisés **dans le cadre de la construction** d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

Le catalogue de répartition ci-après énumère en détail les frais considérés comme des frais d'entretien et les montants déductibles à ce titre (Cf. p. 4 ss).

#### 8 Période de déclaration des frais

Le contribuable a le droit de déclarer ses frais d'entretien, d'exploitation et d'administration, les investissements visant une consommation rationnelle de l'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables et les frais de conservation d'un monument historique dans la déclaration d'impôt de **l'année fiscale correspondant à l'année de facturation**.

Il peut déclarer le montant d'une **facture partielle** (établie à l'**achèvement d'une partie des travaux**) si cette facture fait apparaître le détail des **travaux facturés**.

#### 9 Modalités de déclaration des frais

Conformément à la règle générale régissant le fardeau de la preuve applicable en droit fiscal, il appartient au contribuable d'établir la preuve des frais minorant ou annulant l'impôt. C'est donc à lui de préciser pour chaque poste de dépenses qu'il déclare s'il s'agit de frais d'entretien, d'exploitation et d'administration, d'investissement visant une consommation rationnelle de l'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, de frais de conservation d'un monument historique, de taxes immobilières ou de rentes de droit de superficie.

Le contribuable déclare ses frais dans sa déclaration d'impôt. Si l'Intendance lui réclame la preuve qu'il les a effectivement engagés, il doit lui faire parvenir les justificatifs (copies de factures, etc.).

<sup>4</sup> Conditions et montant de la déduction forfaitaire, voir guide > Immeubles/biens-fonds > Frais immobiliers > Déduction forfaitaire

## 10 Particularités des frais d'entretien

Il incombe au contribuable d'établir la preuve que les frais qu'il a déclarés sont des frais d'entretien.

Un tableau est à sa disposition dans l'article TaxInfo «[Frais immobiliers](#)».

L'Intendance des impôts vérifie les déclarations du contribuable sur la base de moyens de preuve appropriés comme

- un tableau récapitulatif des frais précisant leur classification,
- une copie du décompte général des frais,
- des copies des différentes factures,
- une copie de la demande de permis de construire,
- une copie du plan de l'ouvrage,
- une copie du descriptif de l'ouvrage,
- des photos prises avant et après les travaux.

Dans le cas d'une transformation ou d'une grosse rénovation, il faut fournir des documents propres à établir l'état et l'équipement du bien-fonds avant et après les travaux.

La déduction des frais déclarés n'est acceptée que s'il est prouvé qu'ils constituent des frais d'entretien.

## 11 Fiscalité des frais engagés pour des immeubles commerciaux

L'inscription des immeubles commerciaux au bilan est régie par les dispositions du droit commercial. En droit fiscal bernois, les immeubles commerciaux ne peuvent être inscrits au bilan qu'à concurrence maximale des frais d'investissement correspondants. L'ordonnance sur les amortissements (OAm)<sup>5</sup> s'applique.

On peut se référer au catalogue de répartition ci-après pour établir si les charges immobilières représentent des frais d'entretien ou des charges de remplacement d'installations. Les frais d'une première installation doivent être enregistrés à l'actif de la fortune commerciale.

### Nota bene

La variation de la valeur officielle ou locative n'est pas directement fonction de la classification des frais en frais d'entretien ou en frais d'investissement.

Ces valeurs sont fixées selon d'autres critères (art. 52 ss LI; art. 25 LI).

