





# EXPLICATIONS CONCERNANT LE RENDEMENT IMMOBILIER ET LES FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

## IMPOT SUR LE REVENU

### RENDEMENT

#### Immeubles ou parties d'immeubles loués

Le rendement immobilier comprend notamment les revenus provenant de la location (loyers effectivement encaissés **sans** l'indemnité pour le chauffage et l'eau chaude), l'affermage, l'octroi ou la jouissance d'autres droits sur un immeuble.

#### Immeubles ou parties d'immeubles occupés par le propriétaire ou l'usufruitier

Dans de tels cas, le rendement immobilier est constitué par la valeur locative des immeubles ou parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'usufruit.

#### ■ Cas particuliers

##### a) immeuble grevé d'un droit d'usufruit

Tous les éléments en relation avec un immeuble grevé d'un tel droit (revenu et fortune) doivent apparaître dans la déclaration d'impôt de l'usufruitier-ère.

##### b) vente ou donation d'un immeuble

Lorsqu'un immeuble a été donné ou vendu durant l'année 2012, seul le rendement jusqu'au moment du transfert de propriété doit être déclaré.

L'acquéreur déclarera de son côté le rendement postérieur.

##### c) rendement des immeubles sis hors du Canton ou à l'étranger

Bien qu'il ne soit pas soumis à l'impôt, ce rendement doit être déclaré, car il sera pris en considération pour déterminer le taux d'imposition du revenu dans le Canton du Jura.

##### d) immeubles situés dans le Canton du Jura mais appartenant à une personne domiciliée en dehors du Canton

Ils sont imposables tant pour le rendement que pour la fortune qu'ils représentent. Pour permettre de déterminer le revenu imposable et le taux de l'impôt, **le contribuable joindra une copie de la déclaration d'impôt déposée dans son canton de domicile.**

Une répartition d'impôt interviendra entre les cantons concernés sur la base de la déclaration d'impôt remplie par le contribuable dans son canton de domicile.

##### e) vente de biens fonciers sis à l'étranger dont le propriétaire est domicilié dans le Canton du Jura

La **transaction intervenue en 2012** doit être annoncée à la Section des personnes physiques.

### Recettes provenant de la location de maisons, logements ou chambres de vacances

Les recettes provenant de la location de maisons, de logements ou de chambres de vacances sont imposables.

Pour les frais généraux accrus et l'usure des installations, il est admis une déduction forfaitaire de 20 % des recettes totales, mais de Fr. 3'000.- au maximum. Le propriétaire qui revendique une déduction plus élevée doit prouver la totalité de ses frais supplémentaires en remplissant la rubrique défalcation des dépenses (verso de la formule 4).

Pour la période durant laquelle les locaux ont été loués, on tiendra compte du rendement net selon la présente formule, auquel on ajoutera la valeur locative correspondant au reste de l'année.

#### Exemple :

Valeur locative annuelle entière: Fr. 4'800.-. Pendant 5 mois, les locaux ont été mis en location, produisant une recette nette de Fr. 2'500.-. Pour les 7 autres mois, il faudra déclarer les  $\frac{7}{12}$  de la valeur locative annuelle (Fr. 4'800.-), soit Fr. 2'800.-; d'où un total de Fr. 5'300.- (Fr. 2'500.- + Fr. 2'800.-).

### DEFALCATION DES DEPENSES

#### ■ Principe

Pour les immeubles privés, le contribuable a le choix entre deux possibilités, à savoir :

a) **une déduction forfaitaire** de 10 % du rendement locatif brut ou de la valeur locative si le bâtiment date de **dix ans** au maximum à la fin de l'année fiscale ou de 20 % dans les autres cas (code 4300). Cette déduction comprend l'ensemble des frais et assurances, à l'exception de la taxe immobilière (code 4350).

b) **la déduction des frais effectifs** survenus durant l'année 2012. La date de la facture est déterminante (code 4320).

#### ■ Exception

Le contribuable ne peut faire valoir que les frais effectifs pour les immeubles privés qu'il loue à des tiers lorsque ces immeubles sont utilisés principalement à des fins commerciales.

#### ■ Tickets de caisse

Les tickets de caisse ne peuvent être produits que dans la mesure où ils permettent l'identification de l'achat.

### Déduction des frais effectifs

#### ■ Généralités

Sont considérées comme frais d'entretien les dépenses pour l'élimination de dommages (réparations), pour les travaux de remise en état qui se répètent périodiquement (pose de nouvelles tapisseries, nouvelle peinture, rénovation de façades, etc.), pour les rénovations et nouvelles installations dans la mesure où elles n'engendrent pas une plus-value, les contributions versées par les copropriétaires au fonds de rénovation pour les travaux d'entretien des propriétés par étages (pour autant que ce fonds serve à couvrir les dépenses d'entretien des installations communes), les frais consentis pour l'entretien des aménagements extérieurs fixes (clôtures, etc.).

