



## Notice 5: Personnes physiques valable dès 2025

# 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'OFI<sup>1</sup> qu'elles ont le droit de faire valoir dans leur déclaration d'impôt annuelle. Elle s'adresse donc uniquement à celles qui n'optent pas pour la déduction forfaitaire<sup>2</sup>.

## 2 Types de frais

Les frais suivants peuvent être inscrits dans la déclaration d'impôt annuelle:

- Frais d'entretien
- Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement
- Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement
- Frais de conservation d'un monument historique
- Taxes immobilières et rentes de droits de superficie

Les impenses, qui augmentent la valeur du bien (dépenses induisant une plus-value), et les frais qui n'appartiennent à aucune des catégories ci-dessus ne sont pas déductibles.

Le catalogue de répartition figurant plus bas énumère en détail les travaux dont les frais sont pris en compte pour l'imposition annuelle et indique pour chacun la part déductible.

Vous trouverez des précisions sur la fiscalité des frais immobiliers sur [www.be.ch/taxinfo](http://www.be.ch/taxinfo) > Tapez «Frais immobiliers» dans le champ de recherche.

## 3 Période de déductibilité

La personne contribuable a le droit de faire valoir les frais déductibles dans sa déclaration d'impôt de **l'année de leur facturation**.

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

## 4 Modalités de déclaration des frais

Conformément à la règle générale régissant le fardeau de la preuve applicable en droit fiscal, il appartient à la personne contribuable d'établir la preuve des frais minorant ou annulant l'impôt. C'est donc à elle de préciser, pour chaque poste de dépenses qu'elle déclare, s'il s'agit de frais d'entretien, d'exploitation et de gérance, d'investissements 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.

La personne contribuable inscrit ses frais dans sa déclaration d'impôt. Si l'Intendance des impôts lui réclame la preuve qu'elle les a effectivement engagés, elle doit lui faire parvenir les justificatifs (copies de factures, etc.).

## 5 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 des frais d'investissement correspondants. L'OAm<sup>3</sup> s'applique.

Le catalogue de répartition ci-après permet par analogie de déterminer ce qui constitue des charges immobilières, à savoir les frais d'entretien pur et les frais de remplacement d'installations. En revanche, les frais d'une première installation doivent être enregistrés avec la fortune commerciale à l'actif du bilan.

### Nota bene

La classification des frais en frais d'entretien ou en frais d'investissement n'a pas d'impact direct sur la valeur officielle et la valeur locative.

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

<sup>1</sup> OFI: ordonnance concernant la défalcation des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance d'immeubles (RSB 661.312.51)

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

<sup>3</sup> OAm: ordonnance sur les amortissements (RSB 661.312.59)

## 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
Échafaudages	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
Échafaudages	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>
Équipement 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
Équipement 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>
Frais de démolition d'un bâtiment si celui-ci est remplacé par un autre sur le même terrain	11.1.1
Travaux de démolition et de déblaiement dans le cadre d'une transformation	11.1.2
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>
Émoluments de base (périodiques)	12.1
Dépenses dépendant de la consommation	12.2
Frais de chauffage et de production d'eau chaude	12.3

Les frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont également déductibles (**E**). Ces mesures concernent le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations.

Pour l'application du catalogue de répartition en matière d'immeubles commerciaux, voir chiffre 5, en [page 1](#) ci-avant.

<b>Travaux</b>		<b>E</b>	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	<b>Rénovation de façades</b>		
	a. nouvelle peinture, remplacement d'un revêtement préexistant		1/1
	b. pose d'un revêtement en fibrociment, 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, 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	<b>Isolation</b>		
	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	<b>Fenêtres à simple, double ou multiple vitrage et portes</b>		
	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	<b>Tambour</b>		
	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	<b>Stores pare-soleil</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
	c. remplacement de stores mécaniques par des stores électriques		1/2
1.1.7	<b>Volets et volets roulants</b>		
	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	<b>Balcons et terrasses (revêtement de sol, voir ch. 4.2 ci-après)</b>		
	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		1/2
	– sur ordre de la police du feu		
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>Échafaudages</b>		
	Les frais d'échafaudage doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement.		