---

<sup>5</sup> Ordonnance sur les amortissements (OAm)

## Catalogue de répartition

### Extérieur du bâtiment

<b>Murs extérieurs</b> .....	<b>1</b>
Façades, fenêtres, balcons, stores et volets.....	1.1
Parois coupe-feu.....	1.2
Jardin d'hiver.....	1.3
Réparation de dégâts.....	1.4
Echafaudages.....	1.5
<b>Toitures</b> .....	<b>2</b>
Toits plats et à pignons, ferblanterie et paratonnerre.....	2.1
Aménagement des combles.....	2.2
Vermine et moisissures.....	2.3
Echafaudages.....	2.4

### Intérieur du bâtiment

<b>Parois intérieures et plafonds</b> .....	<b>3</b>
Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, portes.....	3.1
Escalier, cage d'escalier et balustrade.....	3.2
Ascenseur.....	3.3
<b>Revêtement de sol</b> .....	<b>4</b>
Pièces intérieures.....	4.1
Extérieurs (balcons et terrasses).....	4.2
<b>Cuisine, salle de bain et buanderie</b> .....	<b>5</b>
Equipement de cuisine.....	5.1
Appareils ménagers.....	5.2
Salle de bain et équipement sanitaire.....	5.3
Lave-linge et séchoir.....	5.4
<b>Chauffage et ventilation</b> .....	<b>6</b>
Production de chaleur et chaudière.....	6.1
Changement de source d'énergie et systèmes alternatifs.....	6.2
Installations thermiques complémentaires.....	6.3
Cheminée.....	6.4
Citerne à mazout/local à citerne.....	6.5
Cheminée, poêle en faïence et poêles-cheminées.....	6.6
Raccordement au chauffage à distance.....	6.7
Production d'eau chaude (chauffe-eau).....	6.8
Ventilation, climatisation et hotte d'aspiration.....	6.9
<b>Installations sanitaires et électriques et prévention incendie</b> .....	<b>7</b>
Conduites en général.....	7.1
Appareils de distribution d'eau et de chaleur.....	7.2
Installations électriques.....	7.3
Equipement individuel principal de la radio, TV, etc.....	7.4
Prévention incendie.....	7.5
Alarmes.....	7.6
<b>Piscine intérieure, sauna et solarium</b> .....	<b>8</b>
Piscine.....	8.1
Chauffage.....	8.2
Sauna.....	8.3
Solarium.....	8.4
<b>Aménagements extérieurs</b> .....	<b>9</b>
Aménagements extérieurs et jardin.....	9.1
Canalisations et conduites d'alimentation.....	9.2
<b>Abonnements d'entretien</b> .....	<b>10</b>
<b>Divers</b> .....	<b>11</b>
Travaux de démolition et de déblaiement.....	11.1
Frais d'avocat, de transfert de propriété et de notaire.....	11.2
Honoraires d'architecte et d'ingénieur.....	11.3
Permis de construire.....	11.4
Prestations et travaux personnels.....	11.5
Contributions de viabilisation.....	11.6
Catastrophes naturelles/dommages de tiers.....	11.7
Mensuration et lotissement.....	11.8
Outils.....	11.9
<b>Frais d'exploitation et d'administration</b> .....	<b>12</b>
Emoluments de base (périodiques).....	12.1
Dépenses dépendant de la consommation.....	12.2
Frais de chauffage et de production d'eau chaude.....	12.3

Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (**E**) sont assimilés aux frais d'entretien et sont déductibles à ce titre.

Pour l'application du catalogue de répartition en matière d'immeubles commerciaux, voir chiffre 11, en [page 3](#) ci-avant.

