

Ordonnance DFIN sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés ainsi que des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

du 11.12.2019 (version entrée en vigueur le 01.01.2020)

La Direction des finances

Vu l'article 33 al. 5 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD);

Ordonne:

Art. 1 Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

¹ 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. Ces investissements concernent le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vé-tustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants.

² Sont en particulier considérés comme mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables:

- a) les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enve-loppe du bâtiment, par exemple
 - 1. isolation thermique des sols, murs, toits et plafonds jouxtant l'ex-térieur, des locaux non chauffés ou le terrain,
 - 2. remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique,
 - 3. pose de colmatages,
 - 4. installation de sas non chauffés,
 - 5. renouvellement de jalousies ou de volets à rouleau;
- b) les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment, par exemple
 - 1. renouvellement du générateur de chaleur, à l'exception de son re-nouvellement par des chauffages électriques fixes à résistance,

2. remplacement des chauffe-eau, à l'exception du remplacement des chauffe-eau à circulation par des chauffe-eau centraux,
 3. raccordement à un réseau de chauffage à distance,
 4. pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables; les énergies renouvelables à encourager sont: énergie solaire, géothermie, chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur, énergie éolienne et biomasse, y compris le bois ou le biogaz; l'utilisation des forces hydrauliques n'entre pas dans la catégorie des énergies renouvelables à encourager au sens de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) ¹⁾,
 5. pose et renouvellement d'installations servant avant tout à l'utilisation rationnelle de l'énergie, notamment
 - 5.1. dispositifs de réglage, vannes thermostatiques de radiateurs, pompes de recirculation, ventilateurs
 - 5.2. isolation thermique des conduites, de la robinetterie ou de la chaudière
 - 5.3. dispositifs de mesure servant à l'enregistrement de la consommation et à l'optimisation du fonctionnement
 - 5.4. appareils liés au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude,
 6. assainissement de cheminée lié au renouvellement d'un générateur de chaleur,
 7. mesures de récupération de la chaleur, par exemple dans des installations de ventilation et de climatisation;
- c) les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie;
- d) le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie tels que cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, équipements d'éclairage, etc., qui font partie de la valeur de l'immeuble.

³ Si les mesures sont subventionnées par la collectivité publique, le ou la contribuable ne peut déduire que les frais qu'il ou elle assume en personne.

¹⁾ RS [642.11](#)

Art. 2 Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement

¹ Sont réputés frais de démolition déductibles engagés en vue d'une construction de remplacement les frais de démontage d'installations, les frais de démolition proprement dits du bâtiment existant ainsi que les frais d'enlèvement et d'élimination des déchets de chantier.

² Ne sont notamment pas déductibles les frais d'assainissement des sites contaminés et les frais liés aux déplacements de terrain, aux défrichements, aux travaux de terrassement et aux travaux d'excavation en vue d'une construction de remplacement.

³ Le ou la contribuable doit annoncer au Service cantonal des contributions (SCC) son intention de démolir l'immeuble avant le début des travaux et mentionner, dans un décompte séparé adressé à l'autorité fiscale compétente, les frais déductibles, ventilés en frais de démontage, frais de démolition proprement dits, frais d'enlèvement et frais d'élimination.

⁴ Les frais de démolition ne sont déductibles que si la construction de remplacement est exécutée par le ou la même contribuable.

Art. 3 Construction de remplacement

¹ Est réputée construction de remplacement une construction qui, à l'issue de la démolition d'un bâtiment d'habitation ou d'un bâtiment à affectation mixte, est érigée dans un délai approprié sur le même terrain et présente une affectation similaire.

Art. 4 Frais pouvant être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes

¹ Si les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ou les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement ne peuvent pas être entièrement pris en considération du point de vue fiscal durant l'année au cours de laquelle ils ont été engagés, le solde peut être reporté sur la période fiscale suivante.

² Si les frais reportés ne peuvent pas non plus être entièrement pris en considération du point de vue fiscal pendant cette période fiscale, le solde peut être reporté sur la période fiscale suivante.

