



Service cantonal des contributions

Notice spéciale

pour la déduction des frais
effectifs relatifs aux immeubles
privés et des investissements
destinés à économiser l'énergie et
à ménager l'environnement

Valable dès la période fiscale 2023



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

CONTENU DE LA NOTICE

	Pages
1. Généralités	2
2. Bases légales.....	3
3. Frais effectifs relatifs aux immeubles privés.....	3
4. Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement	5
5. Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement.....	6
6. Travaux de restauration de biens culturels immeubles.....	7
7. Catalogue de répartition entre frais effectifs relatifs aux immeubles privés déductibles et frais d'investissements apportant une plus-value aux immeubles	8

1. Généralités

Le/La contribuable qui entend faire valoir la déduction des **frais nécessaires à l'entretien de ses immeubles privés, des primes d'assurances relatives à ces immeubles et des frais d'administration par des tiers** peut demander la déduction :

- soit des frais effectifs,
- soit des frais forfaitaires (pour les bâtiments âgés de 10 ans ou moins : 10% du rendement brut des loyers ou de la valeur locative, et pour les bâtiments âgés de plus de 10 ans : 20% du rendement brut des loyers ou de la valeur locative).

S'il/Si elle demande la déduction des frais effectifs, il/elle doit tenir compte de la présente notice en complément des indications figurant sous code 4.310 des Instructions générales concernant la déclaration d'impôt des personnes physiques.

La présente notice définit également à quelles conditions et dans quelles proportions les **investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement** peuvent être déduits du revenu imposable. La déduction des frais relatifs à la restauration de biens culturels immeubles (monuments historiques) est également admise. Le/La contribuable qui veut obtenir la déduction pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement **doit choisir le système de la déduction des frais effectifs.**

Le/La contribuable qui demande la déduction des frais effectifs relatifs à ses immeubles privés ainsi que la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, doit joindre à sa déclaration d'impôt :

- **la formule spéciale de répartition, remplie de manière complète et conforme à la vérité avec le descriptif des travaux engagés, après déduction des rabais, des escomptes et des indemnités d'assurance (ECAB, etc.) accordés et avec les pièces justificatives correspondantes (factures numérotées et récépissés). Les tickets de caisse sont à répertorier individuellement sur la formule de répartition et leur utilisation est décrite;**
- la description détaillée des travaux entrepris sur un document annexe lors de travaux importants et/ou complexes;
- un dossier de plans et/ou de photos permettant de distinguer l'état des lieux avant et après les travaux lors de transformations, d'agrandissements et de changement d'affectation, y compris pour les aménagements extérieurs;
- les diverses subventions et indemnités reçues ou calculées;
- le permis de construire communal ou cantonal y compris les plans en couleur.

Pièces justificatives : **vous ne devez pas nous envoyer de documents originaux.**

Les documents sont scannés et ensuite détruits. Vous devez cependant conserver les pièces justificatives originales chez vous car nous pourrions vous les réclamer en cas de contrôles ultérieurs.

La déduction est accordée sur la base de la date du paiement des acomptes et des factures.

Le Service cantonal des contributions se réserve toutefois le droit d'ordonner une expertise et une vision locale.

2. Bases légales

- Loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux (LICD);
- Ordonnance du 11.12.2019 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés ainsi que des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement;
- Loi du 9 juin 2000 sur l'énergie;
- Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD);
- Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels.

3. Frais effectifs relatifs aux immeubles privés

Sont déductibles du revenu les frais visant à maintenir la valeur de l'immeuble. En revanche, les frais d'investissements qui apportent une plus-value et les autres frais ne sont pas déductibles.

3.1 Frais déductibles visant à maintenir la valeur de l'immeuble

les frais d'entretien et d'exploitation :

1. les dépenses dues aux réparations ou aux rénovations, si elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble;
2. les versements dans le fonds de réparation ou de rénovation (art. 712I CC) de propriétés par étages, lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'entretien d'installations communes;
3. les frais d'exploitation : 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; les frais d'entretien et d'exploitation de l'ascenseur, etc., dans la mesure où le/la propriétaire les assume;
4. les primes d'assurances de choses (assurance-incendie, assurances contre les dégâts des eaux et le bris de glaces et assurance-responsabilité civile immeuble, à l'exclusion de l'assurance du mobilier ou de l'assurance-responsabilité civile privée);
5. les frais d'administration pour les immeubles loués, tels que frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès et les rétributions au gérant, les rétributions au concierge; etc. (seulement les dépenses effectives; les indemnités pour le travail effectué par le/la propriétaire ne sont pas déductibles);

6. Pour la distinction de ces différents genres de frais, le Service cantonal des contributions a dressé un catalogue de répartition qui ressort du chapitre 9 de cette notice. Il s'agit en particulier des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude et des frais d'exploitation et d'administration pour les immeubles loués, les immeubles occupés par le/la propriétaire et pour les immeubles en PPE occupés par le/la propriétaire.