Désignation		E	Entretien
<b>Extérieur du bâtiment</b>			
<b>1</b>	<b>Murs extérieurs</b>		
1.1	<b>Façades, fenêtres, balcons, stores et volets</b>		
1.1.1	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. peinture		1/1
	c. nettoyage des façades à haute pression		1/1
	d. isolation des joints, fenêtres, stores et volets pour éviter les échanges d'air indésirables	<b>E</b>	1/1
1.1.2	Rénovation de façades		
	a. nouvelle peinture, remplacement d'un revêtement préexistant		1/1
	b. pose d'un revêtement en Eternit, aluminium, etc. sur une ancienne peinture ou recouvrement d'un ancien revêtement		2/3
	c. réfection de façades en pierres naturelles (molasse)		1/1
	d. isolation extérieure des façades (min. 3 cm) y compris revêtement, ajustement des appuis de fenêtres et des fixations diverses	<b>E</b>	1/1
	e. revêtement ventilé des façades lié à l'isolation thermique	<b>E</b>	1/1
1.1.3	Isolation		
	Seuls les travaux		
	– permettant d'isoler les parties chauffées de l'extérieur (toiture, plancher des combles, murs extérieurs, plafond de cave),		
	– assurant prioritairement l'isolation thermique,		
	– ayant un <i>impact considérable</i> sur l'ensemble du bâtiment (frais d'échafaudage et d'études et honoraires: uniquement proportionnellement) sont fiscalement admis comme des travaux d'isolation.		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première isolation	<b>E</b>	1/1
1.1.4	Fenêtres à simple, double ou multiple vitrage et portes		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. remplacement de fenêtres par des fenêtres de classe énergétique supérieure	<b>E</b>	1/1
	c. portes d'entrée/portes de garage (voir ch. 3.1.5 ci-après)		
1.1.5	Tambour		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. installation de tambours <i>non chauffés</i> (sans dégagement excessif d'espace supplémentaire)	<b>E</b>	1/1
1.1.6	Stores pare-soleil		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
	c. remplacement de stores mécaniques par des stores électriques		1/2
1.1.7	Volets et volets roulants		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation	<b>E</b>	1/1
	c. remplacement des volets par des volets roulants		1/1
1.1.8	Balcons et terrasses (revêtement de sol, voir ch. 4.2 ci-après)		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première pose d'un vitrage		–
1.2	<b>Parois coupe-feu</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. construction de parois coupe-feu		–
	– à l'occasion de travaux d'agrandissement		–
	– sur ordre de la police du feu		1/2
1.3	<b>Jardin d'hiver</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. construction		–
1.4	<b>Réparation de dégâts</b>		
	a. lutte contre les ravageurs du bois		1/1
	b. réparation de dégâts dus à l'humidité		1/1
	c. réparation de dégâts dus à des phénomènes extérieurs comme les poussées des terres et les affaissements de terrain, etc.		1/1
1.5	<b>Echafaudages</b>		
	Les frais d'échafaudage doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement.		
<b>2</b>	<b>Toitures</b>		
2.1	<b>Toits plats et à pignons, ferblanterie et paratonnerre</b>		
2.1.1	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. amélioration de l'isolation thermique	<b>E</b>	1/1
2.1.2	Toits plats		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. pose d'une toiture inversée sur la toiture existante (isolation thermique)	<b>E</b>	1/1

Désignation		E	Entretien
2.1.3	Toits à pignons / construction d'un galetas Construction d'une charpente, couverture comprise, sur un toit plat non étanche a. combles inutilisés (sans accès) b. combles utilisés comme galetas c. combles utilisés comme pièce d'habitation		$\frac{1}{4}$ $\frac{1}{2}$ –
2.1.4	Ferblanterie a. réparation / remplacement équivalent b. première installation et extension en cas de transformation, d'agrandissement et de reconstruction c. chéneaux: réparation ou remplacement équivalent		$\frac{1}{4}$ – $\frac{1}{4}$
2.1.5	Sous-toiture a. réparation / remplacement équivalent b. première pose d'une sous-toiture sans isolation thermique c. remplacement équivalent de la sous-toiture et pose d'une isolation thermique d. première pose d'une sous-toiture combinée à une isolation thermique	E	$\frac{1}{4}$ – $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{4}$
2.1.6	Paratonnerre a. réparation / remplacement équivalent b. première installation ou extension		$\frac{1}{4}$ –
2.2	<b>Aménagement des combles</b> Aménagement de chambres ou d'appartements		–
2.3	<b>Vermine et moisissures</b> Frais pour les combattre (traitement du bois)		$\frac{1}{4}$
2.4	<b>Echafaudages</b> Les frais d'échafaudage doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement.		

