



AFC
Direction générale
Case postale 3937
1211 Genève 3

AUX ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

N/réf. : ST/CT/nw

Genève, le 1^{er} février 2007

Notice N° 1/2007

Déductibilité des charges et frais d'entretien des immeubles

A) Contexte

En date du 30 janvier 2007, l'administration fiscale cantonale (AFC) a publié l'Information aux associations professionnelles n° 2/2007 (ci-après l'Information) traitant de la "Déductibilité des charges et frais d'entretien des immeubles", dont une copie est jointe en annexe.

L'objet de cette Information était de préciser la notion de charges et frais d'entretien d'immeubles déductibles.

La présente notice a elle pour objet de détailler, de manière non exhaustive, la qualification de certaines dépenses et leurs incidences en relation avec leur déductibilité.

Légende :

ECO : Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement déductibles au sens de l'Information n° 2/2007. Les dépenses entrant dans cette catégorie ne sont déductibles qu'à hauteur de 50 % durant les cinq ans suivant l'acquisition de l'immeuble.

ENT : Frais d'entretien déductibles au sens de l'Information n° 2/2007, sous réserve de la pratique Dumont.

FAPA : Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune non déductibles au sens de l'Information n° 2/2007.

AUT : Autres frais non déductibles des revenus au sens de l'Information n° 2/2007.

B) Résumé des taux de déductibilité des charges et frais effectifs à la charge du propriétaire

<i>Economie d'énergie</i>		<i>Frais de réparation et rénovation</i>			<i>Autres frais d'entretien</i>
<i>Acquisition</i>		<i>Acquisition ≤ à 5 ans</i>		<i>Acquisition > 5 ans</i>	
<i>≤ à 5 ans</i>	<i>> 5 ans</i>	<i>Soumis à la pratique Dumont</i>	<i>Non soumis à la pratique Dumont</i>		
50 %	100 %	0 %	100 %	100 %	100 %

C) Choix entre la déduction des frais effectifs ou la déduction forfaitaire

C1) Immeuble (villa, PPE) occupé par le propriétaire

Le contribuable peut choisir entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire lors de chaque année fiscale et pour chaque immeuble qu'il occupe à titre privé.

Ce choix peut être différent entre l'impôt cantonal et communal et l'impôt fédéral direct.

La déduction forfaitaire comprend les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement et les frais d'entretien au sens étroit.

<i>Impôt</i>	<i>Age du bâtiment au début de la période fiscale</i>		<i>Observations</i>
	<i>Jusqu'à 10 ans</i>	<i>Plus de 10 ans</i>	
<i>IFD</i>	10 %	20 %	de la valeur locative brute
<i>ICC</i>	7 %	17.5 %	de la valeur locative brute diminuée de l'abattement pour durée d'occupation continue et limitée au taux d'effort

C2) Immeuble (villa, PPE) loué par le propriétaire, immeuble locatif

La déduction forfaitaire n'est possible que pour l'impôt fédéral direct (IFD).

C3) Immeuble locatif faisant partie d'une activité commerciale, immeuble commercial et industriel

Aucune déduction forfaitaire n'est possible (IFD et ICC).

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
1. PAROIS EXTERIEURES				
1.1 Façades, fenêtres, balcons, stores et volets				
1.1.1 Généralités				
a) nouvelle peinture, vernis		X		
b) nettoyage à haute pression		X		
c) réparation/remplacement		X		
1.1.2 Rénovation de façade				
a) peinture et revêtement		X		
b) réfection de façades en pierre naturelle (molasse)		X		
c) isolation extérieure des façades	X			
1.1.3 Fenêtres				
a) verre isolant double ou triple avec cadre en bois ou plastique à la place du simple vitrage	X			
b) idem mais avec cadre recouvert d'aluminium ou cadre métallique ou autres	X			
1.1.4 Vitrage				
a) remplacement des verres brisés (pour autant qu'une prime d'assurance bris de glace ne figure pas déjà en déduction dans les frais d'exploitation)		X		
1.1.5 Volets et stores à rouleaux				
a) remplacement des volets et stores à rouleaux en bois par des métalliques		X		
b) stores à rouleaux et caissons pour stores en lieu et place des volets		X		
c) remplacement des stores à rouleaux mécaniques par des stores électriques, à l'exclusion de la motorisation		X		
d) remplacement des courroies		X		