3.2 Frais non déductibles

1. Les dépenses augmentant la valeur de l'immeuble (extension, améliorations, nouvelles installations) ou finalisant sa construction (revêtement définitif des locaux, achèvement de l'aménagement extérieur, etc.);
2. les investissements qui ont pour but de changer l'affectation des locaux, de transformer ou d'agrandir un immeuble.
3. les contributions uniques, auxquelles est soumis-e le/la 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.;
4. les frais de chauffage du bâtiment et de l'eau courante, c'est-à-dire les dépenses qui sont directement en rapport avec l'exploitation de l'installation de chauffage ou de chauffe-eau central, notamment les frais d'énergie;
5. les redevances en matière de droits d'eau ne sont en principe pas considérées comme frais d'entretien déductibles, sauf pour le/la propriétaire d'un objet locatif qui les prend à sa charge sans se les faire rembourser par les locataires;
6. les frais d'administration, les rétributions au/à la concierge, l'entretien du jardin d'agrément (pelouse, place, haies, arbres, etc.) pour les immeubles occupés par leurs propriétaires, ces coûts ne constituent pas des frais d'acquisition de la valeur locative;
7. les paiements des tiers comme les indemnités d'assurances, les subventions, etc. (à déduire des coûts);
8. la taxe sur les sacs à ordures et la taxe de séjour (résidence secondaire).

3.3 Investissements apportant partiellement une plus-value

Si des investissements apportent une part de plus-value à un immeuble, ou si l'on procède à une modernisation des aménagements existants tout en offrant un plus grand confort ou un rendement supérieur, les dépenses ne pourront pas être déduites en totalité comme frais d'entretien. Dans ce cas, vous devez vous référer au catalogue de répartition des frais.

3.4 Contributions au fonds de rénovation de la communauté des propriétaires par étages

Les versements au fonds de rénovation de la communauté des propriétaires par étages sont déductibles dans la mesure où le „règlement interne” interdit toute autre affectation en dehors des frais courants de réparation et de maintien des constructions. Si par la suite on prélève sur ce fonds pour financer des travaux d’entretien, aucune nouvelle déduction ne sera admise.

4. Investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement

En plus des déductions déjà citées, le/la contribuable a la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement. Ces investissements concernent le remplacement d’éléments de construction ou installations vétustes et l’adjonction d’éléments de construction ou d’installations dans des bâtiments existants. Les subventions et les aides financières relatives aux mesures de promotion en matière d’énergie sont à déduire des investissements.

4.1 Investissements déductibles

Les investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement comprennent notamment :

- 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, qui font partie de la valeur de l’immeuble.

Ces investissements peuvent être ventilés entre frais d’entretien et frais d’économie d’énergie selon les pourcentages retenus dans les tableaux de répartition. Aucune déduction n’est admise pour les investissements effectués sur un immeuble neuf et dans les cinq premières années suivant sa fin de construction. Exemple : ces investissements sont déductibles à partir de la période fiscale 2023 pour un immeuble construit et habitable en 2018.

S’il/Si elle choisit le système de la **déduction forfaitaire**, le/la contribuable ne peut pas revendiquer **de déduction supplémentaire** pour ses investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement.

4.2 Construction et travaux d’agrandissement

Aucune déduction pour les investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement ne peut être admise **lors de la construction ou de l’agrandissement d’un immeuble**. Il en va de même pour les **locaux anciennement non chauffés transformés en volume chauffé (aménagement des combles, du sous-sol, etc.)**.

Par contre, lorsque le/la contribuable procède à l’agrandissement de son immeuble

et qu'il/elle effectue conjointement certains travaux entraînant des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement dans la **partie ancienne** de son immeuble, seuls ces derniers pourront être pris en considération.

5. Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement

5.1 Frais de démolition

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.

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 en vue d'une construction de remplacement.

