



AFC  
Direction générale  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

## **AUX ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES**

N/réf. : ST/CT/nw

Genève, le 30 janvier 2007

### **Information N° 2/2007**

#### **Déductibilité des charges et frais d'entretien des immeubles**

##### **A) Contexte**

L'objet de cette information est de préciser la notion, à des fins de transparence et d'égalité de traitement, de charges et frais d'entretien, engagés par le propriétaire d'immeubles qui peuvent être portés en déduction des revenus.

La portée de cette information, dont le détail d'application fait l'objet d'une notice spécifique, a été discutée avec les milieux économiques concernés.

Fondés sur la notion de frais d'acquisition du revenu, les frais d'entretien déductibles correspondent aux différentes dépenses effectives engagées par le contribuable, dans le cas d'investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement assimilés à des frais d'entretien, d'une part, et dans le cas de dépenses d'entretien au sens étroit, d'autre part.

La portée de ces notions est détaillée ci-après.

##### **B) Frais déductibles**

###### **B1) Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement**

Sur la base des dispositions de l'article 6 alinéa 4 de la Loi sur l'imposition des personnes physiques - Détermination du revenu net - (LIPP-V), respectivement de l'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct du 24 août 1992, les frais engagés en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables sont déductibles à hauteur de 50 % au cours des cinq premières années après l'acquisition de l'immeuble et, passé ce délai, à hauteur de 100 %.

La déduction se limite aux frais supportés par le contribuable lorsque que tout ou partie d'entre eux sont subventionnés par la collectivité publique.

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

S'agissant des bâtiments existants, ces investissements correspondent, par exemple, au remplacement d'éléments de construction ou d'installation vétustes ainsi qu'à l'adjonction d'éléments de construction ou d'installation.

Sont ainsi en particulier déductibles :

- a) les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ;
- b) les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment ;
- 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, etc...) qui font partie de la valeur de l'immeuble.

## **B2) Frais d'entretien au sens étroit (dépenses d'entretien ou de rénovation)**

Les frais nécessaires à l'entretien d'un immeuble, les primes d'assurances y relatives et les frais d'administration par des tiers sont déductibles. Ils se décomposent de la manière suivante :

### **B2.1) Les frais d'entretien**

#### ***a) Les réparations et les 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. 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.

#### ***b) Les 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***

Cette charge découle d'une obligation légale incombant à chaque copropriétaire et implique que ce dernier ne puisse plus disposer des montants versés de manière irrévocable, seule l'assemblée des copropriétaires pouvant décider de l'attribution des fonds.

#### ***c) Les frais d'exploitation***

Soit les frais qui sont en connexité immédiate avec la possession d'un bien immobilier, uniquement dans la mesure où le propriétaire les assume, tels que rétributions au concierge, frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun, frais d'entretien de l'ascenseur, taxe d'épuration des eaux.

## **B2.2) Les primes d'assurances**

Soit les primes assurances de choses (assurance incendie, assurance contre les dégâts d'eau et les bris de glaces, assurance responsabilité civile afférent à l'immeuble), à l'exclusion de l'assurance du mobilier ou de l'assurance responsabilité civile privée.

## **B2.3) Les frais d'administration par des tiers**

Pour autant qu'ils soient liés directement à l'administration du bien immobilier et qu'il s'agisse de dépenses effectives (les indemnités pour le travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles). 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.

## **C) Frais non déductibles**

### **a) Les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune**

Ne sont notamment pas déductibles du revenu, immobilier en particulier, 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'immeuble.

Par ailleurs, il est rappelé que l'article 8 alinéa 1 et 2 de la Loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur la fortune - (LIPP-III) 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.*"

### **b) Immeuble nouvellement acquis et application de la "pratique DUMONT"**

S'agissant des immeubles nouvellement acquis (jusqu'à 5 ans), se pose la question de la non déductibilité de certains frais d'entretien en application de la pratique Dumont.

Celle-ci, émanant de la jurisprudence du Tribunal fédéral, limite en effet la déductibilité des dépenses relatives aux frais de remise en état de biens immobiliers nouvellement acquis et dont l'entretien avait été négligé par l'ancien propriétaire.

La pratique Dumont a pour objectif de mettre sur un pied d'égalité la personne qui acquiert un immeuble en mauvais état et qui procède elle-même aux rénovations de la personne qui l'acquiert après rénovation par le précédent propriétaire à un prix plus élevé, de sorte que les deux propriétaires ont en finalité un immeuble ayant une même valeur économique.