## Intérieur du bâtiment

### 3 Parois intérieures et plafonds

3.1	<b>Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, portes</b>		
3.1.1	a. rafraîchissement / réparation / remplacement équivalent b. à l'occasion de travaux de transformation et d'agrandissement c. pose d'une isolation intérieure sur les parois en façade ou sur les plafonds des caves	E	$\frac{1}{4}$ – $\frac{1}{4}$
3.1.2	Revêtement des parois et plafonds à la place de travaux de gypserie et de peinture à refaire a. revêtement en bois ou panneaux isolants phoniques, peintures comprises b. revêtement en panneaux Pavatex ou panneaux d'aggloméré, peintures comprises		$\frac{2}{3}$ $\frac{1}{4}$
3.1.3	Carrelage a. réparation / remplacement équivalent b. dans la cuisine et la salle de bain au lieu de travaux de peinture		$\frac{1}{4}$ $\frac{2}{3}$
3.1.4	Cloisonnement 2 pièces au lieu de 1		–
3.1.5	Portes et portes basculantes (garages) a. réparation / remplacement équivalent b. première installation c. remplacement par une porte de qualité supérieure d. installation d'un mécanisme automatique (remplacement d'une simple porte de garage par une porte automatique)		$\frac{1}{4}$ – $\frac{2}{3}$ $\frac{1}{2}$
3.2	<b>Escalier, cage d'escalier et balustrade</b> a. réparation / remplacement équivalent b. remplacement par un escalier, une cage d'escalier ou une balustrade de qualité supérieure (ex.: remplacement d'un escalier en bois par un escalier en béton)		$\frac{1}{4}$ $\frac{1}{2}$
3.3	<b>Ascenseur</b> a. réparation / remplacement équivalent b. première installation c. remplacement par un ascenseur de qualité supérieure		$\frac{1}{4}$ – $\frac{2}{3}$

### 4 Revêtement de sol

4.1	<b>Pièces intérieures</b> a. réparation / remplacement équivalent (également parquet/dalles au lieu de moquette) b. remplacement par un revêtement de qualité supérieure (ex: pose d'un parquet à la place de stratifié) c. première pose dans des locaux inhabitables auparavant d. première pose sur chape en ciment ou autre matériau à la suite de gros travaux de transformation ou d'agrandissement e. réfection des parquets (ponçage et vitrification)		$\frac{1}{4}$ $\frac{2}{3}$ – – $\frac{1}{4}$
4.2	<b>Extérieurs (balcons et terrasses)</b> a. réparation / remplacement équivalent b. étanchéité de la terrasse et pose de dalles par-dessus c. isolation et étanchéité de la terrasse d. application d'une peinture pour sol en ciment	E	$\frac{1}{4}$ $\frac{2}{3}$ $\frac{1}{4}$ –

### 5 Cuisine, salle de bain et buanderie

5.1	<b>Équipement de cuisine</b> (compris dans la valeur officielle)		
5.1.1	Réparation / remplacement équivalent		$\frac{1}{4}$