Le contribuable doit annoncer au Service cantonal des contributions (SCC) son intention de démolir l'immeuble avant le début des travaux et mentionner les frais déductibles, ventilés en frais de démontage, frais de démolition proprement dits, frais d'enlèvement et frais d'élimination dans un décompte séparé adressé à l'autorité fiscale compétente. L'énumération des frais déductibles se fonde sur le code des frais de construction (SN 506 500 / édition 2017) de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA).

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

5.2 Construction de remplacement

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 convenable, en principe deux ans, sur le même terrain et présente une affectation similaire.

Une construction de remplacement est un bâtiment nouvellement construit sur le même terrain que le bâtiment ancien. À l'inverse, une nouvelle construction est un bâtiment construit pour la première fois sur un terrain qui n'avait pas encore été utilisé. Une condition fondamentale à remplir pour faire valoir les frais de démolition est que la construction de remplacement doit avoir une affectation similaire à celle du bâtiment ancien. On considère qu'il y a affectation similaire si les conditions suivantes sont remplies:

Affectation de l'ancien bâtiment	Affectation de la construction de remplacement
Bâtiment d'habitation chauffé ou climatisé	Bâtiment d'habitation chauffé ou climatisé. L'intégration d'une partie à usage commercial est également admise.
Bâtiment à affectation mixte (une partie dédiée à l'habitation et une partie à usage commercial)	Bâtiment à affectation mixte (une partie dédiée à l'habitation et une partie à usage commercial). Un bâtiment d'habitation exclusivement chauffé ou climatisé est également admis.

Il n'y a pas affectation similaire lorsqu'un ancien bâtiment non chauffé (par exemple une étable, une grange ou un abri pour voiture) est remplacé par un bâtiment d'habitation chauffé ou climatisé. Les frais de démolition correspondants ne sont par conséquent pas déductibles. Ce principe s'applique également dans le cas d'un bâtiment à affectation commerciale (par exemple un dépôt) sur le terrain duquel un bâtiment d'habitation exclusivement chauffé ou climatisé est érigé. Dans ce cas, il n'y a pas non plus affectation similaire.

6. Travaux de restauration de biens culturels immeubles

Sont déductibles les frais occasionnés par les travaux de restauration de biens culturels immeubles que le/la contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour la part non couverte par les subventions. Ces conditions doivent être cumulativement remplies.

Dans le cas de travaux de restauration associés avec des investissements qui ont pour but de changer l'affectation des locaux, de transformer ou d'agrandir l'immeuble, ou qui équivalent économiquement à une nouvelle construction, le/la contribuable doit joindre à sa formule de répartition des frais un dossier comprenant le rapport sur les parties protégées et à restaurer du bâtiment ainsi que la détermination des travaux retenus pour l'octroi de subventions du Service des biens culturels. Les plans en couleur de mise à l'enquête seront également joints.

Seul le supplément de coûts occasionné par des contraintes architecturales liées à la mise sous protection de l'immeuble peut être admis en déduction à ce titre. Il appartient au contribuable d'alléguer et d'établir que les contraintes en question ont renchéri les coûts de construction.

7. Catalogue de répartition entre frais effectifs relatifs aux immeubles privés déductibles et frais d'investissements apportant une plus-value aux immeubles

Pour l'utilisation de cette liste, il convient de prendre en considération ce qui suit :

Colonne PV = plus-value / investissement (non déductible)

- Colonne ENT = frais nécessaires d'entretien des immeubles privés, primes d'assurances relatives à ces immeubles privés et frais d'administration par des tiers (déductibles)
- Colonne ECO = investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ou les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement (déductibles). Aucune déduction n'est admise pour les investissements effectués sur un immeuble neuf.
- Colonne AUT = autres frais (non déductibles)

Pour faciliter le travail du/de la contribuable, **un exemple d'un formulaire de réparation** est reproduit à la fin de la notice.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez vous adresser au Service cantonal des contributions.