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
1.1.6 Stores pare-soleil				
a) nouvelle installation			X	
b) remplacement des stores mécaniques par des stores électriques, à l'exclusion de la motorisation		X		
c) remplacement de la toile		X		
1.2 Echafaudage				
1.2.1 Frais admis au prorata des travaux déductibles exécutés avec l'échafaudage		X		
1.3 Réfection du béton				
1.3.1 non couvert par une garantie		X		
1.4 Parois coupe-feu				
1.4.1 Construction de parois coupe-feu				
a) liée à des travaux d'agrandissement			X	
b) sur ordre de la police du feu		X		
1.5 Jardin d'hiver, balcon, véranda				
1.5.1 Construction de jardin d'hiver ou transformation de balcon en véranda - nouvelle construction			X	
1.6 Installation de sas				
1.6.1 Installation d'un sas non chauffé	X			
2. TOITURES				
2.1 Toits plats et à pignons, ferblanterie				
2.1.1 Toits				
a) réparation/remplacement		X		
b) amélioration de l'isolation thermique	X			
c) surélévation			X	
d) changement de revêtement de toiture		X		

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
2.1.2 Ferblanterie				
a) réparation et remplacement de toute nature		X		
b) nouvelle installation			X	
2.2 Aménagement des combles				
2.2.1 Aménagement de chambres ou d'appartements			X	
2.2.2 Isolation thermique du toit par les combles	X			
2.3 Vermine et moisissure				
2.3.1 Frais pour les combattre (traitement du bois)		X		
3. PAROIS INTERIEURES				
3.1 Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, porte				
3.1.1 Généralités				
a) rafraîchir, réparer, remplacer		X		
b) lié à des travaux d'agrandissement			X	
c) isolation intérieure jouxtant l'extérieur ou la cave	X			
d) revêtement en bois ou panneaux antibruit y compris peinture		X		
3.1.2 Carrelage, planelles				
a) pose dans la cuisine ou la salle de bain en lieu et place de travaux de peinture ou à l'occasion de réparation/remplacement de l'agencement de cuisine ou de salle de bain		X		
b) changement de carrelage		X		
3.1.3 Construction de parois				
a) ancien 1 chambre, nouveau 2 chambres			X	
3.1.4 Portes et portes basculantes (garages)				
a) réparation/remplacement		X		
b) installation de fermeture et de commande électrique			X	
c) nouvelle installation à la suite d'agrandissement, de transformations ou de nouvelles constructions			X	

<i>Désignation</i>	<i>ECO</i>	<i>ENT</i>	<i>FAPA</i>	<i>AUT</i>
3.2 Escalier et cage d'escalier, balustrade				
3.2.1 Remplacement d'un escalier en bois par un escalier en béton y compris frais accessoires		X		
3.2.2 Remplacement de balustrades de qualité supérieure		X		
3.3 Ascenseur				
3.3.1 Réparation et service (abonnement)		X		
3.3.2 Remplacement		X		
3.4 Rideaux et accessoires				
3.4.1 Fournitures et remplacement				X
4. REVETEMENT DE SOL				
4.1 Locaux habitables				
4.1.1 Généralités				
a) remplacement de revêtement parquet, carreaux synthétiques, moquette ou linoléum		X		
b) nouvelle pose sur un fond en bois usé ou un ancien revêtement en carrelage, seulement si les locaux étaient habitables auparavant		X		
c) si pas habitables auparavant			X	
d) nouvelle pose à la suite d'agrandissement ou de transformation importante sur chape en ciment			X	
e) nouvelle pose d'un parquet ou de carreaux en lieu et place d'un revêtement préexistant		X		
f) mise en place d'une chape liquide		X		
4.2 Balcon, terrasse				
4.2.1 Etancher le fond et pose de dalles en ciment sur l'isolation			X	
4.2.2 Réfection de peintures		X		