Désignation		E	Entretien
5.1.2	Bloc-cuisine y compris frais en découlant a. réparation/remplacement équivalent b. remplacement par un bloc-cuisine de qualité supérieure (ex.: inox et pierre au lieu de matière plastique et de résine synthétique) c. remplacement de l'équipement non encastré par un bloc-cuisine		$\frac{1}{3}$ $\frac{2}{3}$ $\frac{1}{3}$
5.2	<b>Appareils ménagers</b> (compris dans la valeur officielle) a. réparation/remplacement équivalent b. première installation c. remplacement par des appareils ménagers de qualité supérieure (ex: remplacement du four par un four combiné, du réfrigérateur par un appareil de plus grande contenance avec congélateur intégré)		$\frac{1}{3}$ — $\frac{2}{3}$
5.3	<b>Salle de bain et équipement sanitaire</b> (compris dans la valeur officielle) a. réparation/remplacement équivalent b. remplacement avec amélioration du confort (ex.: installation d'un WC avec douchette intégrée) c. installation d'équipements supplémentaires (ex.: douche ou lavabo supplémentaires, lavabo double au lieu de lavabo simple)		$\frac{1}{3}$ $\frac{2}{3}$ —
5.4	<b>Lave-linge et sèche-linge</b> (compris dans la valeur officielle) a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		$\frac{1}{3}$ —
<b>6</b>	<b>Chauffage et ventilation</b>		
6.1	<b>Production de chaleur et chaudière</b>		
6.1.1	Réparation/remplacement équivalent, installation comprise		$\frac{1}{3}$
6.1.2	Remplacement par un équipement de plus grande capacité		part
6.1.3	Chauffe-eau instantané a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		$\frac{1}{3}$ —
6.1.4	Installations fixes de chauffage électrique a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		$\frac{1}{3}$ —
6.2	<b>Changement de source d'énergie et systèmes alternatifs</b>		
6.2.1	Changement pour un système de chauffage au bois, gaz ou autre de même capacité de chauffage		$\frac{1}{3}$
6.2.2	Remplacement d'un système de chauffage individuel à mazout, à charbon ou au bois par un chauffage central		$\frac{1}{2}$
6.2.3	Installations spéciales (utilisation rationnelle de l'énergie) Pose de pompes à chaleur, d'installations de récupération de chaleur ou d'équipements utilisant des sources d'énergie renouvelables, comme les installations de chauffage au bois, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les éoliennes, les installations géothermiques ou de combustion de biogaz, y compris les frais d'installation, pour autant que ces installations soient destinées à l'usage personnel et aient la même capacité de chauffage (mais sans les installations de chauffage de piscines, de serres ou d'équipements similaires)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3	<b>Installations thermiques complémentaires</b>		
6.3.1	en général a. réparation/remplacement équivalent b. remplacement de vannes de corps de chauffe par des vannes thermostatiques		$\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$
6.3.2	Première pose d'un système de régulation automatique de la production de chaleur	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.3	Première pose d'un répartiteur électronique des frais de chauffage	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.4	Amélioration de l'isolation thermique en zone non chauffée (chaudière, réservoir d'eau chaude, conduites, répartiteur et tuyauterie)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.5	Première pose d'appareils de mesure de la consommation de combustibles liquides (jauge de mazout)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.6	Première pose de compteurs d'heures de fonctionnement de la chaudière, du brûleur et des pompes	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.7	Première pose de vannes thermostatiques (ex.: DANFOSS®)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.8	Pose de parois et de plafonds chauffants (y compris appareils de chauffage supplémentaires) a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		$\frac{1}{3}$ —
6.4	<b>Cheminée</b>		
6.4.1	Réparation/remplacement équivalent		$\frac{1}{3}$
6.4.2	Rénovation de cheminée, y compris l'insert, à l'occasion du remplacement d'un calorifère	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.5	<b>Citerne à mazout/local à citerne</b>		
6.5.1	Remplacement/réfection et révisions de la citerne		$\frac{1}{3}$
6.5.2	Première pose d'une citerne et construction d'un local à citerne		—
6.5.3	Ancienne citerne enterrée, nouvelle installation au sous-sol, citerne et étanchéité du bac de rétention (en acier ou en matière plastique) a. citerne d'une contenance égale ou inférieure b. citerne d'une contenance supérieure c. mise hors service de l'ancienne citerne (remblayage, excavation, remise en état du terrain/jardin, etc.) d. réfection du local à citerne et aménagements supplémentaires en rapport avec les prescriptions en vigueur (systèmes de détection de trop-plein et de fuites) e. construction et aménagement du local à citerne conformément aux prescriptions en vigueur		$\frac{1}{3}$ part $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$ —
6.6	<b>Cheminée, poêle en faïence (fumisterie et poélerie) et poêles-cheminées</b>		
6.6.1	a. réparation/remplacement équivalent b. transformation d'une simple cheminée en une cheminée à pulsion d'air chaud c. première installation d'une cheminée, insert compris	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$ —
6.7	<b>Raccordement au chauffage à distance</b> Mise hors service du chauffage existant et raccordement à une centrale de chauffage à distance, y compris la taxe de raccordement	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$

