

Notice 4

Catalogue pour la déduction
et la répartition des frais
relatifs aux immeubles

Valable pour
la période fiscale
2011



Introduction

Cette notice est un complément aux directives sur la manière de remplir la déclaration d'impôt des personnes physiques.

Elle s'adresse plus particulièrement aux contribuables qui désirent bénéficier de la déduction des frais effectifs relatifs aux immeubles faisant partie de leur fortune privée.

Elle précise également à quelles conditions et dans quelles proportions les investissements destinés à économiser de l'énergie peuvent être déduits du revenu.

D'autres informations sont également disponibles sur notre site Internet, www.ne.ch/impots.

Bases légales

- Loi sur les contributions directes du 21 mars 2000 (LCdir)
- Règlement général d'application de la loi sur les contributions directes du 1^{er} novembre 2000 (RELCdir)
- Règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiment et terrains non agricoles) (REI)
- Ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables du Département fédéral des finances du 24 août 1992

Généralités

Mesures prises en vue d'encourager
les économies d'énergie

Exemples de ventilation des dépenses
immobilières

Résumé des dépenses immobilières déductibles

Répartition des dépenses immobilières

artement fédéral des fi-

duire les déperditions pe du bâtiment,

murs, toits et plafonds joux-
on chauffés ou le terrain
s par des modèles amé-
ue

uffés
es ou de volets à rouleau

L'utilisation ration- s installations du bâ-

ateur de chaleur, à l'ex-
ment par des chauffages
ces

è-eau (à l'exception du
eau à circulation par des
de chauffage à distance,
d'installations à couplage
ents alimentés aux éner-

installations servant avant
e de l'énergie, notamment:
annes thermostatiques de
circulation, ventilateurs
conduites, de la robinet-

ant à l'enregistrement de la
ation du fonctionnement
te individuel des frais de
le

ée lié au renouvellement
e la chaleur, par exemple
tilation et de climatisation

s L'énergie

Les frais pour la remise en état d'un immeuble nouvel-
ement acquis sont en principe déductibles au titre de
l'impôt sur le revenu.

Les travaux de construction, de reconstruction ou de
changement d'affectation d'un bâtiment ne sont pas consi-
dérés comme des frais d'entretien. Il s'agit par exemple de
la démolition de l'intérieur d'un bâtiment et de sa recons-
truction ou de la transformation d'atelier en habitation.

Catalogue de répartition

Vous trouverez ci-après un catalogue de répartition des
dépendes immobilières. Celui-ci vous permettra de ré-
partir, par type de travaux, les montants déductibles du
revenu et les travaux soumis à plus-value. Il se présente
sous la forme de quatre colonnes:

1. Types de travaux
2. Dépenses d'amélioration
3. Dépenses en vue d'économies d'énergie
4. Dépenses d'entretien

Si les factures établies par les entreprises ne sont pas suf-
fisamment détaillées et que la répartition ne peut pas être
établie correctement, les frais d'entretien déductibles et
le montant concernant la plus-value de l'estimation ca-
dastreale seront déterminés lors d'une vision locale.

Annexe pour la déduction des dépenses immobilières

Le contribuable qui demande la déduction des frais ef-
fectifs ou la déduction des investissements destinés à
économiser de l'énergie doit présenter le détail de répar-
tition de manière complète et précise, en se référant au
catalogue ci-après.

L'annexe à la déclaration doit comporter les indications
suivantes:

1. Le numéro de la pièce
2. La date de la facture
3. Le nom de l'entreprise et la nature des travaux
4. Le montant total des travaux
(escomptes et rabais déduits)
5. Le montant des dépenses d'amélioration
(soumis à plus-value)
6. Le montant des dépenses en vue d'encourager les

