



AFC
Direction générale
Case postale 3937
1211 Genève 3

Genève, le 1^{er} février 2011

N/réf. : DHL/YG/SL

Information N° 1/2011

Déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés

Table des matières

1	Objet de l'Information.....	2
2	Frais déductibles.....	2
	2.1 Frais d'entretien effectifs.....	2
	2.1.1 Frais d'entretien au sens étroit.....	2
	2.1.1.1 Réparations et rénovations qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble.....	2
	2.1.1.2 Versements à un fonds de réparation ou de rénovation de propriétés par étages, destinés à ne couvrir que les frais d'entretien d'installations communes.....	3
	2.1.1.3 Frais d'exploitation.....	3
	2.1.2 Primes d'assurances.....	3
	2.1.3 Frais d'administration par des tiers.....	3
	2.1.4 Investissements déductibles destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.....	3
	2.2 Déduction forfaitaire.....	4
3	Frais non déductibles.....	5
	3.1 Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune.....	5
	3.2 Autres frais non déductibles (liste exemplative).....	5
4	Période de déductibilité.....	5
5	Entrée en vigueur et application.....	5

1 **Objet de l'information**

La présente information a pour but de préciser quels frais engagés par le propriétaire sur un bien immobilier appartenant à sa **fortune privée** peuvent être déduits conformément aux articles 32 al. 2 à 4 de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)¹ et 34 lit. d de la Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP)². Cette information fait suite aux changements législatifs et réglementaires intervenus depuis le 1^{er} janvier 2007 dans ce domaine³.

2 **Frais déductibles**

Le contribuable peut choisir de faire valoir la déduction de ses frais effectifs (cf. point 2.1) ou de bénéficier d'une déduction forfaitaire (cf. point 2.2). Ce choix peut être fait lors de chaque période fiscale pour chaque immeuble détenu et différer selon qu'il s'agisse de l'impôt fédéral direct ou de l'impôt cantonal et communal.

2.1 **Frais d'entretien effectifs**

2.1.1 **Frais d'entretien au sens étroit**

2.1.1.1 **Réparations et rénovations qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble (article 1 al. 1 lit. a ch. 1 OFIP)**

Les frais engagés par le propriétaire pour maintenir la valeur de l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de son acquisition sont qualifiés de dépenses de réparation et de rénovation. L'engagement de ces frais, considérés comme frais d'entretien, permet de compenser l'usure normale de l'immeuble due à son usage et à l'écoulement du temps.

Ces frais ont un caractère récurrent; leur fréquence dépend du genre de travaux, tels que travaux de peinture, réfection de tapisserie, rénovation du toit et des façades, remplacement d'installation de chauffage, d'équipements sanitaires ou de cuisine.

Jusque et y compris pour la période fiscale 2009, les dépenses engagées par le contribuable en vue de remettre en état un immeuble nouvellement acquis qui avait été mal entretenu par le propriétaire précédent ne pouvaient pas être déduits pendant les cinq premières années suivant l'acquisition (pratique Dumont).



Nouveauté

Dès la période fiscale 2010 et suite à l'abrogation de la pratique Dumont, les frais de remise en état engagés par le contribuable sur un immeuble nouvellement acquis peuvent être déduits dès la première année qui suit l'acquisition de l'immeuble.

¹ RS - 642.11

² RSG - D 3 08

³ Les principales modifications sont:

- l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur le traitement fiscal des frais de remise en état des immeubles visant à supprimer les limitations quant à la déductibilité des frais d'entretien engagés par le contribuable sur des immeubles pendant les cinq premières années suivant son acquisition (abrogation de la pratique Dumont - cf. point 2.1.1.1). L'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (ODIP - RS 642.116) ainsi que l'Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles privés déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct (OFIP - RS 642.116.2) ont également été modifiées suite à l'abrogation de la pratique Dumont;
- l'entrée en vigueur du règlement transitoire du 3 novembre 2010 introduisant la déductibilité, au plan cantonal et communal, de l'impôt immobilier complémentaire;
- l'entrée en vigueur du règlement du 3 novembre 2010 modifiant les déductions forfaitaires pour y intégrer la déduction, au plan cantonal et communal, de l'impôt immobilier complémentaire (cf. point 2.2).

2.1.1.2 Versements à un fonds de réparation ou de rénovation de propriétés par étages, destinés à ne couvrir que les frais d'entretien d'installations communes (article 1 al. 1 let. a ch. 2 OFIP)

Ces versements peuvent être déduits dans la mesure où ils découlent d'une obligation légale incombant à chaque copropriétaire qui prescrit que ce dernier ne peut pas disposer des montants versés de manière irrévocable, seule l'assemblée des copropriétaires pouvant décider de l'attribution des fonds.

2.1.1.3 Frais d'exploitation (article 1 al. 1 let. a ch. 3 OFIP)

Les frais en connexité immédiate avec la possession d'un bien immobilier sont déductibles, uniquement dans la mesure où le propriétaire les assume, tels que les contributions périodiques pour l'enlèvement des ordures ménagères (mais non les contributions prélevées selon le principe du pollueur-payeur), l'épuration des eaux, l'éclairage et le nettoyage des rues, l'entretien des routes, les taxes immobilières représentant des impôts réels (à Genève: impôt immobilier complémentaire), les rétributions au concierge, les frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun, de l'ascenseur, etc.