³ Les dépenses peuvent être reportées si le revenu net est négatif.

⁴ Si des frais sont reportés sur une période fiscale suivante, il n'est pas possible de faire valoir une déduction forfaitaire pendant cette période fiscale.

⁵ En cas de déménagement en Suisse ou de transfert de la propriété de l'immeuble après exécution de la construction de remplacement, le ou la contribuable conserve le droit de déduire le solde des frais pouvant être reportés. Cela s'applique aussi en cas de départ à l'étranger si l'immeuble reste la propriété du ou de la contribuable.

Art. 5 Frais déductibles

¹ Sont en particulier déductibles les frais suivants:

- a) les frais d'entretien:
 - 1. les dépenses dues aux réparations ou aux rénovations, si elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble,
 - 2. les versements dans le fonds de réparation ou de rénovation (art. 712l CC ²⁾) de propriétés par étages, lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'entretien d'installations communes,
 - 3. les frais d'exploitation: 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; les rétributions pour la conciergerie; les frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun, de l'ascenseur, etc., dans la mesure où le ou la propriétaire les assume;
- b) les primes d'assurances: les primes d'assurances de choses (assurance-incendie, assurances contre les dégâts des eaux et le bris de glaces et assurance-responsabilité civile, à l'exclusion de l'assurance du mobilier);
- c) les frais d'administration: les frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès et les rétributions pour la gérance, etc. (seulement les dépenses effectives; les indemnités pour le travail effectué par le ou la propriétaire ne sont pas déductibles).

Art. 6 Frais non déductibles

¹ Ne sont notamment pas déductibles les frais d'entretien suivants:

- a) les contributions uniques, auxquelles est soumis-e le ou la 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.;

²⁾ RS [210](#)

- b) les frais de chauffage du bâtiment et d'eau courante, c'est-à-dire les dépenses qui sont directement en rapport avec l'exploitation de l'installation de chauffage ou de chauffe-eau central, notamment les frais d'énergie;
- c) les redevances en matière de droits d'eau, sauf pour le ou la propriétaire d'un objet locatif qui les prend à sa charge sans se les faire rembourser par les locataires;
- d) les frais d'administration, les rétributions pour la conciergerie, l'entretien du jardin d'agrément (pelouse, place, haies, arbres, etc.) pour les immeubles occupés par leurs propriétaires.

Art. 7 Investissements non déductibles

¹ Le coût des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement supporté lors de la construction ou de l'agrandissement d'un immeuble ne peut pas être déduit. Il en va de même pour les locaux anciennement non chauffés transformés en volume chauffé.

Art. 8 Dédution forfaitaire

¹ Le ou la contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu des frais effectifs:

- a) d'entretien;
- b) de remise en état d'immeubles acquis récemment;
- c) d'administration par des tiers;
- d) d'investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement;
- e) de démolition en vue d'une construction de remplacement;
- f) de primes d'assurances.

² La déduction forfaitaire se monte à:

- a) 10 % du rendement brut des loyers ou de la valeur locative déterminante pour l'impôt sur le revenu, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à dix ans;
- b) 20 % du rendement brut des loyers ou de la valeur locative déterminante pour l'impôt sur le revenu, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à dix ans.

³ La déduction forfaitaire n'entre pas en ligne de compte pour les immeubles suivants:

- a) immeubles faisant partie de la fortune commerciale;
- b) immeubles utilisés par des tiers principalement à des fins commerciales;

- c) immeubles non bâtis (places d'entreposage, places de parc, etc.);
- d) immeubles pour lesquels le ou la contribuable touche une rente pour l'octroi d'un droit de superficie.

⁴ Le ou la contribuable peut choisir, lors de chaque période fiscale et pour chaque immeuble, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire.

Tableau des modifications – Par date d'adoption

Adoption	Elément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
11.12.2019	Acte	acte de base	01.01.2020	2019_101

Tableau des modifications – Par article

Elément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	11.12.2019	01.01.2020	2019_101