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
5. AGENCEMENT D'HABITATION				
5.1 Agencement de cuisine				
5.1.1 Réparation/remplacement seulement si encastré dans le bloc-cuisine		X		
5.1.2 Cuisinière, four, frigo, congélateur, lave-vaisselle				
a) première acquisition			X	
b) réparation		X		
c) remplacement	X			
5.1.3 Armoires encastrées				
a) nouvelle installation			X	
b) remplacement		X		
5.2 Salle de bain				
5.2.1 Amélioration y compris frais y afférents				
a) réfection		X		
b) nouvelle installation en plus			X	
c) rideau avec support pour baignoire ou douche				X
d) supports divers, savon, papier, verre à dents, etc.				X
5.3 Machines à laver et à sécher le linge				
5.3.1 Réparation/remplacement				
a) réparation		X		
b) remplacement	X			
6. CHAUFFAGE/VENTILATION				
6.1 Combustion, chaudière				
6.1.1 Remplacement de la chaudière ou du brûleur				
a) de même puissance		X		
b) par une installation plus moderne avec une production de chaleur optimale	X			

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
6.2 Changement d'énergie				
6.2.1 Pour autant que le volume chauffé reste le même, y compris les frais y afférents, mais sans taxe unique de raccordement				
a) du combustible mazout au gaz	X			
b) du combustible bois et charbon au mazout ou gaz ou électricité	X			
c) du chauffage général électrique au mazout	X			
d) du chauffage général électrique au gaz	X			
e) remplacement d'un chauffage par étage à air chaud, calorifère à mazout ou fourneau à charbon et bois par un chauffage général (distribution de chaleur)	X			
f) remplacement d'une pompe à chaleur par une pompe avec sonde terrestre (géothermique)	X			
6.3 Système alternatif, pompe à chaleur, chauffage à distance				
6.3.1 a) raccordement pour autant que le volume chauffé reste le même, y compris les frais y afférents, mais sans frais de mise à l'enquête et sans taxe de raccordement	X			
b) remplacement du chauffage existant par un système alternatif. Pose de pompe à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables (énergies renouvelables à encourager : énergie solaire, géothermie, chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur, énergie éolienne et biomasse (y compris le bois ou le biogaz))	X			
6.3.2 Raccordement à une centrale de chauffage à distance y compris les frais y afférent, jusqu'à la sous-station				
a) en remplacement du combustible mazout et gaz	X			
b) en remplacement du combustible bois et charbon et d'un chauffage électrique	X			
c) en remplacement d'un chauffage par étage, d'un calorifère à mazout ou d'un fourneau à bois	X			

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
6.4 Installations complémentaires				
6.4.1 Régulation automatique de la production de chaleur	X			
6.4.2 Vannes thermostatiques	X			
6.4.3 Répartiteur électronique des frais de chauffage	X			
6.4.4 Cassettes chauffantes pour cheminées	X			
6.5 Canal de cheminée				
6.5.1 Réparation, remplacement, ramonage		X		
6.5.2 Tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable		X		
6.6 Citerne à mazout				
6.6.1 Remplacement/assainissement de citerne (revêtement)		X		
6.6.2 Construction du local à citerne au sous-sol				
a) selon les prescriptions en vigueur			X	
b) si obligatoire		X		
6.7 Cheminée				
6.7.1 Transformation d'une simple cheminée en une cheminée à air chaud	X			
6.8 Production d'eau chaude				
6.8.1 Chauffe eau				
a) nouvelle installation et installation supplémentaire			X	
b) remplacement et entretien		X		
c) nouvelle installation en supplément de la chaudière existante pour la production d'eau chaude en été (capteur solaire)	X			
6.9 Ventilation, climatisation, hotte d'aspiration				
6.9.1 Lors de remplacement d'installations équivalentes		X		
6.9.2 Remplacement des filtres dans les hottes d'aspiration		X		