			Total	Dépenses d'amélioration
				Non déductibles
1	10.08	Façade SA, isolation extérieure des façades y compris revêtement	100 000.—	
2	20.08	Energie SA, pompe à chaleur	15 000.—	
3	11.09	Ferblant SA, Toiture : Création de lucarnes	65 000.—	1/1 65 000.—
4	30.11	Dali SA, peinture salon	5 000.—	
5	01.01	Assurance dégâts d'eau, RC, ECAP	1 700.—	
		Sous-total	186 700.—	35% 65 000.—
6	20.09	Architecture moderne SA, architecte	20 000.—	35% 7 000.—
		Total	206 700.—	72 000.—

Cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble

Total	206 700.—	72 000.—
Part des dépenses pour économies d'énergie apportant une plus-value (2/3)		36 933.—
Total des dépenses d'amélioration		108 933.—
Part des dépenses pour économies d'énergie déductibles (50%)		
Total des dépenses déductibles		

Passé le délai des cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble

Total	206 700.—	72 000.—
Part des dépenses pour économies d'énergie apportant une plus-value (2/3)		36 933.—
Total des dépenses d'amélioration		108 933.—
Part des dépenses pour économies d'énergie déductibles (100%)		
Total des dépenses déductibles		

Remarque importante:

Au niveau de la répartition des dépenses immobilières,
les subventions reçues ou à recevoir doivent être portées en déduction du montant de

Types de travaux		Dépenses d'amélioration	Dépenses d'amélioration
			Non déductibles
1. Parois extérieures			
1.1 Entretien de façades			
1.1.1	Nouvelle peinture, nettoyage à haute pression, réparation et remplacement d'un revêtement		-
1.1.2	Revêtement comme "eternit", aluminium, etc. autre que peinture		1/3
1.1.3	Isolation extérieure des façades y compris revêtement, ajustement des tablettes de fenêtres et de fixations diverses		-
1.2 Remplacement des fenêtres existantes			
1.3 Volets et stores à rouleaux			
1.3.1	Remplacement des stores ou des volets en bois par des stores ou volets métalliques		-
1.3.2	Stores à rouleaux en lieu et place de volets		1/2
1.3.3	Remplacement des stores à rouleaux mécaniques par des stores électriques		1/3
1.3.4	Uniquement motorisation des stores existants		1/1
1.4 Stores pare-soleil			
1.4.1	Remplacement par du matériel identique		-
1.4.2	Nouvelle installation		1/1
1.4.3	Remplacement des stores mécaniques par des stores électriques		1/3
1.4.4	Uniquement motorisation des stores existants		1/1
1.5 Parois coupe-feu			
1.5.1	Liées à des travaux d'agrandissement		1/1
1.5.2	Sur ordre de la police du feu		-
1.6 Construction de jardin d'hiver ou transformation de balcon ou terrasse en véranda			
1.7 Installation d'un sas d'entrée			
1.7.1	Chauffé		1/1
1.7.2	Non chauffé		-
1.8 Frais d'échafaudage			
à répartir dans le budget de l'année que le			
2. Toitures			
2.1 Généralités			
2.1.1	Réparation et remplacement à valeur égale		-
2.1.2	Isolation de la toiture ou du plancher des combles (sans aménagement des combles)		-
ne entraînant pas une augmentation de la valeur de		✓	✓
entraînant une augmentation de la valeur de l'immeuble		✗	✗
ence par des tiers		✓	✓
aration ou de rénovation de propriétés par étage (PPE)		✓	✓
ation d'une PPE		✗	✗
x communs d'une PPE		✓	✓
AP)		✓	✓
de glaces		✓	✓
vile du propriétaire		✓	✓
bilité civile privée		✗	✗
pitation		✗	✗
e, taxe d'épuration des eaux, taxe déchets, ions aux frais de nettoyage des rues, et de l'eau courante, d'ascenseur, etc.		✓	✗
nergie, eau		✓	✗
se de nettoyage		✓	✗
mentation d'une cédule hypothécaire, otisations diverses		✗	✗
ise dans l'estimation cadastrale		✓	✓
pris plantation, taille ou abattage des arbres		✓	✗

