



Catalogue de répartition frais entretien - investissements (Etat au 01.01.2010)	Entretien	Investissement
<b>1 Façades, extérieur</b>		
<b>1.1 Rénovation de façades</b> (sans isolation) - nouvelle couche de peinture, remplacement d'un revêtement (y compris bardeaux) revêtement type éternit, aluminium, etc. remplaçant peinture	1/1	-
- revêtement de type éternit, aluminium, etc. en remplacement de la peinture	2/3	solde
<b>1.2 Isolations</b> N'est fiscalement reconnue comme mesure d'isolation que - celle qui <b>isole</b> de l'extérieur les <b>locaux chauffés</b> (toiture, plancher de grenier, parois extérieures, plafond de cave), - celle qui <b>sert en premier lieu</b> à retenir la chaleur, - celle <b>dont l'effet est important</b> pour le bâtiment entier (frais d'échafaudage, dépenses pour plans et honoraires: uniquement proportionnellement)	1/1	-
<b>1.3 Chéneaux</b> : réparation et remplacement	1/1	-
<b>1.4 Changements</b> de revêtements de toitures et assainissement de toits plats, sans nouvelle isolation	1/1	-
<b>1.5 Fenêtres à double et multiple vitrage et portes</b> - remplacement	1/1	-
<b>1.6 Stores, jalousies</b> - réparation et remplacement	1/1	-
- première installation	-	1/1
<b>1.7 Jardin d'hiver</b> - Remplacement de parties existantes (sol, fenêtres, portes, stores, ...)	1/1	-
- Nouveaux investissements (après déduction des frais de remplacement de parties existantes)	10 %	90%
<b>1.8 Sas</b> (non chauffé)	1/1	-
<b>1.9 Réparation de dommages</b> - lutte contre les parasites du bois – réparation des dommages dus à l'humidité	1/1	-
- réparation des dommages dus à des phénomènes extérieurs comme tassement et affaissement du sol	1/1	-
<b>1.10 Paratonnerres</b> - réparation et remplacement	1/1	-
- nouvelle installation	-	1/1
<b>1.11 Frais d'échafaudage</b> Les frais d'échafaudage doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement	proportionnel	proportionnel

	Entretien	Investissement
<b>2 Intérieur</b>		
<b>2.1 Modifications des plans</b> par ex. suppression de parois, intégration de nouvelles cloisons. Frais, y compris les travaux de transformation indissociables = dépenses d'investissement (en tout cas utilisation du revenu)	-	1/1
<b>2.2 Aménagement du galetas</b> par ex. chambres, combles	-	1/1
<b>2.3 Isolations</b>	v. chiffre 1.2	v. chiffre 1.2
<b>2.4 Travaux de peinture et de tapisserie</b> - seuls ou liés à une rénovation	1/1	-
- en rapport avec des dépenses entraînant tout ou en partie une plus-value (par ex. agrandissement ou transformation): répartition proportionnelle entre frais d'entretien et dépenses d'investissement	proportionnel	proportionnel
<b>2.5 Revêtements de parois, de planchers et de sols</b> - réparation et remplacement de valeur identique (y compris parquet/dalles à la place de la moquette)	1/1	-
- remplacement entraînant une amélioration du confort (par ex. dalles ou lambris à la place de peinture)	2/3	1/3
<b>3 Installations</b>		
<b>3.1 Sanitaires comme baignoire, douche, WC</b> - réparation et remplacement de valeur identique (y compris installations)	1/1	-
- remplacement avec amélioration du confort (y compris installations) augmentation de la surface, agrandissement, transformation, aménagements "Wellness" etc.	proportionnel	proportionnel
<b>3.2. Agencements de cuisine</b> - réparation et remplacement de valeur identique (y compris installations)	1/1	-
- remplacement avec amélioration du confort (y compris installations) augmentation de la surface, agrandissement, transformation, investissements d'un coût supérieur à Fr. 50'000.-	proportionnel	proportionnel
<b>3.3 Chauffe-eau</b> - réparation et remplacement de valeur identique (y compris installations; même en remplacement d'un système à serpentin ou d'un petit chauffe-eau)	1/1	-
- nouvelle installation en supplément de la chaudière existante	1/1	-
- nouvelle installation	-	1/1
<b>3.4 Machines à laver /séchoirs</b> - réparation et remplacement de valeur identique (installation fixe)	1/1	-
- première installation	-	1/1
<b>3.5 Installations sanitaires</b> (comme conduites d'eau et d'eaux usées) - réparation et remplacement de même valeur	1/1	-
- premières installations	-	1/1
<b>3.6 Installations électriques</b> (sans luminaires = mobilier) - réparation et remplacement de valeur identique (aussi enfouissement des câbles)	1/1	-
- premières installations	-	1/1