Les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, sont déductibles pour la part qui excède les subventions touchées.

Ne sont par contre pas déductibles les dépenses pour la tonte du gazon, la taille des arbres et des haies, le déblaiement de la neige et le jardin potager ainsi que celles qui sont liées à de nouvelles installations qui engendrent une plus-value, de même que les frais liés à l'acquisition ou à la vente de l'immeuble, tels que les droits de mutation, les frais de courtage ou d'obtention de capitaux, les frais de plans et de mensurations.

#### ■ Transformation fondamentale

Les dépenses engagées lors d'une transformation fondamentale, tout comme celles engagées lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment, ne sont pas déductibles. Suite à l'abolition de la pratique Dumont, l'examen des frais d'entretien sous l'angle de la transformation fondamentale (changement d'affectation ou d'utilisation, rénovation analogue à une nouvelle construction, ...) demeure réservé.

### Catalogue de répartition / part d'entretien et part d'amélioration

En principe, les parts suivantes sont applicables :

■ Travaux extérieurs	Entretien	Amélioration
Toit :		
- remplacement des tuiles et lattages	1/1	
- remplacement des tuiles par de l'éternit (ardoise)	3/4	1/4
- remplacement des chéneaux, y compris pose de chéneaux en cuivre au lieu de chéneaux en tôle	1/1	
Façades :		
- rénovation	1/1	
- recouvrement par de l'éternit, aluminium, etc.	2/3	1/3
Fenêtres :		
- remplacement d'un simple vitrage par un double ou par un verre isolant	1/1	
- remplacement des volets ou des stores	1/1	
Taxe de raccordement à une station d'épuration ou une autre installation semblable		1/1
Frais liés à un remaniement parcellaire		1/1

■ **Travaux intérieurs** Entretien Amélioration ECO\*

\* Voir rubrique dépenses consenties pour des mesures d'économie d'énergie / recours aux énergies renouvelables, ci-après.

**Chauffage :**

<b>Production de chaleur / chaudière, brûleur</b>			
Réparation / remplacement du brûleur	1/1		
Remplacement par brûleur à plus grande capacité (selon puissance supplémentaire)	%	%	
Réparation / remplacement d'une installation fixe de chauffage électrique	1/1		

**Changement de type d'énergie**

Remplacement d'un chauffage non central par un chauffage central avec distribution de chaleur (à volume chauffé équivalent), y compris les frais y afférents.			
- fourneaux à bois, charbon ou mazout -> central	jus. 1/4	jus. 3/4	
- radiateurs électriques à accumulation-> central	1/2	1/2	
Remplacement d'un chauffage central manuel avec passage au bois, gaz, mazout (à volume chauffé équivalent) y compris les frais y afférents	3/4	1/4	
Remplacement d'un chauffage central avec passage au bois, gaz, mazout (à volume chauffé équivalent), y compris les frais y afférents	1/1		

**Systèmes alternatifs / Energies renouvelables**

Remplacement d'un chauffage existant par l'installation d'un système alternatif (à volume chauffé équivalent), y compris les frais y afférents (sans les installations relatives aux piscines, serres ou équipements similaires) :			
- pompe à chaleur	1/2	1/2	
- installation à couplage chaleur-force	1/2	1/2	
- équipement alimenté aux énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, chaleur ambiante captée avec ou sans pompe à chaleur, énergie éolienne, biomasse (y compris le bois ou le biogaz))	1/2	1/2	
Réparation / remplacement d'un système alternatif (à volume chauffé équivalent)	1/1		
Nouvelle installation, y compris les frais y afférents :			
- panneaux solaires thermiques (appoint au chauffage)		1/1	
- panneaux solaires photovoltaïques (électricité)		1/1	

<b>Tubage de la cheminée</b>	1/2	1/2	
------------------------------	-----	-----	--

**Chauffage à distance**

Raccordement à un réseau de chauffage à distance, sans la contribution de raccordement :			
- en remplacement de :			
- fourneaux à bois, charbon ou mazout	jus. 3/4	jus. 1/4	
- radiateurs électriques à accumulation	1/2	1/2	
- en remplacement d'un chauffage central existant		1/1	

**Installation électrique :**

- selon rapport de contrôle	3/4	1/4	
- nouvelle installation		1/1	
- frais de raccordement		1/1	

**Cuisine**

Cuisine combinée (si incluse dans la valeur officielle) :			
- remplacement d'installations non intégrées	1/3	2/3	

**Remplacement de cuisine agencée par une cuisine agencée**

En matière de remplacement de cuisine, la règle est celle de la **notion de valeur égale**.