<i>Désignation</i>	<i>ECO</i>	<i>ENT</i>	<i>FAPA</i>	<i>AUT</i>
7. INSTALLATION SANITAIRE ET ELECTRIQUE / PREVENTION INCENDIE				
7.1 Conduites en général (eau, chauffage, électricité ou gaz)				
7.1.1 Adaptation à la norme selon les prescriptions obligatoires		X		
7.1.2 Détartrage de conduites d'eau chaude		X		
7.1.3 Câblage de conduites de téléphone et de télévision			X	
7.1.4 Taxes uniques de raccordement de toutes sortes				X
7.2 Distribution sanitaire et de chaleur				
7.2.1 Adoucisseur d'eau				
a) nouvelle installation			X	
b) réparation, remplacement, abonnement de service, entretien		X		
7.2.2 Distribution de chaleur				
a) en remplacement des radiateurs par un chauffage au sol (frais y afférent selon code 4.1.1)		X		
7.2.3 Conduites d'eau chaude et de chauffage				
a) isolation de conduites en zone non chauffée	X			
7.3 Installations électriques				
7.3.1 Changement de conduites électriques mais sans extension (plus-value) et sans luminaire (mobilier)		X		
7.4 Antenne				
7.4.1 Nouvelle			X	
7.4.2 Remplacement		X		
7.5 Prévention incendie				
7.5.1 Entretien de l'installation de prévention incendie		X		
7.5.2 Entretien et remplacement d'extincteurs portatifs		X		

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
8. ENVIRONNEMENT				
8.1 Aménagement extérieur				
8.1.1 Jardin, haies, arbres				
a) frais de jardinier pour la taille des haies, l'élagage des arbres et la tonte du gazon, à l'exclusion des frais d'embellissement et d'agrément		X		
b) réparation et remplacement du taille haies et de la tondeuse du propriétaire s'occupant de son jardin		X		
c) abattage, remplacement d'arbres si obligatoire		X		
d) première plantation d'arbres, de haies			X	
e) frais d'embellissement et d'agrément (fleurs, jardin potager, engrais, sécateurs, etc)				X
f) mobilier de jardin				X
8.1.2 Clôture en dur, mur de soutènement et de jardin				
a) nouvelle construction/agrandissement			X	
b) réparation/remplacement		X		
c) remplacement clôture naturelle (thuya, etc.)		X		
8.1.3 Accès, chemin, places				
a) premier goudronnage, pavage ou pose de dalettes en ciment, etc.			X	
b) réparation/remplacement de la même surface		X		
c) déneigement		X		
8.1.4 Amélioration du sol				
a) drainage, étayage, mise en place de terre végétale, etc.			X	

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
8.2 Canalisation et conduite d'alimentation y compris excavation et remblayage				
8.2.1 Généralités				
a) réparation/remplacement		X		
b) élargissement/extension en cas d'agrandissement			X	
c) taxe unique de raccordement et financement du réseau commun				X
d) adaptation à la norme selon les prescriptions (par exemple mise en séparatif)		X		
e) nouvelle construction			X	
8.2.2 Canalisations/fosses/égouts				
a) frais de nettoyage (curetage) et de vidange		X		
b) mise hors service de la fosse septique (remblayage avec du sable) et court-circuiter la fosse septique, adaptation à la norme		X		
8.2.3 Alimentation d'eau				
a) raccordement à un autre réseau (réseau communal) ou modification de raccordement, non compris la taxe unique de raccordement		X		
8.3 Déshumidification des parois de caves				
8.3.1 Etanchéité et drainage non couvert par une garantie		X		
9. FRAIS D'EXPLOITATION ET D'ADMINISTRATION D'IMMEUBLES				
9.1. Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude				
9.1.1 Frais généraux				
a) 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		X		
b) la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude		X		
c) le service des compteurs thermiques		X		