Désignation		E	Entretien
6.8	<b>Production d'eau chaude</b> (chauffe-eau)		
6.8.1	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation et installation supplémentaire		–
	c. remplacement par un modèle plus grand		part
	d. nouvelle installation en supplément de la chaudière existante pour la production d'eau chaude en été	E	1/1
	e. détartrage des installations d'eau chaude		1/1
6.8.2	Pose de compteurs de consommation d'eau chaude	E	1/1
6.9	<b>Ventilation, climatisation et hotte d'aspiration</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
<b>7</b>	<b>Installations sanitaires et électriques et prévention incendie</b>		
7.1	<b>Conduites en général</b> (eau, chauffage, électricité, gaz, télévision, téléphone, etc.)		
7.1.1	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation/extension		–
7.1.2	Détartrage de toutes les conduites		1/1
7.1.3	Taxes uniques de raccordement		–
7.2	<b>Appareils de distribution d'eau et de chaleur</b>		
7.2.1	Adoucisseur d'eau		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
	c. produits chimiques pour l'adoucisseur		–
7.2.2	Radiateurs		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation/extension		–
7.3	<b>Installations électriques</b> (ex.: tableau électrique)		
	a. réparation/remplacement équivalent (sans les luminaires = mobilier)		1/1
	b. première installation/extension		–
	c. encastrement des câbles (sans extension)		1/1
7.4	<b>Équipement individuel principal de réception de la radio, TV, etc.</b> (antennes, antennes satellites)		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
7.4.1	Raccordement à une installation commune		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
	c. taxe de raccordement		–
	d. taxes de base et de réception facturées par les fournisseurs du câble ou de radiodiffusion		–
7.5	<b>Prévention incendie</b>		
	Détecteurs et extincteurs d'incendie		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
7.6	<b>Alarmes</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première pose/extension d'une alarme		–
	c. frais de surveillance et d'entretien (abonnement)		–
	d. taxe de raccordement à la centrale d'alarme		–
<b>8</b>	<b>Piscine intérieure, sauna et solarium</b>		
8.1	<b>Piscine</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. construction		–
	c. frais d'exploitation (filtre, pompe, produits chimiques)		1/1
8.2	<b>Chauffage</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
8.3	<b>Sauna</b> (compris dans la valeur officielle)		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
8.4	<b>Solarium</b> (construction fixe)		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
<b>9</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		
9.1	<b>Aménagements extérieurs et jardin</b>		
	<b>Principe</b>		
	Les personnes qui habitent un logement dont elles sont propriétaires (maison individuelle, propriété par étages, appartement dans un immeuble avec jouissance exclusive du jardin par le possesseur) ne peuvent pas déduire leurs dépenses d'agrément (travaux annuels de nettoyage et de déblayage, d'entretien de la pelouse, de déneigement, frais de culture de fleurs, de légumes, de fruits et de baies); ces dépenses sont en effet considérées comme une utilisation du revenu.		
	Dans les immeubles locatifs, les frais de tonte de la pelouse, de déneigement, etc. sont considérés comme des frais d'entretien à condition que le jardin soit destiné à l'usage de tous les locataires et que ces frais ne leur soient pas facturés dans le décompte des charges.		