2.1.2 Primes d'assurances (article 1 al. 1 let. b OFIP)

Les primes assurances de choses (assurance incendie, assurance contre les dégâts d'eau et les bris de glaces, assurance responsabilité civile afférent à l'immeuble) peuvent être déduites, à l'exclusion de l'assurance du mobilier ou de l'assurance responsabilité civile privée.

2.1.3 Frais d'administration par des tiers (article 1 al. 1 let. c OFIP)

Les frais d'administration par des tiers peuvent être déduits pour autant qu'ils soient liés directement à l'administration du bien immobilier et qu'il s'agisse de dépenses effectives. Il s'agit notamment des frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès et les rétributions du gérant et de frais de régie. En outre, il sied de rappeler que les indemnités pour le travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles.

2.1.4 Investissements déductibles destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles, malgré le fait qu'ils occasionnent une augmentation de la valeur fiscale de l'immeuble; ils doivent à ce titre être annoncés à l'administration fiscale cantonale (voir point 3.1 ci-après).

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 qui 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 (article 5 ODIP).

Jusqu'à et y compris la période fiscale 2009, les frais engagés en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables étaient déductibles à hauteur de 50% au cours des cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble et, passé ce délai, à hauteur de 100%.



Nouveauté

Dès la période fiscale 2010, ces frais sont déductibles à hauteur de 100% dès la première année qui suit l'acquisition de l'immeuble.

Sont notamment déductibles⁴:

- les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment;
- les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie;
- le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie, tels que cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, etc., qui font partie de la valeur de l'immeuble.

Lorsque tout ou partie de ces mesures sont subventionnées par la collectivité publique, la déduction se limite aux frais effectivement supportés par le contribuable⁵.

En cas de construction nouvelle, ces investissements font partie du coût de construction et ne sont, à ce titre, pas déductibles.

2.2 Déduction forfaitaire

Le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire en lieu et place des frais effectifs.

Au niveau cantonal et communal⁶, la déduction forfaitaire n'est applicable que pour le propre logement du contribuable. Au niveau fédéral, la déduction forfaitaire est possible pour tout immeuble appartenant à la fortune privée du contribuable, quelle qu'en soit l'utilisation, à l'exception des immeubles loués à des tiers principalement à des fins commerciales⁸.

La déduction forfaitaire s'applique de la manière suivante⁹:

Impôt	Age du bâtiment au début de la période fiscale		Observations
	Jusqu'à 10 ans	Plus de 10 ans	
IFD	10%	20%	de la valeur locative brute ou du rendement brut des loyers.
ICC			de la valeur locative brute diminuée de l'abattement pour durée d'occupation continue et limitée au taux d'effort.



Nouveauté

Dès la période fiscale 2010, l'impôt immobilier complémentaire est également déductible au plan cantonal et communal. Par conséquent, les déductions forfaitaires ICC ont été adaptées passant de 7% à 10%, respectivement 17.5% à 20% pour s'aligner sur celles prévues pour l'impôt fédéral direct.

⁴ Ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables (OURE - RS 642.116.1)

⁵ Il sied de rappeler que les subventions octroyées à un particulier constituent un revenu imposable au sens des dispositions fiscales fédérales et cantonales en vigueur. Sur le plan pratique, au moment de l'établissement de la déclaration d'impôts, la subvention doit être reportée, dans sa totalité, au code 15.13 pour les biens occupés ou intégré dans les loyers encaissés pour les biens loués. Parallèlement, la totalité des travaux consentis pour réduire la consommation d'énergie peut être déduite

⁶ Art. 20 al. 1 RIPP

⁸ Art. 4 ODIP

⁹ Art. 20 al. 2 RIPP et 2 ODIP

3 Frais non déductibles

3.1 Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune, y compris les intérêts sur crédit de construction ¹⁰

Ne sont notamment pas déductibles, les intérêts sur crédit de construction, les frais et commissions de cédulas hypothécaires, les frais de notaires, les travaux apportant une plus-value à l'immeuble et augmentant ainsi sa valeur vénale (par exemple : installation d'un ascenseur, construction d'une piscine), les travaux qui visent une augmentation à long terme du rendement immobilier, la transformation totale ou partielle d'un immeuble (par exemple : aménagement des combles) et le changement d'affectation de l'immeuble¹¹.

3.2 Autres frais non déductibles (liste exemplative)

- Les contributions uniques, auxquelles est soumis le propriétaire 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, etc.;
- les frais de chauffage du bâtiment et l'eau courante, c'est-à-dire les dépenses qui sont directement en rapport avec l'exploitation de l'installation de chauffage ou du chauffe-eau central, notamment les frais d'énergie;
- les redevances en matière de droits d'eau. Sont en revanche déductibles les redevances en matières de droits d'eau si le propriétaire d'un objet locatif les prend à sa charge sans se les faire rembourser par les locataires;
- les impôts de la Confédération, des cantons et des communes sur le revenu, sur les gains immobiliers et sur la fortune, ainsi que les impôts étrangers analogues.

4 Période de déductibilité

Les frais sont déductibles pour l'année fiscale correspondant à la date de la facture.

5 Entrée en vigueur et application

La présente information annule et remplace l'information N° 2/2007 du 30 janvier 2007 et s'applique sur le plan de l'impôt cantonal et communal, ainsi que sur le plan de l'impôt fédéral direct, à compter de la période fiscale 2010.

Daniel Hodel
Directeur général

¹⁰ Art. 38 lit. d LIPP et 34 lit. d LIFD

¹¹ Il sied de rappeler que l'article 51 LIPP dispose que: "1° Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. 2° Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale".