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

du 21.03.2001 (version entrée en vigueur le 01.01.2010)

La Direction des finances

Vu l'article 33 al. 2 à 4 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD);

Vu la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions;

Vu le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions;

Ordonne:

1 Principes

Art. 1 Frais effectifs ou déduction forfaitaire

¹ Le contribuable qui possède des immeubles privés, y compris les parts de copropriété d'un immeuble (art. 655 al. 2 ch. 4 CC), peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers (art. 33 al. 2 LICD).

² Au lieu du montant effectif des frais et primes, des frais de restauration de biens culturels immeubles ainsi que des investissements destinés à économiser l'énergie, qui sont assimilés aux frais d'entretien (Section III), le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire (art. 33 al. 4 LICD).

Art. 2 Liberté de choisir du contribuable

¹ Le contribuable peut choisir, lors de chaque période fiscale et pour chaque immeuble, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire.

Art. 3 Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement; frais de restauration de biens culturels immeubles

¹ Le contribuable qui choisit le système de déduction des frais effectifs prévu à l'article premier al. peut en outre bénéficier d'une déduction pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ainsi que pour les frais de restauration de biens culturels immeubles.

Art. 4 Exception

¹ Si les mesures mentionnées à l'article 7 sont subventionnées par la collectivité publique, le contribuable ne peut faire valoir la déduction que sur les frais qu'il doit lui-même supporter.

2 Frais effectifs

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) 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 au concierge; les frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun, de l'ascenseur, etc., dans la mesure où le 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 au gérant, etc. (seulement les dépenses effectives; les indemnités pour le travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles).

Art. 6 Frais non déductibles

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

- a) ...
- b) 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.;
- c) 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;
- d) les redevances en matière de droits d'eau ne sont en principe pas considérées comme frais d'entretien déductibles, sauf pour le propriétaire d'un objet locatif qui les prend à sa charge sans se les faire rembourser par les locataires;
- e) les rétributions au concierge pour les immeubles en PPE occupés par leurs propriétaires.

3 Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement**Art. 7** Investissements déductibles

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 vétustes 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'enveloppe du bâtiment, par exemple:
 1. isolation thermique des sols, murs, toits et plafonds jouxtant l'extérieur, 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 renouvellement 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 LICD,
 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 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.

Art. 8 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. 9 ...**4 Déduction forfaitaire des frais relatifs aux immeubles privés****Art. 10** Déduction forfaitaire

¹ La déduction forfaitaire prévue à l'article premier al. 2 est la suivante:

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

Art. 11 Exceptions

¹ 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 contribuable touche une rente pour l'octroi d'un droit de superficie.

5 Dispositions finales**Art. 12** Abrogation

¹ L'ordonnance du 6 janvier 1995 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés et des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (RSF 631.421) est abrogée.

Art. 13 Entrée en vigueur et publication

¹ La présente ordonnance est applicable dès la période fiscale 2001.

² Elle est publiée dans la Feuille officielle et insérée dans le Bulletin des lois.

Tableau des modifications – Par date d'adoption

Adoption	Elément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
21.03.2001	Acte	acte de base	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 112 / d 114
04.03.2009	Art. 6	modifié	01.01.2009	2009_023
20.01.2010	Art. 9	abrogé	01.01.2010	2010_010

Tableau des modifications – Par article

Elément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	21.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 112 / d 114
Art. 6	modifié	04.03.2009	01.01.2009	2009_023
Art. 9	abrogé	20.01.2010	01.01.2010	2010_010