	Entretien	Investissement
<b>3.7 Installations d'antennes</b> Raccordement à la TV par câble: - réparation ou remplacement d'installations existantes - première installation, contribution de raccordement	1/1 -	- 1/1
<b>3.8 Installations de détection et d'extinction</b> - réparation et remplacement - première installation	1/1 -	- 1/1
<b>3.9 Installations de chauffage</b> - réparation et remplacement, y compris installations - installations suppl. <b>permettant des économies d'énergie</b> , comme isolation des conduites, thermostats, compteurs de consommation de chaleur, installations à air chaud - installations suppl. <b>ne permettant pas des économies d'énergie</b> , comme cheminée, corps de chauffe suppl.	1/1 1/1 -	- - 1/1
<b>3.10 Installations spéciales</b> - réparation, remplacement et installation de pompes à chaleur, d'installations de récupération de chaleur ou permettant de recourir à des énergies renouvelables comme le chauffage au bois, l'énergie solaire ou la géothermie, y compris les frais d'installations (mais sans les installations de chauffage de piscines, de serres ou d'équipement similaire). Raccordement à l'approvisionnement en chauffage à distance	1/1	-
<b>3.11 Installations de cheminée</b> - assainissement de la cheminée, remplacement d'installations existantes	1/1	-
<b>3.12 Installations de citerne à mazout</b> - remplacement, y compris installations - remplacement de citerne souterraine par citerne à l'intérieur du bâtiment o de même contenance o de plus grande contenance: répartition des frais selon le volume initial = entretien/volume supplémentaire = investissement	1/1 1/1 proportionnel	- - proportionnel
<b>3.13 Local à citerne</b> - rénovation du local à citerne et aménagements supplémentaires liés à des prescriptions obligatoires (systèmes de détection de trop-plein et de fuites) - construction d'un nouveau local à citerne	1/1 v. chiffre 2.1	- v. chiffre 2.1
<b>3.14 Changement d'énergie</b> Pour autant que le volume chauffé reste le même, y compris les frais y afférents, mais sans taxe unique de raccordement - du combustible mazout au gaz - du chauffage mazout à électrique	1/1 1/1	- -
<b>4 Environnement</b>		
<b>4.1 Travaux de revêtement comme asphaltage, pavage, etc.</b> - réparation et remplacement par un revêtement de valeur identique - nouveau revêtement et amélioration du confort	1/1 -	- 1/1
	<b>Entretien</b>	<b>Investissement</b>
<b>4.2 Murs de soutènement</b> - réparation et remplacement par murs de valeur identique - nouvelle construction et amélioration de la qualité	1/1 -	- 1/1

<p><b>4.3 Entretien des jardins</b>  <b>* Maisons individuelles</b>  <u>Entretien</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soins et remplacement des plantes vivaces, réparation des clôtures, entretien des allées et des murs du jardin (principe: frais nécessaires pour maintenir le jardin dans un état permettant au propriétaire de le louer ou de l'affermier à un tiers)</li> </ul>	1/1	-
<p><u>Dépenses d'investissement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- première plantation d'arbres, d'arbustes et de plantes</li> </ul>	-	1/1
<p><u>Utilisation du revenu</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne sont pas considérés comme entretien mais comme dépenses privées pour les maisons familiales (ainsi que pour les PPE ou les immeubles locatifs avec utilisation exclusive du jardin par le propriétaire) tous les frais découlant d'une co-modité, par ex. les frais de travaux annuels de nettoyage ou de rangement, d'entretien de la pelouse, de culture de fleurs et légumes de jardin ainsi que de baies et de fruits.</li> </ul>	-	1/1
<p><b>* Immeubles locatifs</b>  En principe, même distinction. Lorsque le jardin et les installations de jardin sont à la disposition de tous les occupants, la notion de frais d'entretien est interprétée plus largement: sont en particulier considérés comme tels les frais de tonte du gazon et de déblaiement de la neige, par ex. <b>Si ces frais ne sont pas facturés séparément aux locataires, ils peuvent aussi être déduits au titre de frais d'entretien.</b></p>		
<p><b>4.4 Raccordement aux canalisations</b>  - raccordement au réseau d'évacuation y compris contributions de raccordement</p>	-	1/1
<p>- mise hors service de fosses existantes, d'installations d'épuration ou d'installations similaires</p>	1/1	-
<p>- raccordement au réseau d'évacuation avec mise hors service simultanée de fosses existantes, d'installations d'épuration et d'installations similaires</p>	1/2	1/2
<p>- remplacement/réfection de fosses existantes, d'installations d'épuration et d'installations similaires</p>	1/1	-
<p>- remplacement/réfection/agrandissement de fosses existantes, d'installations d'épuration et d'installations similaires: répartition des frais en fonction du volume initial (=entretien) / supplémentaire (= dépenses d'investissement)</p>	proportionnel	proportionnel
<p>- nouvelles installations d'évacuation</p>	-	1/1