Janvier 2023

Service cantonal des contributions

INDEX

Façades	1	Installations téléphoniques / TV / Internet	7.4
Façades / fenêtres / balcons / stores / volets	1.1	Prévention incendie	7.5
Echafaudages	1.2	Alarmes	7.6
Parois coupe-feu	1.3	Aspirateur centralisé	7.7
Jardin d'hiver / vitrage de terrasses et balcons	1.4	Aménagement extérieur	8
Sas d'entrée	1.5	Aménagement extérieur	8.1
Toitures	2	Canalisations et conduites d'alimentation y compris excavation et remblayage	8.2
Toits plats et à pignons / ferblanterie / paratonnerre	2.1	Frais d'exploitation et d'administration d'immeubles	9
Aménagement des combles	2.2	Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude	9.1
Vermine et moisissures	2.3	Frais d'administration d'immeubles et accessoires	9.2
Parois intérieures	3	Immeuble occupé par le propriétaire	9.3
Peinture / revêtement des parois et plafonds / portes	3.1	Immeuble en PPE habité par le propriétaire	9.4
Escalier et cage d'escalier / balustrades	3.2	Divers	10
Ascenseur	3.3	Démolition / reconstruction	10.1
Rideaux et stores d'intérieur	3.4	Emoluments / droits de mutation / participation à la commune aux investissements communs	10.2
Revêtements de sol	4	Honoraires d'architectes et d'ingénieurs	10.3
Locaux habitables	4.1	Permis de construire / projet de construction	10.4
Balcons / terrasses	4.2	Assurances de construction	10.5
Agencements d'habitation	5	Piscine / Piscine naturelle	10.6
Agencement de cuisine	5.1	Outillage	10.7
Salles de bains et d'eau	5.2	Mobilier	10.8
Lave-linge et sèche-linge	5.3	Analyses énergétiques et thermographiques	10.9
Chauffage / ventilation / énergies renouvelables	6	Mesures de prévention des dangers naturels	10.10
Combustion / chaudière / pompe à chaleur	6.1	Désamiantage	10.11
Changement d'énergie	6.2	Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement	11
Energies renouvelables / chauffage à distance / panneaux solaires	6.3	Frais de démolition	11.1
Installations complémentaires	6.4	Terrain	11.2
Canal de cheminée	6.5	Construction de remplacement	11.3
Citerne à mazout / Stockage de combustible	6.6		
Cheminée / poêle	6.7		
Production d'eau chaude	6.8		
Ventilation / climatisation	6.9		
Installations sanitaires et électriques / prévention incendie	7		
Installations et conduites en général de (eau, chauffage, électricité, gaz, télévision, téléphone, etc.)	7.1		
Distribution sanitaire et de chaleur	7.2		
Installations électriques	7.3		

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
1 Façades				
Généralités				
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) nettoyage à haute pression		1/1		
c) nouvelle peinture		1/1		
1.1. Façades / fenêtres / balcons / stores / volets				
1.1.1 Rénovation de façades				
a) couverture d'un revêtement préexistant par un revêtement en Eternit, aluminium ou autre que peinture	1/3	2/3		
b) réfection de façades en pierres naturelles (molasse)		1/1		
c) isolation extérieure des façades y compris revêtement, ajustement de tablettes de fenêtres et de fixations diverses		1/2	1/2	
1.1.2 Fenêtres				
a) remplacement par des modèles améliorés sur le plan énergétique		1/2	1/2	
b) remplacement par des modèles améliorés sur le plan phonique ou sécuritaire	1/3	2/3		
1.1.3 Vitrage				
remplacement des verres brisés, pour autant que les coûts ne soient pas pris en charge par un tiers ou une assurance		1/1		
1.1.4 Volets et stores extérieurs				
a) stores et caissons pour stores en lieu et place des volets	1/2	1/2		
b) remplacement des stores mécaniques par des stores électriques	1/3	2/3		
1.1.5 Stores pare-soleil (marquise)				
a) nouvelle installation	1/1			
b) remplacement des stores mécaniques par des stores électriques	1/3	2/3		
1.1.6 Balcons				
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) agrandissement y compris démolition et reconstruction	1/1			

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
1.1.7 Moustiquaires Fourniture et remplacement				1/1
1.2 Echafaudages				
1.2.1 La location d'échafaudages doit être répartie proportionnellement entre les frais de plus-value, d'entretien et d'économie d'énergie	%	%	%	%
1.3 Parois coupe-feu				
1.3.1 Construction de parois coupe-feu (déduire auparavant la subvention de l'ECAB)				
a) liée à des travaux d'agrandissement ou de transformation	1/1			
b) sur ordre de la police du feu (sans transformation)	1/2	1/2		
1.4 Jardin d'hiver / vitrage de terrasses et balcons				
1.4.1 Construction de jardin d'hiver ou vitrage de terrasses et de balcons (pas de déduction en vue d'économiser l'énergie, nouvelle construction)	1/1			
1.5 Sas d'entrée				
1.5.1 Installation de sas non chauffés sans dégagement excessif d'espace supplémentaire			1/1	
1.5.2 Installation de sas chauffés	1/1			
2 Toitures				
Généralités				
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) amélioration de l'isolation thermique		1/2	1/2	
c) transformation / surélévation / agrandissement	1/1			
d) contrat annuel d'entretien		1/1		
2.1 Toits plats et à pignons / ferblanterie / paratonnerre				
2.1.1 Toits plats				
a) construction d'une charpente y compris toiture sur un toit plat défectueux, combles inutilisés (sans accès)	1/2	1/2		

