



AFC
Direction générale
Case postale 3937
1211 Genève 3

Genève, le 1^{er} février 2021

N/réf. : CC/CMA

Information N° 1/2021

Déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés

Table des matières

1	Objet de l'Information.....	2
2	Frais déductibles.....	2
2.1	Frais d'entretien effectifs.....	2
2.1.1	Frais d'entretien au sens étroit.....	2
2.1.1.1	Réparations et rénovations qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble.....	2
2.1.1.2	Versements à un fonds de réparation ou de rénovation de propriétés par étages, destinés à ne couvrir que les frais d'entretien d'installations communes.....	2
2.1.1.3	Frais d'exploitation.....	3
2.1.2	Primes d'assurances.....	3
2.1.3	Frais d'administration par des tiers.....	3
2.1.4	Investissements déductibles destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.....	3
2.1.5	Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement.....	4
2.2	Déduction forfaitaire.....	4
3	Frais non déductibles.....	5
3.1	Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune.....	5
3.2	Autres frais non déductibles (liste exemplative).....	5
4	Période de déductibilité.....	5
4.1	Principe de la date de facturation.....	5
4.2	Frais pouvant être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes.....	5
5	Entrée en vigueur et application.....	6

1 Objet de l'information

La présente information a pour but de préciser quels frais engagés par le propriétaire sur un bien immobilier appartenant à sa **fortune privée** peuvent être déduits conformément aux articles 32 al. 2, 2bis et 4 de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)¹ et 34 lit. d et e de la Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP)². Cette information fait suite aux changements législatifs et réglementaires intervenus depuis le 1^{er} janvier 2020 dans ce domaine³.

2 Frais déductibles

Le contribuable peut choisir de faire valoir la déduction de ses frais effectifs (cf. point 2.1) ou de bénéficier d'une déduction forfaitaire (cf. point 2.2). Ce choix peut être fait lors de chaque période fiscale pour chaque immeuble détenu et différer selon qu'il s'agisse de l'impôt fédéral direct ou de l'impôt cantonal et communal.

2.1 Frais d'entretien effectifs

2.1.1 Frais d'entretien au sens étroit

2.1.1.1 Réparations et rénovations qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble

Les frais engagés par le propriétaire pour maintenir la valeur de l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de son acquisition sont qualifiés de dépenses de réparation et de rénovation (article 1 al. 1 lit. a ch. 1 OFIP⁴). L'engagement de ces frais, considérés comme frais d'entretien, permet de compenser l'usure normale de l'immeuble due à son usage et à l'écoulement du temps.

Ces frais ont un caractère récurrent; leur fréquence dépend du genre de travaux, tels que travaux de peinture, réfection de tapisserie, rénovation du toit et des façades, remplacement d'installation de chauffage, d'équipements sanitaires ou de cuisine.

Les frais de remise en état engagés par le contribuable sur un immeuble nouvellement acquis peuvent être déduits dès la première année qui suit l'acquisition de l'immeuble.

2.1.1.2 Versements à un fonds de réparation ou de rénovation de propriétés par étages, destinés à ne couvrir que les frais d'entretien d'installations communes

Ces versements peuvent être déduits dans la mesure où ils découlent d'une obligation légale incombant à chaque copropriétaire qui prescrit que ce dernier ne peut pas disposer des montants versés de manière irrévocable, seule l'assemblée des copropriétaires pouvant décider de l'attribution des fonds (article 1 al. 1 let. a ch. 2 OFIP).

¹ RS - 642.11

² RSG - D 3 08

³ Les principales modifications sont:

- Art. 32, al. 2, 2^e et 3^e phrases, et al. 2bis de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct /LIFD – RS 642.11) modifiés resp. introduit par la Loi sur l'énergie (LEne – RS 730.0) avec effet dès le 1.1.2020;
- Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (ODIP - RS 642.116) modifiée avec effet dès le 1.1.2020;
- Art. 34, lettres d et e de la Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) modifiées avec effet dès le 1.1.2020.

⁴ Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles privés déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct (OFIP – RS 642.116.2)

2.1.1.3 Frais d'exploitation

Les frais en connexité immédiate avec la possession d'un bien immobilier sont déductibles, uniquement dans la mesure où le propriétaire les assume, tels que 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 (à Genève: impôt immobilier complémentaire), les rétributions au concierge, les frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun, de l'ascenseur, etc. (article 1 al. 1 let. a ch. 3 OFIP).

2.1.2 Primes d'assurances

Les primes d'assurances de choses (assurance incendie, assurance contre les dégâts d'eau et les bris de glaces, assurance responsabilité civile afférent à l'immeuble) peuvent être déduites, à l'exclusion de l'assurance du mobilier ou de l'assurance responsabilité civile privée (article 1 al. 1 let. b OFIP).

2.1.3 Frais d'administration par des tiers

Les frais d'administration par des tiers peuvent être déduits pour autant qu'ils soient liés directement à l'administration du bien immobilier et qu'il s'agisse de dépenses effectives. Il s'agit notamment des frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès et les rétributions du gérant et de frais de régie. En outre, il sied de rappeler que les indemnités pour le travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles (article 1 al. 1 let. c OFIP).

2.1.4 Investissements déductibles destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement constituent des investissements qui déclenchent une augmentation de la valeur fiscale de l'immeuble, devant être annoncés à l'administration fiscale cantonale (voir point 3.1 ci-après). En règle générale, les investissements ne sont pas déductibles. Cependant, compte tenu de leur nature, la législation fiscale en autorise la déductibilité.

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 qui 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 (article 1 al. 1 ODIP⁵).

Sont notamment déductibles⁶:

- les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment;
- les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie;
- le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie, tels que cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, etc., qui font partie de la valeur de l'immeuble.

