JURA CH
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Rendement et valeur des immeubles

2025

Formule 4

Nom-s : _____ Prénom-s : _____ N° de contribuable : _____

DONNEES GENERALES

	Immeuble
Canton / pays de situation	
Commune de situation	
Rue et N° / lieu-dit	
Age du bâtiment	
Occupé en 2025 dès le	
Occupé en 2025 jusqu'au	
Prix d'achat / construction en 2025	
Date d'achat en 2025	
Date de vente en 2025	

L'immeuble est-il équipé d'installations de production d'électricité photovoltaïques ? ☐ Oui ☐ Non

Quel type de subvention percevez-vous pour votre installation ? ☐ RU ☐ RPC

RU : rétribution unique / RPC : rétribution au prix coûtant

RENDEMENT - CHARGES

	Code	
Valeur locative (utilisation privée)	4000	+

Loyers encaissés **sans l'indemnité pour le chauffage et l'eau chaude selon décomptes joints** :

▪ sous-sol / rez-de-chaussée	4100	+
▪ 1er étage	4110	+
▪ 2ème étage	4120	+
▪ 3ème étage et plus	4130	+
▪ garages / places de parc	4150	+
▪ locaux commerciaux	4160	+

Les loyers ci-dessus ont-ils fait l'objet d'un nouveau contrat de bail durant l'année 2025 ? ☐ Oui* ☐ Non
*(justificatif à joindre).

Recettes provenant de la location de maisons, logements ou chambres de vacances (80 % des locations encaissées)

- Dates (jj / mm) du ____ au ____ _____
  du ____ au ____ _____
  du ____ au ____ _____
- Valeur locative pour le reste de l'année _____

Total des locations et de la valeur locative de logements de vacances _____ — 4170 +

Revenus provenant de la vente d'électricité	4180	+
Fermages, rendement forestier et rentes de droits de superficie	4190	+
TOTAL RENDEMENT BRUT	4200	+

Frais d'entretien :

▪ forfaitaire 10 % du rendement brut (ou 20 % si immeuble de plus de 10 ans) ou	4300	–
▪ effectifs (report du verso)	4320	–
TOTAL DES DEDUCTIONS	4400	–
SUBVENTIONS (rétribution unique: RU)	4450	+
RENDEMENT NET (à reporter sous code 300 ou 320 / 320C de la déclaration d'impôt)	**4500**	+
OU		
EXCEDENT NET (à reporter sous code 310 ou 330 / 330C de la déclaration d'impôt)	**4550**	–

VALEUR - FORTUNE

Valeur officielle[1] à reporter sous codes 700 et suivants de la déclaration __ — **4600**

[1] Valeur officielle au 31.12.2025 (à défaut : prix d'achat / de construction, pour les immeubles acquis en 2025) estimation officielle immeubles hors canton (code 892); immeubles sis à l'étranger : valeur vénale (code 894)

F004625 JU 011

Défalcation des dépenses

a) **frais d'entretien** (joindre les **copies** des factures datées de 2025; voir guide, chapitre «Après avoir rempli votre déclaration d'impôt»)

Date de la facture	Nom de l'artisan	Genre du travail	Montant de la facture	**Dont économie d'énergie 2025**	**Dont frais d'entretien 2025**

b) **Total des frais d'économie d'énergie 2025** _____ A

Report des frais d'économie d'énergie non-absorbés 2024 (se référer à la décision de taxation 2024) ____ B

A+B

c) **frais d'exploitation**

- taxe immobilière _____
- assurance immobilière ECA _____
- responsabilité civile bâtiment et dégâts d'eau (à l'exclusion du mobilier de ménage) _____
- ordures ménagères _____
- ramonage _____
- autres _____

d) **frais de gérance**

- indemnité allouée au gérant / concierge : (nom et prénom) _____
- frais d'encaissement des loyers, de mise en location, de poursuites, d'expulsions et de procès en vertu du bail _____

e) **rente du droit de superficie :** (bénéficiaire-s) _____

Total _____

A déduire : les prestations de tiers (assurances) _____

A reporter au recto, sous code 4320 _____

F004625 JU 821

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 2025, 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 des éléments imposables 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 2025** 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 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 $^{7}/_{12}$ 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.–).

REVENUS PROVENANT DE LA VENTE D'ENERGIE

Tout revenu réalisé découlant de la vente d'énergie produite au moyen d'installations solaires photovoltaïques ou autres est imposable. Le décompte annuel établi par l'acheteur doit être joint à votre déclaration fiscale. La consommation propre n'est pas déductible de ce montant.