	Dépenses d'amélioration Non déductibles	Dépenses en vue d'économiser l'énergie 50% ou 100% déductibles	Dépenses d'entretien Déductibles
	-	-	1/1
Remplacement par des stores ou volets métalliques	1/1	-	-
	1/1	-	-
Remplacement	-	-	1/1
Isolants (nouvelle construction, aucune perte à titre d'économies d'énergie)	1/1	-	-
	à répartir dans la même proportion que les travaux ci-dessus		

	Dépenses d'amélioration Non déductibles	Dépenses en vue d'économiser l'énergie 50% ou 100% déductibles	Dépenses d'entretien Déductibles
	-	-	1/1
Installation, remplacement à valeur égale	1/3	-	2/3
Installation, remplacement à valeur égale	1/1	-	-
Isolation des parois, subdivision d'une chambre) transformation indissociables	-	-	1/1
Installation, remplacement à valeur égale	1/3	-	2/3
Installation, remplacement de finition	-	1/2	1/2
Installation, remplacement à valeur égale	-	-	1/1
Installation, remplacement à valeur égale	-	-	1/1
Installation, remplacement de qualité supérieure	1/3	-	2/3
Installation sur un plancher existant	1/1	-	-
Installation avec isolation (locaux non chauffés dessous)	-	1/1	-
Installation isolant sur terre battue	1/2	1/2	-
Garages (garages)			
Installation de valeur identique	-	-	1/1
Installation de qualité supérieure	1/3	-	2/3

Types de travaux	Dépenses d'amélioration Non déductibles	Dépenses d'entretien Déductibles
4. Agencements d'habitation		
4.1 Cuisines		
4.1.1 Remplacement isolé d'appareils, y c. installations faisant partie de l'agencement initial	-	-
4.1.2 Installation d'un nouvel agencement ou de nouveaux appareils	1/1	1/1
4.1.3 Réfection complète d'une cuisine déjà agencée (y c. tous les travaux indissociables tels que sanitaire, carrelage, électricité, divers...)	2/3 du solde dépassant Fr. 20 000.-	2/3 du solde dépassant Fr. 15 000.-
4.1.4 Contrat d'abonnement pour les appareils ménagers	-	-
4.2 Salles de bains		
4.2.1 Remplacement isolé d'appareils sanitaires	-	-
4.2.2 Installation de nouveaux appareils	1/1	1/1
4.2.3 Réfection complète (y c. tous les travaux indissociables tels que sanitaire, carrelage, électricité, divers...)	2/3 du solde dépassant Fr. 15 000.-	2/3 du solde dépassant Fr. 10 000.-
4.3 Lave-linge et séchoirs		
4.3.1 Réparation et remplacement à valeur identique	-	-
4.3.2 Nouvelle installation	1/1	1/1
4.4 Boilers ou chauffe-eau		
4.4.1 Remplacement à valeur identique y compris installation	-	-
4.4.2 Nouvelle installation et installation supplémentaire	1/1	1/1
4.4.3 Remplacement de boilers isolés par une installation centrale	-	-
4.5 Adoucisseurs d'eau		
4.5.1 Nouvelle installation	1/1	1/1
4.5.2 Réparation ou remplacement	-	-
4.5.3 Abonnement de service	-	-
4.6 Conduites d'eau		
4.6.1 Remplacement	-	-
4.6.2 Nouvelles installations	1/1	1/1
4.7 Mobilier		
4.7.1 Installation et pose de stores d'intérieurs ou rideaux et moustiquaires (y c. fournitures et remplacement)	-	-
4.7.2 Installation d'antenne et parabole (première installation et remplacement)	-	-
5. Installations électriques, télé-réseau et téléphone		
5.1 Frais de câblage, électricité	-	-