⁵ Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (ODIP – RS 642.116)

⁶ Ordonnance sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables (OURE - RS 642.116.1)

Lorsque tout ou partie de ces mesures sont subventionnées par la collectivité publique, la déduction se limite aux frais effectivement supportés par le contribuable⁷.

En cas de construction nouvelle, ces investissements font partie du coût de construction et ne sont, à ce titre, pas déductibles.

2.1.5 Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement

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 (article 2 al. 1 ODIP).

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 (article 2 al. 2 ODIP).

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 (article 3 ODIP).

Les frais de démolition ne sont déductibles que si la construction de remplacement est exécutée par le même contribuable (article 2 al. 4 ODIP).

2.2 Déduction forfaitaire

Le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire en lieu et place des frais effectifs listés ci-dessus (cf. point 2.1).

Au niveau cantonal et communal⁸, la déduction forfaitaire n'est applicable que pour le propre logement du contribuable. Au niveau fédéral, la déduction forfaitaire est possible pour tout immeuble appartenant à la fortune privée du contribuable, quelle qu'en soit l'utilisation, à l'exception des immeubles loués à des tiers principalement à des fins commerciales⁹.

La déduction forfaitaire s'applique de la manière suivante¹⁰:

Impôt	Age du bâtiment au début de la période fiscale		Observations
	Jusqu'à 10 ans	Plus de 10 ans	
IFD	Nouvelle disposition à partir de la période fiscale 2024:		de la valeur locative brute ou du rendement brut des loyers.
ICC	10% 15%	20% 25%	de la valeur locative brute diminuée de l'abattement pour durée d'occupation continue et limitée au taux d'effort.

⁷ Il sied de rappeler que les subventions octroyées à un particulier constituent un revenu imposable au sens des dispositions fiscales fédérales et cantonales en vigueur. Sur le plan pratique, au moment de l'établissement de la déclaration d'impôts, la subvention doit être reportée, dans sa totalité, au code 15.13 pour les biens occupés ou intégré dans les loyers encaissés pour les biens loués. Parallèlement, la totalité des travaux consentis pour réduire la consommation d'énergie peut être déduite.

⁸ Art. 20 al. 1 RIPP Dès 2024: Art. 34 let. d LIPP

⁹ Art. 5 al. 3 ODIP

¹⁰ Art. 20 al. 2 RIPP et 5 al. 2 ODIP Dès 2024: Art. 34 let. d LIPP et 5 al. 2 ODIP

3 Frais non déductibles

3.1 Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune, y compris les intérêts sur crédit de construction ¹¹

Ne sont notamment pas déductibles, les intérêts sur crédit de construction, les frais et commissions de cédulas hypothécaires, les frais de notaires, les travaux apportant une plus-value à l'immeuble et augmentant ainsi sa valeur vénale (par exemple : installation d'un ascenseur, construction d'une piscine), les travaux qui visent une augmentation à long terme du rendement immobilier, la transformation totale ou partielle d'un immeuble (par exemple : aménagement des combles) et le changement d'affectation de l'immeuble¹².

3.2 Autres frais non déductibles (liste exemplative)

- 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.;
- les frais de chauffage du bâtiment et l'eau courante, c'est-à-dire les dépenses qui sont directement en rapport avec l'exploitation de l'installation de chauffage ou du chauffe-eau central, notamment les frais d'énergie;
- les redevances en matière de droits d'eau. Sont en revanche déductibles les redevances en matières de droits d'eau si le propriétaire d'un objet locatif les prend à sa charge sans se les faire rembourser par les locataires;
- les impôts de la Confédération, des cantons et des communes sur le revenu, sur les gains immobiliers et sur la fortune, ainsi que les impôts étrangers analogues.

4 Période de déductibilité

4.1 Principe de la date de facturation

Les frais sont déductibles pour l'année fiscale correspondant à la date de la facture.

4.2 Frais pouvant être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes

Si les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (cf. point 2.1.4) ou les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement (cf. point 2.1.5) ne peuvent pas être entièrement pris en considération du point de vue fiscal durant l'année au cours de laquelle ils ont été facturés, le solde peut être reporté sur la période fiscale suivante (article 4 al. 1 ODIP).

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 (article 4 al. 2 ODIP). Un report supplémentaire est exclu.

¹¹ Art. 34 let. d LIFD et 38 let. d LIPP

¹² Il sied de rappeler que l'article 51 LIPP dispose que: "1° Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. 2° Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale".

Les dépenses peuvent être reportées si le revenu net est négatif (article 4 al. 3 ODIP).

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 (article 4 al. 4 ODIP).

En cas de déménagement en Suisse ou de transfert de la propriété de l'immeuble après l'exécution de la construction de remplacement, le contribuable conserve le droit de déduire le solde des frais pouvant être reporté. Cela s'applique aussi en cas de départ à l'étranger si l'immeuble reste la propriété du contribuable (article 4 al. 5 ODIP).

En cas de décès du contribuable, les dépenses non encore imputées peuvent être reportées sur le conjoint survivant et les autres héritiers (article 12 LIFD).

Les frais d'entretien au sens étroit (cf. point 2.1.1), les primes d'assurances (cf. point 2.1.2) et les frais d'administration par des tiers (cf. point 2.1.3) ne sont déductibles que durant l'année au cours de laquelle ils ont été facturés. Aucun report sur une période fiscale subséquente ne sera autorisé.

5 Entrée en vigueur et application

La présente information annule et remplace l'information No 1/2011 du 1er février 2011 et s'applique sur le plan de l'impôt cantonal et communal, ainsi que sur le plan de l'impôt fédéral direct, à compter de la période fiscale 2020.

Charlotte Climonet
Directrice générale