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.

b) **la déduction des frais effectifs** survenus durant l'année 2025. La date de la facture est déterminante (code 4320). **Les acomptes versés ne sont pas déductibles**.

■ **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 et des travaux.

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, travaux qui engendrent une plus-value, soit, tous travaux de transformation (abattage de cloison, ajout de fenêtres, portes et/ou ouverture en toiture, modification de la distribution des pièces intérieures, toute augmentation du volume chauffé, aménagement des combles). Il en est de même des 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.

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 ou dans les 2 ans suivant la construction (date d'entrée en jouissance), 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.
- les nouvelles bornes de recharge ne sont pas déductibles fiscalement.

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 ou contre terre et/ou vers des locaux non-chauffés (toiture, plancher des combles, parois extérieures, sol ou plafond 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 considérées comme mesures d'économie d'énergie.

■ **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 un système également à énergie fossile; exemple remplacement chaudière à mazout par une chaudière à mazout);
- la modification ou le remplacement du système de production d'eau chaude;
- 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. (le congélateur, lave-linge, sèche-linge ne font pas partie, sauf exception, de la valeur officielle de l'immeuble);
- les investissements dans des installations solaires photovoltaïques, respectivement de batteries statiques, de la fortune privée sont entièrement déductibles. Par contre, la vente d'énergie est à déclarer chaque année sous chiffre 4180 de la présente formule.

■ **Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement**

A partir de l'année fiscale 2020, les frais de démolition engagés en vue d'ériger une construction de remplacement sont fiscalement déductibles (stratégie énergétique 2050).

- Les frais déductibles sont les frais engendrés par la démolition d'un bâtiment, dont une partie au moins était une habitation, en vue d'ériger une construction de remplacement sur le même immeuble. Les frais de démolition des bâtiments à usage purement professionnel ne sont pas déductibles.

  Une construction de remplacement est un nouveau bâtiment destiné au même type d'affectation que le bâtiment démoli et construit dans un délai convenable après la démolition (en général dans les deux ans). L'affectation des deux bâtiments est considérée comme semblable, même si le nouveau est divisé en une habitation et des locaux professionnels, alors que le bâtiment démoli était exclusivement une habitation. En revanche, l'affectation n'est pas de même type lorsque le bâtiment démoli n'était pas chauffé (p. ex. grange, écurie, etc.) ou que son usage était purement professionnel et que le nouveau est un bâtiment d'habitation chauffé.

  Les catégories de frais de démolition déductibles sont les suivantes :

  • frais de démontage, en particulier des installations sanitaires et électriques, ainsi que des installations de ventilation et de chauffages,
  • frais de démolition du bâtiment.
  • frais d'enlèvement des gravats.
  • frais d'élimination des gravats.

  Le code des frais de construction (CFC), dont on se sert fréquemment pour établir un plan des coûts, peut être d'une grande utilité pour classer les frais de démolition dans ces quatre catégories.

  Les frais de décontamination du sol, de terrassement, de défrichage, de nivellement et d'excavation ne sont pas déductibles.

- Le contribuable établit un décompte de ses frais de démolition (démontage, démolition, enlèvement, élimination) et le joint à sa déclaration d'impôt.

  En droit fiscal, le fardeau de la preuve est régi par la règle générale selon laquelle le contribuable doit établir la preuve des éléments minorant ou annulant l'impôt. Il appartient donc au contribuable de prouver que tous les frais qu'il déclare sont des frais de démolition déductibles.

  Les frais de démolition ne sont déductibles qu'en présence d'un projet précis de reconstruction dans un délai convenable (en général dans les deux ans suivants la démolition). En l'absence de projet de construction d'un nouveau bâtiment, la déduction des frais n'est pas admise.

  Les frais de démolition ne sont déductibles que si la construction de remplacement est réalisée par le même contribuable.

  Si la construction de remplacement n'est pas réalisée dans les deux ans, contrairement à ce qui était prévu, la déduction est annulée après coup et une procédure de rappel d'impôt est ouverte pour les taxations des périodes fiscales ayant déjà été réalisées.

- Les frais de démolition doivent être déclarés durant l'année fiscale au cours de laquelle ils ont été facturés (année n). La totalité des frais de démolition doit être indiquée dans la colonne «économie d'énergie» de la présente formule 4.