	Dépenses d'amélioration	Dépenses en vue d'économiser l'énergie (50% ou 100% déductibles)	Dépenses d'entretien
8.6.3	1/2	-	1/2
8.6.4	1/1	-	-
8.7			
8.7.1	-	-	1/1
8.7.2	-	-	1/1
8.7.3	1/1	-	-
8.7.4		non déductibles	
8.7.5		non déductible	
9.			
9.1	-	-	1/1
9.1.1	-	-	1/1
9.1.1.1	-	-	1/1
9.1.1.2	-	-	1/1
9.1.1.3	-	-	1/1
9.1.2	-	-	1/1
9.1.2.1	-	-	1/1
9.1.2.2	-	-	1/1
9.1.2.3	-	-	1/1
9.1.3	2/3	-	1/3
9.1.3.1	1/1	-	1/1
9.1.3.2	1/3	-	1/3
9.1.3.3	-	-	1/1
9.2	-	1/1	-
9.2.1	-	1/1	-
9.2.2	-	-	1/1
9.3	-	-	1/1
9.3.1	-	-	1/1
9.3.2	-	-	1/1

Types de travaux	Dépenses d'amélioration	Dépenses d'amélioration
8.		
Installations de chauffage		
8.6.3	Pose d'un insert pour cheminée avec système de ventilation intégré	2/3
8.6.4	Tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable	-
8.6.5	Pose d'un poêle	1/1
8.7		
Citernes à mazout		
8.7.1	Remplacement de citerne y c. remplacement de citerne souterraine par citerne à l'intérieur du bâtiment	-
8.7.2	Frais de révision de citerne	frais de ch
8.7.3	Construction d'un nouveau local à citerne à mazout	1/1
8.7.4	Rénovation du local à citerne et aménagement supplémentaire lié à des prescriptions obligatoires y c. installations supplémentaires comme systèmes de détection de trop-plein et de fuites, etc.	-
8.7.5	Mise hors service de la citerne, démontage et évacuation	-
9.		
Environnement		
9.1		
Aménagements extérieurs		
9.1.1	Pose d'un revêtement comme asphaltage, pavage ou pose de dalles, etc.	
9.1.1.1	Nouveau revêtement	1/1
9.1.1.2	Réparation et remplacement par un revêtement de valeur identique et de même surface	-
9.1.1.3	Changement de revêtement (par ex: pavés en lieu et place d'asphalte)	1/3
9.1.2	Mise en forme du terrain / nouvel aménagement (place de jeux, plantations, taille, abattage, etc.)	1/1
9.1.3	Murs de soutènement	
9.1.3.1	Nouvelle construction	1/1
9.1.3.2	Amélioration de la qualité	1/3
9.1.3.3	Réparation et remplacement par des murs de valeur identique	-
9.2		
Récupération de l'eau de pluie		
9.2.1	Pose d'une citerne pour récupération de l'eau	1/1
9.2.2	Remplacement à valeur égale	-
9.3		
Piscines et spa		
9.3.1	Nouvelle installation	1/1
9.3.2	Réparation (seulement si compris dans l'estimation cadastrale)	-

Répartition des dépenses immobilières

CATALOGUE DE RÉPARTITION DES DÉPENSES IMMOBILIÈRES				
Types de travaux		Dépenses d'amélioration	Dépenses en vue d'économiser l'énergie	Dépenses d'entretien
		Non déductibles	50% ou 100% déductibles	Déductibles
9. Environnement				
9.4.3	Raccordement aux canalisations	1/2	-	1/2
9.4.4	Raccordement au système séparatif	1/2	-	1/2
9.4.5	Vidange de la fosse septique	frais d'exploitation non déductibles		
9.4.6	Curage des canalisations	-	-	1/1
9.5	Frais de drainage pour terrain humide	1/1	-	-
10. Honoraires				
10.1	Les honoraires d'architecte, d'ingénieur et autres	à répartir proportionnellement entre dépenses d'amélioration, en vue d'économiser l'énergie et d'entretien		
10.2	Frais de projets non exécutés	non déductibles		
11. Emoluments et taxes				
11.1	Emoluments, mensurations et frais de sanctions de plans	non déductibles		
11.2	Taxe foncière	non déductible		
11.3	Taxe d'habitation et de séjour	non déductibles		
12. Frais de démolition				
12.1	Frais de démolition liés à une nouvelle construction	1/1	-	-
12.2	Lors de démolition partielle ou complète y c. frais y afférents	1/1	-	-
12.3	Construction nouvelle ou reconstruction d'anciennes parties	1/1	-	-