Partant, les frais revendiqués jusqu'à Fr. 30'000.-, pour le remplacement d'une cuisine, appareillages compris, sont admis en tant que frais d'entretien à 100%, quel que soit le genre de cuisine installée.

Il appartient au contribuable de présenter les pièces justificatives adéquates. Toute revendication allant au-delà de Fr. 30'000.- sera considérée comme amélioration et ainsi les frais admis limités à Fr. 30'000.- (sauf preuve du contraire apportée par le contribuable attestant que la valeur de la nouvelle cuisine est égale à l'ancienne).

Entretien Amélioration ECO\*

**Revêtement de sol :**

- remplacement équivalent	1/1		
- amélioration du confort (par exemple : pose d'un parquet ou d'un tapis tendu)	2/3	1/3	

**Travaux de peinture et de tapisserie :**

- seuls ou en liaison avec une rénovation	1/1		
---	-----	--	--

**Contributions périodiques**

Par contributions périodiques, on entend celles qui, facturées généralement par une majoration du prix de l'eau, sont destinées à couvrir les frais de fonctionnement de la station d'épuration, ainsi que l'abonnement pour l'eau, la taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères, l'éclairage et le nettoyage des rues.

Pour les maisons locatives : les dépenses pour le nettoyage, l'éclairage et le chauffage des halls d'entrée, cages d'escaliers, caves et greniers et les frais de mise en service des ascenseurs affectés au transport de personnes.

**Ne sont pas déductibles :** les contributions uniques auxquelles est soumis le propriétaire foncier, telles que contributions pour routes, trottoirs, digues, conduites et raccordement aux canalisations.

**Frais de gérance**

Ces frais devront être prouvés s'ils excèdent 2 % du rendement locatif brut.

**Dépenses consenties pour des mesures d'économie d'énergie / recours aux énergies renouvelables**

En plus des frais d'entretien proprement dits déjà cités, les dépenses consenties pour des mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables sont **en principe** déductibles intégralement.

On observera toutefois que :

- seules entrent en considération les dépenses ayant trait à des immeubles privés et existants; ces dépenses ne sont pas déductibles lorsqu'elles sont engagées lors de la construction, l'agrandissement ou la transformation fondamentale d'un bâtiment.
- la déduction ne peut porter que sur les frais supportés par le contribuable lui-même, c'est-à-dire après défalcation des éventuelles subventions qu'il aurait reçues.

La détermination des investissements considérés comme mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables s'effectue conformément à l'ordonnance du 24 août 1992 du Département fédéral des finances. Les mesures considérées sont notamment :

■ **Les mesures d'isolation :**

- se rapportant à des éléments qui délimitent les locaux chauffés vers l'extérieur (toiture, plancher de toiture, parois extérieures, couverture de la cave);
- servant en premier lieu à contenir la chaleur;
- ayant un effet important sur l'ensemble de l'immeuble.

Seules les dépenses imputables aux mesures d'isolation proprement dites (matériel et main d'œuvre spécifiques) sont déductibles, non pas les frais de l'ensemble des travaux dans le cadre desquels les mesures d'isolation ont été appliquées.

■ **Les mesures favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables** dans les installations du bâtiment, par exemple :

- le renouvellement du générateur de chaleur (à l'exception de son renouvellement par des chauffages électriques fixes à résistance);
- la modification du système de production d'eau chaude (à l'exception du remplacement des chauffe-eau à circulation par des chauffe-eau centraux);
- l'installation de sas non chauffés;
- le raccordement à un réseau collectif de chauffage à distance;
- la pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, énergie éolienne et biomasse, y compris le bois ou le biogaz);
- la pose et le renouvellement de dispositifs de réglage, vannes thermostatiques de radiateurs, pompes de recirculation, ventilateurs;
- l'isolation thermique des conduites, de la robinetterie ou de la chaudière;
- la pose et le renouvellement d'appareils liés au décompte individuel de chauffage et d'eau chaude;
- les installations de récupération de chaleur;
- l'assainissement de cheminée lié au renouvellement d'un générateur de chaleur;
- les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie;
- le remplacement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie qui font partie de la valeur de l'immeuble. (les congélateurs, lave-linge, sèche-linge ne font pas partie, sauf exception, de la valeur officielle de l'immeuble).