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
b) construction d'une charpente y compris toiture sur un toit plat défectueux, combles utilisés	1/1			
2.1.2 Ferblanterie / paratonnerre				
a) nouvelle installation et extension en cas d'agrandissement	1/1			
2.2 Aménagement des combles				
2.2.1 Aménagement de chambres ou d'appartements (pas de déduction pour les travaux d'isolation en vue d'économiser l'énergie, nouvelle construction)	1/1			
2.3 Vermine et moisissures				
2.3.1 Frais pour les combattre (traitement du bois)		1/1		
3 Parois intérieures				
Généralités				
a) rafraichissement / réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) remplacement d'un revêtement par une valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		
c) lié à des travaux de transformation et d'agrandissement	1/1			
3.1 Peinture / revêtement des parois et plafonds / portes				
3.1.1 a) travaux de peinture et remplacement de tapisseries		1/1		
b) pose d'un revêtement non existant	1/1			
c) application d'une isolation intérieure sur les parois en façades ou plafonds sur caves y compris recouvrement standard		1/2	1/2	
3.1.2 Transformation, démolition et reconstruction de parois, y compris les frais y afférents	1/1			
3.1.3 Portes et portes de garages				
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) réparation / remplacement à valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
c) installation de fermeture et de commande électrique	1/1			
d) nouvelle installation à la suite d'agrandissement, de transformations ou de nouvelles constructions	1/1			
3.2 Escalier et cage d'escalier / balustrades				
3.2.1 Remplacement d'un escalier en bois par un escalier en béton, y compris frais accessoires et vice versa	1/2	1/2		
3.2.2 Remplacement de balustrades de qualité supérieure	1/3	2/3		
3.3 Ascenseur				
3.3.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) réparation / remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		
3.4 Rideaux et stores d'intérieur				
3.4.1 Fourniture et remplacement				1/1
4 Revêtements de sol				
Généralités				
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) réparation / remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		
c) pose d'un revêtement non existant	1/1			
4.1 Locaux habitables				
4.1.1 a) réfection des parquets (ponçage et vitrification)		1/1		
b) mise en place d'une chape sur un plancher existant	1/1			
4.2 Balcons / terrasses				
4.2.1 Etancher le fond et pose de dalles en ciment sur l'isolation	1/2	1/2		
5 Agencements d'habitation				
5.1 Agencement de cuisine				
5.1.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		
c) remplacement avec équipement et confort supérieurs	1/2	1/2		

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
d) installation d'un agencement à la place d'un bloc évier simple avec des appareils non encastrés	2/3	1/3		
e) installation de nouveaux appareils ménagers ou d'agencements	1/1			
f) nouvelle installation / extension	1/1			
5.2 Salles de bains et d'eau				
5.2.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		
c) remplacement avec équipement et confort supérieurs	1/2	1/2		
d) pose de douche ou baignoire avec hydro-massage, WC-douche, à la place d'appareils standards	2/3	1/3		
e) installation de nouveaux appareils sanitaires	1/1			
f) nouvelle installation / extension	1/1			
5.3 Lave-linge et sèche-linge				
5.3.1 Réparation / remplacement				
a) pour les immeubles loués à l'exception de la quote-part du/de la propriétaire, seulement si l'utilisation de la machine est comprise dans le loyer ou si les recettes encaissées figurent dans le revenu		1/1		
b) pour l'immeuble occupé par le/la propriétaire (sans locataires), et pour les PPE (mobilier)				1/1
6 Chauffage / ventilation / énergies renouvelables				
6.1 Combustion / chaudière / pompe à chaleur				
6.1.1 Réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
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 les taxes de mise à l'enquête et de raccordement				
a) changement d'énergie (gaz et mazout)		1/1		