<b>Travaux</b>		<b>E</b>	Entretien
<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
	c. Construction d'une toiture à pignon par-dessus un toit plat non étanche		1/1
2.1.3	Ferblanterie		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation et extension en cas de transformation, d'agrandissement et de reconstruction		–
	c. chéneaux: réparation ou remplacement équivalent		1/1
2.1.4	Sous-toiture		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première pose d'une sous-toiture sans isolation thermique		–
	c. remplacement équivalent de la sous-toiture et pose d'une isolation thermique		1/1
	d. première pose d'une sous-toiture combinée à une isolation thermique	<b>E</b>	1/1
2.1.5	Paratonnerre		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation ou extension		–
2.2	<b>Aménagement des combles</b>		
	Aménagement de pièces, d'appartements ou de combles		–
2.3	<b>Vermine et moisissures</b>		
	Frais pour les combattre (traitement du bois)		1/1
2.4	<b>Échafaudages</b>		
	Les frais d'échafaudage doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement.		

### Intérieur du bâtiment

<b>3</b>	<b>Parois intérieures et plafonds</b>		
3.1	Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, portes		
3.1.1	a. rafraîchissement/réparation/remplacement équivalent		1/1
	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	<b>E</b>	1/1
3.1.2	Revêtement des parois et plafonds au lieu de refaire les plâtres et les peintures		
	a. revêtement en bois ou panneaux isolants phoniques, peintures comprises		2/3
	b. revêtement en panneaux Pavatex ou panneaux d'aggloméré, peintures comprises		1/1
3.1.3	Carrelage		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. dans la cuisine et la salle de bain au lieu de travaux de peinture		2/3
3.1.4	Cloisonnement		
	2 pièces au lieu de 1		–
3.1.5	Portes et portes basculantes (garages)		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
	c. remplacement par une porte de qualité supérieure		2/3
	d. installation d'un mécanisme automatique (remplacement d'une simple porte de garage par une porte automatique)		1/2
3.2	<b>Escalier, cage d'escalier et balustrade</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. remplacement par un escalier, une cage d'escalier ou une balustrade de qualité supérieure (p. ex. remplacement d'un escalier en bois par un escalier en béton)		1/2
3.3	<b>Ascenseur</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
	c. remplacement par un ascenseur de qualité supérieure		2/3

Travaux		E	Entretien
<b>4</b>	<b>Revêtement de sol</b>		
4.1	<b>Pièces intérieures</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent (également parquet/dalles au lieu de moquette)		1/1
	b. remplacement par un revêtement de qualité supérieure (p. ex. pose d'un parquet à la place de stratifié)		2/3
	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)		1/1
4.2	<b>Extérieurs (balcons et terrasses)</b>		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. étanchéité de la terrasse et pose de dalles par-dessus		2/3
	c. isolation et étanchéité de la terrasse	<b>E</b>	1/1
	d. application d'une peinture pour sol en ciment		–
<b>5</b>	<b>Cuisine, salle de bain et buanderie</b>		
5.1	<b>Équipement de cuisine</b> (compris dans la valeur officielle)		
5.1.1	Réparation/remplacement équivalent		1/1
5.1.2	Bloc-cuisine y compris frais en découlant		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. remplacement par un bloc-cuisine de qualité supérieure (p. ex. inox et pierre au lieu de matière plastique et de résine synthétique)		2/3
	c. remplacement de l'équipement non encastré par un bloc-cuisine		1/3
5.2	<b>Appareils ménagers</b> (compris dans la valeur officielle)		
	a. réparation/remplacement équivalent	<b>E</b>	1/1
	b. première installation		–
	c. remplacement par des appareils ménagers de qualité supérieure (p. ex. remplacement du four par un four combiné, du réfrigérateur par un appareil de plus grande contenance avec congélateur intégré)	<b>E</b>	2/3
5.3	<b>Salle de bain et équipement sanitaire</b> (compris dans la valeur officielle)		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. remplacement avec amélioration du confort (p. ex. installation d'un WC avec douchette intégrée)		2/3
	c. installation d'équipements supplémentaires (p. ex. douche ou lavabo supplémentaires, lavabo double au lieu de lavabo simple)		–
5.4	<b>Lave-linge et sèche-linge</b> (compris dans la valeur officielle)		
	a. réparation/remplacement équivalent	<b>E</b>	1/1
	b. première installation		–
<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		1/1
6.1.2	Remplacement par un équipement de plus grande capacité		part
6.1.3	Chauffe-eau instantané		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
6.1.4	Installations fixes de chauffage électrique		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. première installation		–
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		1/1
6.2.2	Remplacement d'un système de chauffage individuel à mazout, à charbon ou au bois par un chauffage central		1/2
6.2.3	Installations spéciales (utilisation rationnelle de l'énergie)	<b>E</b>	1/1
	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 (y compris batteries de stockage et l'installation d'une station de recharge électrique, si celle-ci est alimentée par une propre installation photovoltaïque), 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)		
6.3	<b>Installations thermiques complémentaires</b>		
6.3.1	en général		
	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. remplacement de vannes de corps de chauffe par des vannes thermostatiques	<b>E</b>	1/1