S'agissant de la déductibilité de frais relatifs aux travaux, la pratique Dumont se résume de la manière suivante : "*ne sont pas déductibles les dépenses qu'un contribuable engage, en vue de remettre en état un immeuble nouvellement acquis qui avait été mal entretenu par le propriétaire précédent, durant la période – en général les cinq premières années – qui suit l'acquisition*".

Les frais liés aux travaux soumis à la pratique Dumont ne sont ainsi pas déductibles des revenus, mais viennent, en principe, s'ajouter au prix d'acquisition pour déterminer la valeur de la fortune immobilière.

Sauf démonstration du contraire, le caractère "mal entretenu" d'un immeuble sera en général présumé lorsque les dépenses de remise en état dépassent 25 % de la valeur d'acquisition. Cette proportion n'est toutefois ni un plafond ni un plancher, chaque cas d'espèce pouvant être étudié pour lui-même, que les frais considérés se situent en dessus ou en dessous de ce pourcentage.

S'agissant du délai de 5 ans, il se calcule à compter de la date de transfert de l'immeuble au nouveau propriétaire, qu'il s'agisse d'un achat, d'un avancement d'hoirie, d'une donation, d'une cession ou encore d'un achat par un ex-locataire. Toutefois, lorsque l'immeuble est acquis dans le cadre d'une succession, l'héritier - pour sa quote-part d'héritage - bénéficie des années de possession du défunt.

Enfin et indépendamment de la pratique Dumont, les travaux d'entretien usuels restent déductibles (par exemple : menus travaux d'entretien, travaux de remise en état nécessités par le cycle de vie d'installations) dans la mesure où il s'agit d'entretien périodique.

### **c) *Autres frais non déductibles***

1. 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 ;
2. 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 ;
3. 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. l'impôt immobilier complémentaire, ceci exclusivement au titre des impôts cantonaux et communaux.

### **D) Période de déductibilité**

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

### **E) Entrée en vigueur et application**

Cette Information entre en vigueur immédiatement et est applicable au plan de l'impôt cantonal et communal comme de l'impôt fédéral direct.

Aux fins d'application de la présente Information, et pour clarifier la pratique admise, l'administration fiscale notifiera aux destinataires de la présente les normes fixées en termes de qualification de certaines dépenses et leurs incidences en relation avec leur déductibilité.

Stéphane Tanner  
Directeur général



AFC  
Direction générale  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

## **AUX ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES**

N/réf. : ST/CT/nw

Genève, le 1<sup>er</sup> 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 &gt; 5 ans</i>	
<i>≤ à 5 ans</i>	<i>&gt; 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).

<i>Désignation</i>	<i>ECO</i>	<i>ENT</i>	<i>FAPA</i>	<i>AUT</i>
<b>1. PAROIS EXTERIEURES</b>				
<b>1.1 Façades, fenêtres, balcons, stores et volets</b>				
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		

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>1.1.6 Stores pare-soleil</b>				
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		
<b>1.2 Echafaudage</b>				
1.2.1 Frais admis au prorata des travaux déductibles exécutés avec l'échafaudage		X		
<b>1.3 Réfection du béton</b>				
1.3.1 non couvert par une garantie		X		
<b>1.4 Parois coupe-feu</b>				
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		
<b>1.5 Jardin d'hiver, balcon, véranda</b>				
1.5.1 Construction de jardin d'hiver ou transformation de balcon en véranda - nouvelle construction			X	
<b>1.6 Installation de sas</b>				
1.6.1 Installation d'un sas non chauffé	X			
<b>2. TOITURES</b>				
<b>2.1 Toits plats et à pignons, ferblanterie</b>				
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		

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
2.1.2 Ferblanterie				
a) réparation et remplacement de toute nature		X		
b) nouvelle installation			X	
<b>2.2 Aménagement des combles</b>				
2.2.1 Aménagement de chambres ou d'appartements			X	
2.2.2 Isolation thermique du toit par les combles	X			
<b>2.3 Vermine et moisissure</b>				
2.3.1 Frais pour les combattre (traitement du bois)		X		
<b>3. PAROIS INTERIEURES</b>				
<b>3.1 Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, porte</b>				
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>
<b>3.2 Escalier et cage d'escalier, balustrade</b>				
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		
<b>3.3 Ascenseur</b>				
3.3.1 Réparation et service (abonnement)		X		
3.3.2 Remplacement		X		
<b>3.4 Rideaux et accessoires</b>				
3.4.1 Fournitures et remplacement				X
<b>4. REVETEMENT DE SOL</b>				
<b>4.1 Locaux habitables</b>				
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		
<b>4.2 Balcon, terrasse</b>				
4.2.1 Etancher le fond et pose de dalles en ciment sur l'isolation			X	
4.2.2 Réfection de peintures		X		