Désignation		E	Entretien
9.1.1	Jardin a. premier aménagement du jardin, y compris construction de biotopes secs ou humides non praticables à pied b. premier plantage d'arbres, d'arbustes et de plantes c. entretien et remplacement des plantes vivaces (y compris évacuation des déchets) d. réparation des clôtures et des murs (à l'intérieur du jardin) e. réparation des chemins (à l'intérieur du jardin) f. réparation et remplacement de biotopes à l'identique		– – 1/1 1/1 1/1 1/1
9.1.2	Aménagement et réaménagement du terrain a. réparation/remplacement équivalent b. excavation, remblaiement, terrassement etc.		1/1 –
9.1.3	Clôture en dur (murs de soutènement et d'enceinte, pare-vue et dispositifs anti-bruit) a. réparation/remplacement équivalent b. première construction ou installation/agrandissement c. remise en état avec amélioration de la qualité		1/1 – part
9.1.4	Accès et esplanades a. réparation/remplacement équivalent (sans augmentation de la surface) b. première pose d'un revêtement (goudron, pavés, dalles en ciment, etc.) c. pierres composites jointées au ciment ou revêtements en béton ou asphalte – remplacement par un revêtement de qualité équivalente – à la place d'un espace coffré gravillonné – à la place d'un espace sans revêtement, ni coffrage d. remplacement de pierres composites jointées au ciment par un dallage en pierre naturelle		1/1 – 1/1 1/4 – 1/2
9.1.5	Amélioration du sol Drainage, étayage, mise en place de terre végétale, etc.		–
9.1.6	Terrasse a. réparation/remplacement équivalent b. première construction/part de l'extension suite à une transformation ou un agrandissement, ou pour la construction de bâtiments		1/1 –
9.1.7	Piscine extérieure (comprise dans la valeur officielle) a. réparation/remplacement équivalent b. première construction c. revêtement – remplacement équivalent – première pose – remplacement par un revêtement de qualité supérieure d. frais d'exploitation (filtre, pompe, produits chimiques)		1/1 – 1/1 – part 1/1
9.1.8	Chauffage de la piscine a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		1/1 –
9.1.9	Bassin de natation (compris dans la valeur officielle) et biotope a. réparation/remplacement équivalent b. première construction		1/1 –
9.2	<b>Canalisations et conduites d'alimentation, y compris excavation et remblayage</b>		
9.2.1	a. réparation/remplacement équivalent b. première construction c. extension suite à une transformation/un agrandissement d. nettoyage (curetage) et vidange e. raccordement au réseau d'évacuation et mise hors service simultanée des fosses, installations d'épuration des eaux usées et installations analogues existantes f. remplacement/réfection des fosses, installations d'épuration des eaux usées et installations analogues existantes g. remplacement/réfection/agrandissement des fosses, installations d'épuration des eaux usées et installations analogues existantes: répartition des frais en fonction du volume initial (= entretien)/volume supplémentaire (= dépenses d'investissement) h. taxes uniques de raccordement		1/1 – – 1/1 1/2 1/1 part –
9.2.2	Conduites d'eau et d'alimentation a. raccordement à un autre réseau communautaire b. taxe de raccordement		1/1 –
9.2.3	Système séparatif a. réparation/remplacement équivalent des canalisations au moment du raccordement à un système séparatif (y compris excavation) b. raccordement des eaux superficielles à un système séparatif, y compris excavation c. taxe de raccordement unique		1/1 – –
9.2.4	Drainage (assèchement du sol ou d'un terrain marécageux)		–
<b>10</b>	<b>Abonnements d'entretien</b>		
	Ces abonnements servent à maintenir les installations en état. Ils sont donc déductibles au titre de frais d'entretien immobilier (frais de ramonage compris).		1/1