<b>Travaux</b>		<b>E</b>	Entretien
6.3.2	Première pose d'un système de régulation automatique de la production de chaleur	<b>E</b>	1/1
6.3.3	Première pose d'un répartiteur électronique des frais de chauffage	<b>E</b>	1/1
6.3.4	Amélioration de l'isolation thermique en zone non chauffée (chaudière, réservoir d'eau chaude, conduites, répartiteur et tuyauterie)	<b>E</b>	1/1
6.3.5	Première pose d'appareils de mesure de la consommation de combustibles liquides (jauge de mazout)	<b>E</b>	1/1
6.3.6	Première pose de compteurs d'heures de fonctionnement de la chaudière, du brûleur et des pompes	<b>E</b>	1/1
6.3.7	Première pose de vannes thermostatiques (ex.: DANFOSS®)	<b>E</b>	1/1
6.3.8	Pose de parois et de plafonds chauffants (y compris appareils de chauffage supplémentaires)		1/1
	a. réparation/remplacement équivalent		–
	b. première installation		–
6.4	<b>Cheminée</b>		
6.4.1	Réparation/remplacement équivalent		1/1
6.4.2	Rénovation de cheminée, y compris l'insert, à l'occasion du remplacement d'un calorifère	<b>E</b>	1/1
6.5	<b>Citerne à mazout/local à citerne</b>		
6.5.1	Remplacement/réfection et révisions de la citerne		1/1
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		1/1
	b. citerne d'une contenance supérieure		part
	c. mise hors service de l'ancienne citerne (remblayage, excavation, remise en état du terrain/jardin, etc.)		1/1
	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)		1/1
	e. construction et aménagement du local à citerne conformément aux prescriptions en vigueur		–
6.6	<b>Cheminée, poêle en faïence (travaux de poêlier-fumiste) et poêles-cheminées</b>		
6.6.1	a. réparation/remplacement équivalent		1/1
	b. transformation d'une simple cheminée en une cheminée à pulsion d'air chaud	<b>E</b>	1/1
	c. première installation d'une cheminée, insert compris		–
6.7	<b>Chauffage à distance</b>		
	a. mise hors service du chauffage existant et raccordement à une centrale de chauffage à distance (y c. taxe de raccordement)	<b>E</b>	1/1
	b. frais d'exploitation (exploitation, services, entretien)		1/1
	c. coûts du capital (capital, intérêts)		1/1
	d. frais d'énergie		–
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	<b>E</b>	1/1
	e. détartrage des installations d'eau chaude		1/1
6.8.2	Pose de compteurs de consommation d'eau chaude	<b>E</b>	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> (p. 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		–