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
d) l'entretien courant, ramoneur		X		
e) les abonnements d'entretien qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage		X		
9.1.2 Immeuble occupé par le propriétaire				
a) le combustible et l'énergie consommés (par exemple mazout, gaz, électricité)				X
b) l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes				X
9.1.3 Immeuble loué par le propriétaire, si à la charge du propriétaire				
a) le combustible et l'énergie consommés (par exemple mazout, gaz, électricité)		X		
b) l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes		X		
9.2 Charges de copropriété, frais d'exploitation et frais accessoires				
9.2.1 Charges de copropriété				
a) relatives aux parties communes		X		
b) de consommation (mazout, électricité) pour les parties non communes				X
c) versements obligatoires à un fonds de réparation ou de rénovation pour autant que le propriétaire ne puisse plus disposer des montants versés et à la condition que ceux-ci soient affectés exclusivement à la couverture de frais d'entretien et de rénovation d'installations communes		X		
9.2.2 Frais d'exploitation				
a) assurance incendie et immobilière, bris de glace et dégât d'eau, responsabilité civile immeuble (primes annuelles)		X		
b) assurance vol, RC privée, ménage				X

Désignation	ECO	ENT	FAPA	AUT
9.2.3 Frais accessoires				
a) consommation d'eau et abonnement				X
b) installation d'alarmes			X	
c) entretien de l'alarme		X		
d) lien à la centrale + service d'intervention				X
e) téléréseau			X	
10. DIVERS				
10.1 Démolition et reconstruction				
10.1.1 Démontage d'une paroi, anciennement 2 chambres, nouvellement 1 chambre			X	
10.1.2 Lors de démolition partielle ou complète y compris frais y afférent				X
10.1.3 Construction nouvelle ou reconstruction d'anciennes parties démolies (éviter la construction)			X	
10.1.4 Changement d'affectation des locaux			X	
10.2 Emoluments, mutations, participation à la commune aux investissements communs				
10.2.1 Cédules hypothécaires, impenses.			X	
10.2.2 Mensuration, lotissement, frais de registre foncier, remaniement parcellaire, etc.				X
10.2.3 Révision de l'abornement si obligatoire		X		
10.2.4 Participation aux investissements communs de la commune pour routes et trottoirs, y compris 1 ^{er} goudronnage de la route et des places d'accès				X
10.2.5 Taxes et impôts				
a) taxes non uniques (p. ex épuration des eaux)		X		
b) impôts fonciers (à Genève : impôt immobilier complémentaire)		IFD X		ICC X
c) impôts de la Confédération, des cantons et communes sur le revenu, sur les gains immobiliers et la fortune, ainsi que les impôts étrangers analogues				X

<i>Désignation</i>	<i>ECO</i>	<i>ENT</i>	<i>FAPA</i>	<i>AUT</i>
10.3 Honoraires d'architectes et d'ingénieurs				
10.3.1 Généralités				
a) au prorata des frais déductibles		X		
b) au prorata des frais non déductibles			X	
10.3.2 Frais d'étude et d'honoraires concernant les travaux effectivement exécutés en vue d'économiser l'énergie et de recourir aux énergies renouvelables	X			
10.4. Honoraires d'avocat et de notaire				
10.4.1 Honoraires d'avocat liés à l'acquisition du revenu		X		
10.4.2 Honoraires d'avocat, autres (frais de conciliation, d'évacuation ...)			X	
10.4.3 Honoraires de notaire			X	
10.5 Piscine				
10.5.1 Installation			X	
10.5.2 Réparation, remplacement		X		
10.5.3 Frais d'exploitation		X		

Stéphane Tanner
Directeur général