Catalogue de répartition / part d'entretien et part d'amélioration / économie d'énergie

En principe, les parts suivantes sont applicables :

■ **Travaux extérieurs**	Entretien	Amélioration	ECO*
Toit et planchers :			
- remplacement de la couverture et lattages	1/1		
- remplacement de la couverture et lattages avec pose d'une sous couverture et/ou mise en place d'une toiture ventilée	3/4	1/4	
- remplacement des chéneaux, y compris pose de chéneaux en cuivre au lieu de chéneaux en tôle	1/1		
- isolation de la toiture, du plancher des combles ou du radier ou plafond de la cave			1/1
Façades :			
- rénovation, sans isolation	1/1		
- recouvrement par de l'éternit, aluminium, etc. (volume non chauffé)	2/3	1/3	
Isolation façades :			
- isolation périphérique crépi			1/1
- isolation façade + bardage (éternit, bois ou autres), façade ventilée		1/4	3/4
- isolation ponctuelle ou totale par l'intérieur du bâtiment	1/4		3/4
Fenêtres :			
- remplacement des fenêtres			1/1
- remplacement des volets ou des stores	3/4		1/4
- pose de nouveaux volets et stores (inexistants avant)		3/4	1/4
Taxe de raccordement à une station d'épuration ou une autre installation semblable		1/1	

■ **Travaux intérieurs**

Chauffage :			
Brûleur et pièces			
- réparation / remplacement du brûleur	1/1		
- remplacement pièces de l'installation existante	1/1		
Production de la chaleur et distribution			
- remplacement production de chaleur (énergies fossiles)	1/1		
- remplacement production de chaleur (autres énergies)			1/1
- mise en place d'une nouvelle distribution (sans distribution chauffage central pré-existant)		1/1	
- pose et renouvellement de dispositifs de réglages (vannes thermostatiques, pompe de recirculation, etc.)			1/1
- entretien et réparation ponctuels des installations (distribution, émission, production)	1/1		
Tubage de la cheminée sans rénovation	1/1		
Dans le cadre du renouvellement de la production de chaleur			1/1
Installation d'un poêle suédois			1/1
Installation électrique :			
- selon rapport de contrôle	1/1		
- rénovation de l'installation	3/4	1/4	
- nouvelle installation		1/1	
- frais de raccordement		1/1	
- domotique couplée à la production de chaleur et/ou en lien avec l'efficience énergétique globale du bâtiment			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.

	Entretien	Amélioration	ECO*
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).			
Revêtement de sol :			
- remplacement équivalent	1/1		
- amélioration du confort (par exemple : remplacement d'un sol PVC par un parquet massif)	2/3	1/3	
Revêtement muraux:			
- seuls ou en liaison avec une rénovation	1/1		

* ECO voir rubrique dépenses consenties pour des mesures d'économie d'énergie / recours aux énergies renouvelables.

Périodicité et durée de déductibilité fiscale
Les frais destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles des revenus l'année de leur facturation.

La réglementation ci-dessous s'applique à partir de l'année fiscale 2020.

Si les frais des travaux destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (Total des frais d'économie d'énergie 2025) ne peuvent pas être intégralement déduits des revenus de l'année de leur facturation (année n), du fait que le revenu net est négatif (code 590 de la déclaration fiscale), la part qui n'a pas été absorbée peut être reportée à la période fiscale suivante (n+1).

Si le solde des frais d'économie d'énergie ne peut pas être intégralement absorbé des revenus de la période fiscale n+1 car le revenu net correspondant est à nouveau négatif, le solde peut être reporté à la période fiscale n+2.

Tout report supplémentaire est exclu.

Contributions périodiques

Par contributions périodiques, on entend les taxes de base qui sont facturées pour l'eau potable, ainsi que pour les eaux usées. Ces taxes sont destinées à maintenir la valeur des infrastructures. La taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères, l'éclairage et le nettoyage des rues sont également considérées comme contributions périodiques. Pour les communes qui connaissent également une taxe au sac, cette dernière est admise jusqu'à concurrence de la taxe de base (ex : taxe de base 100.- + taxe au sac = Fr. 200.- max.).

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 auxquelles est soumis le propriétaire foncier, telles que contributions pour routes, trottoirs, digues, conduites et raccordement aux canalisations, taxe cadastrale, taxe des eaux de surface, etc.

Frais de gérance

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