<b>Travaux</b>		<b>E</b>	Entretien
7.4.1	Raccordement à une installation commune a. réparation/remplacement équivalent b. première installation c. taxe de raccordement d. taxes de base et de réception facturées par les fournisseurs du câble ou de radiodiffusion		1/1 – – –
7.5	<b>Prévention incendie</b> DéTECTEURS et extincteurs d'incendie a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		1/1 –
7.6	<b>Alarmes</b> a. réparation/remplacement équivalent b. première pose/extension d'une alarme c. frais de surveillance et d'entretien (abonnement) d. taxe de raccordement à la centrale d'alarme		1/1 – – –
<b>8</b>	<b>Piscine intérieure, sauna et solarium</b>		
8.1	<b>Piscine</b> a. réparation/remplacement équivalent b. construction c. frais d'exploitation (filtre, pompe, produits chimiques)		1/1 – 1/1
8.2	<b>Chauffage</b> a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		1/1 –
8.3	<b>Sauna</b> (compris dans la valeur officielle) a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		1/1 –
8.4	<b>Solarium</b> (construction fixe) a. réparation/remplacement équivalent b. première installation		1/1 –
<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 la personne qui le possède) 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.		
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. frais d'hivernage de grandes plantes en bacs par une entreprise horticole (p. ex. palmiers, oliviers, etc.) d. entretien et remplacement des plantes vivaces (y compris évacuation des déchets) e. réparation des chemins (du jardin) f. réparation et remplacement de biotopes à l'identique		– – – 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	Enceinte en dur (clôture, 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/agrandissement ou pour la construction de bâtiments		1/1 –

<b>Travaux</b>		<b>E</b>	Entretien
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
<b>11</b>	<b>Divers</b>		
11.1.1	<b>Frais de démolition d'un bâtiment si celui-ci est remplacé par un autre sur le même immeuble</b> Frais de démontage, notamment des systèmes d'aération et de chauffage, ainsi que des installations sanitaires et électriques; frais de démolition du bâtiment en place, ainsi que d'enlèvement et d'élimination des déchets		1/1
11.1.2	<b>Travaux de démolition et de déblaiement dans le cadre d'une transformation</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-e, 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-e et de procédure en rapport avec la location (rendements) c. Droits de mutation et droits de constitution de gages, frais de constitution d'hypothèques d. Frais d'avocat et de procédure pour la défense contre des mesures de dépréciation (p. ex. opposition contre une demande de permis de construire, changement d'affectation de zone, etc.)		– 1/1 – 1/1
11.3	<b>Honoraires d'architecte et d'ingénieur</b> a. Les honoraires d'architecte et d'ingénieur-e, ainsi que les autres honoraires 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. b. Frais de réalisation d'études et de schémas énergétiques (p. ex. CECEB)	<b>E</b>	1/1
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

<b>Travaux</b>		<b>E</b>	Entretien
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 (p. ex. fuite de mazout), déduction faite des montants couverts par des tiers (p. 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 de gérance</b>		
	<b>Frais d'exploitation</b> 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'évacuation des eaux usées et d'enlèvement des ordures, etc. au titre de frais d'exploitation. Tous les frais énumérés à l'article 2, alinéa 1 et à l'article 3, alinéa 1 de l'OFI* sont déductibles en tant que frais d'exploitation et de gérance à condition que la ou le propriétaire les ai supportés et qu'ils n'aient donc pas été facturés à un tiers. Les frais d'exploitation et de gérance engagés pour la location de logements meublés étant déjà couverts par la déduction correspondante, ils sont considérés comme étant facturés à un tiers.		occupé par le propriétaire loué (sans facturation à un tiers)
12.1	<b>Émoluments de base (périodiques)</b> – épuration des eaux usées (STEP) – eau de pluie (évacuation des eaux usées) – enlèvement des ordures – éclairage et nettoyage des rues – entretien des routes et des digues (taxe des digues) – eau/électricité		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		– – – – –
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 de gérance de l'immeuble par un tiers</b> Dépenses effectives de location et de gérance (p. ex. annonces, frais de recouvrement) Les frais comptés pour les travaux de gérance réalisés par soi-même ne sont pas déductibles. Si des frais de conciergerie sont déclarés, le nom et l'adresse de la ou du concierge doivent être indiqués.		1/1 1/1
12.5	<b>Frais d'assurance</b> – les primes annuelles d'assurances de choses et pour la responsabilité civile du propriétaire foncier – les primes de l'assurance mobilière (assurance ménage)		1/1 –

\* OFI: ordonnance concernant la défalcation des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance d'immeubles (RSB 661.312.51)