	Entretien	Investissement
<b>5 Honoraires</b>		
Les honoraires d'architecte, d'ingénieur et autres (par ex. frais d'analyses énergétiques et des plans directeurs de l'énergie) qui concernent des travaux effectués sur des bâtiments doivent être répartis proportionnellement entre frais d'entretien et dépenses d'investissement	proportionnel	proportionnel
Les frais de projets non exécutés représentent une utilisation du revenu et ne sont pas déductibles.	-	-
<b>6 Frais de démolition</b>		
- frais de démolition liés à une nouvelle construction	-	1/1
- frais de démolition liés à une transformation ou une extension: répartition proportionnelle aux parts de frais d'entretien et de dépenses d'investissement	proportionnel	proportionnel
- frais de démolition pure = dépenses d'investissement (en tout cas utilisation du revenu)	-	1/1
<b>7 Frais de mesurage</b>		
- rétablissement de limites d'immeubles, mesurage ultérieur	1/1	-
- frais de partage d'immeubles, de remaniement parcellaire et de remembrement (premier mesurage)	-	1/1
<b>8 Frais d'exploitation et d'administration d'immeubles</b>	Déductibles	Déductibles
<b>8.1 Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude</b>		
<b>8.1.1. Immeuble loué ou habité par le propriétaire</b> , ainsi que PPE		
- le combustible et l'énergie consommée		non
- l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes		non
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories (ramonage)	oui	
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude	oui	
- l'entretien courant	oui	
- les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage	oui	
<b>8.2 Frais d'administration d'immeubles et accessoires</b> (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires)		
<b>8.2.1. Immeuble loué</b> , à l'exception de la quote-part de l'immeuble habité par le propriétaire		
- ports, téléphones, rétribution du gérant, conciergerie, frais d'annonces (à l'exception de la première location), frais de poursuites et de procès liés à l'encaissement des loyers	oui	
<b>8.2.2. Assurances</b> (compris dans les loyers)		
- assurance incendie immobilière, bris de glace et dégât d'eau, responsabilité civile immeubles (primes annuelles)	oui	
- assurance combinée : justifier en détail les primes annuelles obligatoires, déduction des primes annuelles qui concernent l'immeuble seulement	oui	

	Déductibles	Déductibles
8.2.3. <b>Frais accessoires</b> (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires, par ex. en cas d'immeubles subventionnés - contribution immobilière ; éclairage général commun ; nettoyage des locaux communs, routes, trottoirs et places, ainsi que déblai de la neige (sans sel à dégeler) ; frais d'enlèvement des ordures ménagères ; service d'abonnement ascenseur, climatisation et ventilation ; frais de coupe et d'engrais pour le gazon et les haies naturelles ; frais d'abattage des arbres ; outillage pour la conciergerie	oui	
<b>8.3 Immeuble occupé par le propriétaire</b> (valeur locative)		
8.3.1. Frais d'exploitation - assurance incendie et immobilière, bris de glace et dégât d'eau, responsabilité civile immeuble (primes annuelles)	oui	
- assurance combinée : justifier en détail les primes annuelles obligatoires, déductibles les primes annuelles qui concernent l'immeuble seulement	oui	
8.3.2. Frais accessoires		
- impôt foncier	oui	
- frais d'enlèvement des ordures ménagères (facture communale)	oui	
- taxe sur les sacs à ordures		non
- contribution annuelle STEP	oui	
- consommation d'eau		non
- location compteur d'eau	oui	
Si taxe combinée unique (consommation + taxe de base)	1/2	1/2
<b>8.4 Immeuble en PPE, habité par le propriétaire</b>		
8.4.1. Frais d'entretien/autres frais non déductibles		
- réparation de la propre PPE (propriété exclusive)	oui	
- impôt foncier	oui	
- fond de rénovation	oui	
- frais d'enlèvement des ordures ménagères (facture communale)		non
- proportionnel (quote-part) :		
• assurance incendie	oui	
• assurance immobilière	oui	
• contribution annuelle STEP	oui	
• abonnement d'entretien ascenseur	oui	
• frais d'administration	oui	
• conciergerie et outillage	oui	
• abonnement TV		non
• consommation d'eau		non
• chauffage et énergie de la propriété commune		non
- taxe sur les sacs ou au poids		non
Si taxe combinée unique (consommation + taxe de base)	1/2	1/2
<b>9 Pratique Dumont</b>	Entretien	Investissement
Application de l'ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles dès le 1er janvier 2010, <b>cette pratique est abandonnée.</b>		