Désignation		E	Entretien	
<b>11</b>	<b>Divers</b>			
11.1	<b>Travaux de démolition et de déblaiement</b> Ces frais doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement. Les frais de projets non réalisés représentent une utilisation du revenu et ne sont donc pas déductibles.			
11.2	<b>Frais d'avocat, de transfert de propriété et de notaire</b> a. Frais d'avocat, de notaire ou de justice, commissions de courtage et autres frais éventuels en rapport direct avec l'achat ou la vente d'un bien foncier b. Frais d'avocat et de procédure en rapport avec la location (rendements) c. Droits de mutation et droits de constitution de gages, frais de constitution d'hypothèques		– 1/1 –	
11.3	<b>Honoraires d'architecte et d'ingénieur</b> Les honoraires d'architecte et d'ingénieur, ainsi que les autres honoraires (ex.: frais de réalisation d'études et d'un schéma énergétique) qui concernent les travaux effectués sur des bâtiments doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement. Les frais des projets non réalisés représentent une utilisation du revenu et ne sont donc pas déductibles.			
11.4	<b>Permis de construire</b>		–	
11.5	<b>Services et travaux à soi-même (sans le matériel)</b> Indépendants, à condition qu'une contrepartie soit enregistrée dans la comptabilité et qu'ils n'apportent pas de plus-value à l'immeuble.		1/1	
11.6	<b>Contributions de viabilisation</b> Contributions de viabilisation dues à la commune pour les routes, les trottoirs, etc., y compris le premier goudronnage des routes et des accès (taxes de périmètre)		–	
11.7	<b>Catastrophes naturelles/dommages causés par des tiers</b> Frais de remplacement, réparation et remise en état suite à une catastrophe naturelle ou à des dommages causés par des tiers (ex.: fuite de mazout), déduction faite des montants couverts par des tiers (ex.: indemnités d'assurance).		1/1	
11.8	<b>Mensuration et lotissement</b> a. frais de mensuration, de lotissement, de registre foncier, de remembrement, de rectification des champs, de remaniement parcellaire de terrains à bâtir b. rétablissement de limites parcellaires, mensurations ultérieures		– 1/1	
11.9	<b>Outils</b> Outils de toute sorte, outils de bricolage, etc.		–	
<b>12</b>	<b>Frais d'exploitation et d'administration</b>			
	<b>Frais d'exploitation</b> Les dépenses périodiques liées à l'utilisation du bâtiment sont déductibles au titre de frais d'exploitation à condition de ne pas être facturées à un tiers. Les personnes qui habitent un logement dont elles sont propriétaires ne peuvent pas déduire leur propre consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ni leurs frais de production d'eau chaude, d'évacuation des eaux usées et d'enlèvement des ordures, etc. au titre de frais d'exploitation.		occupé par le propriétaire	loué (sans facturation à un tiers)
12.1	<b>Emoluments de base (périodiques)</b> – épuration des eaux usées (STEP) – enlèvement des ordures – éclairage et nettoyage des rues – entretien des routes et des digues – eau/électricité		1/1 1/1 1/1 1/1 1/1	1/1 1/1 1/1 1/1 1/1
12.2	<b>Dépenses dépendant de la consommation</b> – éclairage, frais généraux – frais de consommation d'énergie (électricité, gaz, mazout, etc.) – taxe sur les sacs à ordures (étiquettes autocollantes) – voirie – taxe d'eau		– – – – –	1/1 1/1 1/1 1/1 1/1
12.3	<b>Frais de chauffage et de production d'eau chaude</b> Les dépenses directement en rapport avec le fonctionnement de l'installation de chauffage ou de chauffe-eau central constituent des frais de chauffage et de production d'eau chaude, en particulier les frais d'énergie.		–	1/1
12.4	<b>Frais d'administration de l'immeuble par un tiers</b> Dépenses effectives de location et d'administration (ex.: annonces, frais de recouvrement) Les frais comptés pour les travaux d'administration réalisés par soi-même ne sont pas déductibles. Si des frais de conciergerie sont déclarés, le nom et l'adresse du ou de la concierge doivent être indiqués.		1/1	1/1