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>5. AGENCEMENT D'HABITATION</b>				
<b>5.1 Agencement de cuisine</b>				
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		
<b>5.2 Salle de bain</b>				
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
<b>5.3 Machines à laver et à sécher le linge</b>				
5.3.1 Réparation/remplacement				
a) réparation		X		
b) remplacement	X			
<b>6. CHAUFFAGE/VENTILATION</b>				
<b>6.1 Combustion, chaudière</b>				
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			

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>6.2 Changement d'énergie</b>				
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			
<b>6.3 Système alternatif, pompe à chaleur, chauffage à distance</b>				
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			

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>6.4 Installations complémentaires</b>				
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			
<b>6.5 Canal de cheminée</b>				
6.5.1 Réparation, remplacement, ramonage		X		
6.5.2 Tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable		X		
<b>6.6 Citerne à mazout</b>				
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		
<b>6.7 Cheminée</b>				
6.7.1 Transformation d'une simple cheminée en une cheminée à air chaud	X			
<b>6.8 Production d'eau chaude</b>				
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			
<b>6.9 Ventilation, climatisation, hotte d'aspiration</b>				
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>
<b>7. INSTALLATION SANITAIRE ET ELECTRIQUE / PREVENTION INCENDIE</b>				
<b>7.1 Conduites en général (eau, chauffage, électricité ou gaz)</b>				
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
<b>7.2 Distribution sanitaire et de chaleur</b>				
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			
<b>7.3 Installations électriques</b>				
7.3.1 Changement de conduites électriques mais sans extension (plus-value) et sans luminaire (mobilier)		X		
<b>7.4 Antenne</b>				
7.4.1 Nouvelle			X	
7.4.2 Remplacement		X		
<b>7.5 Prévention incendie</b>				
7.5.1 Entretien de l'installation de prévention incendie		X		
7.5.2 Entretien et remplacement d'extincteurs portatifs		X		

<i>Désignation</i>	<i>ECO</i>	<i>ENT</i>	<i>FAPA</i>	<i>AUT</i>
<b>8. ENVIRONNEMENT</b>				
<b>8.1 Aménagement extérieur</b>				
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	

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>8.2 Canalisation et conduite d'alimentation y compris excavation et remblayage</b>				
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		
<b>8.3 Déshumidification des parois de caves</b>				
8.3.1 Etanchéité et drainage non couvert par une garantie		X		
<b>9. FRAIS D'EXPLOITATION ET D'ADMINISTRATION D'IMMEUBLES</b>				
<b>9.1. Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude</b>				
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		

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
d) l'entretien courant, ramoneur		X		
e) les abonnements d'entretien qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage		X		
<b>9.1.2 Immeuble occupé par le propriétaire</b>				
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
<b>9.1.3 Immeuble loué par le propriétaire, si à la charge du propriétaire</b>				
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		
<b>9.2 Charges de copropriété, frais d'exploitation et frais accessoires</b>				
<b>9.2.1 Charges de copropriété</b>				
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		
<b>9.2.2 Frais d'exploitation</b>				
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

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
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) télé-réseau			X	
<b>10. DIVERS</b>				
<b>10.1 Démolition et reconstruction</b>				
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	
<b>10.2 Emoluments, mutations, participation à la commune aux investissements communs</b>				
10.2.1 Cédulas hypothécaires, impenses.			X	
10.2.2 Mensuration, lotissement, frais de registre foncier, remaniement parcellaire, etc.				X
10.2.3 Révision de l'abonnement si obligatoire		X		
10.2.4 Participation aux investissements communs de la commune pour routes et trottoirs, y compris 1 <sup>er</sup> goudronnage de la route et des places d'accès				X
<b>10.2.5 Taxes et impôts</b>				
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>
<b>10.3 Honoraires d'architectes et d'ingénieurs</b>				
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			
<b>10.4. Honoraires d'avocat et de notaire</b>				
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	
<b>10.5 Piscine</b>				
10.5.1 Installation			X	
10.5.2 Réparation, remplacement		X		
10.5.3 Frais d'exploitation		X		

Stéphane Tanner  
Directeur général