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
b) remplacement d'un chauffage décentralisé (poêle à bois et à mazout, radiateurs électriques) par un chauffage central à énergie fossile avec distribution de chaleur	1/2	1/2		
6.3 Energies renouvelables / chauffage à distance / panneaux solaires				
6.3.1 Pour autant que le volume chauffé reste le même, y compris les frais y afférents, mais sans les taxes de mise à l'enquête et de raccordement (hormis les installations de chauffage des piscines, de serres ou d'équipements similaires)				
a) remplacement du chauffage existant par un système alternatif; pose de pompes 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)		1/2	1/2	
b) remplacement d'un chauffage électrique par un système alternatif y compris distribution de chaleur (ex. pompe à chaleur)		1/2	1/2	
c) raccordement à une centrale de chauffage à distance y compris la contribution unique de raccordement		1/2	1/2	
d) remplacement d'une pompe à chaleur à air par une pompe avec sonde géothermique		1/2	1/2	
e) Pose de panneaux solaires thermiques			1/1	
f) Pose de panneaux solaires photovoltaïques			1/1	
g) Installation de batteries de stockage d'installations photovoltaïques			1/1	
h) remplacement de batteries de stockage d'installations photovoltaïques		1/1		
i) contrat de révision périodique de l'installation photovoltaïque				1/1
j) contrat de garantie de l'installation photovoltaïque		1/1		
6.4 Installations complémentaires				
6.4.1 a) régulation automatique de la production de chaleur			1/1	
b) vannes thermostatiques			1/1	
c) répartiteur électronique des frais de chauffage			1/1	

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
.6.4.2 installation ou remplacement de climatiseurs				1/1
.6.4.3 installation ou remplacement d'un système de refroidissement, Free cooling				1/1
6.5 Canal de cheminée				
6.5.1 a) réparation / remplacement		1/1		
b) tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable		1/2	1/2	
6.6 Citerne à mazout / Stockage de combustible				
6.6.1 Remplacement / assainissement de citerne (revêtement)		1/1		
6.6.2 Anciennement enterrée, nouvelle installation, au sous-sol, citerne et étanchéité du bac de rétention				
a) citerne avec la même contenance		1/1		
b) citerne avec une plus grande contenance	1/3	2/3		
c) mise hors service de l'ancienne citerne (remblayage, excavation, transport, etc.)		1/1		
6.6.3 Construction du local à citerne selon les prescriptions en vigueur	1/1			
6.6.4 Assainissement du local à citerne selon les prescriptions en vigueur		1/1		
6.6.5 Contrôle et révision périodique de la citerne (charges chauffage)				1/1
6.7 Cheminée / poêle				
6.7.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) transformation d'une simple cheminée en une cheminée à air chaud		1/2	1/2	
c) remplacement d'une simple cheminée par un poêle suédois ou un poêle à accumulation de chaleur (pierrière)		1/2	1/2	
d) nouvelle installation	1/1			
6.8 Production d'eau chaude				
6.8.1 Boiler				
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) nouvelle installation et installation supplémentaire	1/1			

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
c) remplacement par un modèle plus grand	1/3	2/3		
d) nouvelle installation en supplément de la chaudière existante pour la production d'eau chaude solaire (capteur, chauffe-eau, régulation)			1/1	
e) remplacement par un modèle (volume identique) avec pompe à chaleur		1/2	1/2	
f) détartrage des installations d'eau chaude				1/1
6.9 Ventilation / climatisation / hotte d'aspiration				
6.9.1 Réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
6.9.2 Remplacement périodiques des filtres				1/1
6.9.3 Mesures de récupération de la chaleur dans l'installation de ventilation et de climatisation existante (échangeur de chaleur)			1/1	
6.9.4 Nouvelle installation d'une ventilation mécanique contrôlée double flux	1/1			
7 Installations sanitaires et électriques / prévention incendie				
7.1 Installations et conduites en général (eau, chauffage, électricité, gaz, télévision, téléphone, etc.)				
7.1.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) nouvelle installation / extension	1/1			
c) taxe unique de raccordement	1/1			
7.2 Distribution sanitaire et de chaleur				
7.2.1 Dégât de gel survenu aux conduites (payé par l'assurance)				1/1
7.2.2. Adoucisseur d'eau				
a) nouvelle installation	1/1			
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
c) remplacement par un appareil plus efficient (à sel)	1/2	1/2		
d) consommation du sel et abonnement de service				1/1
7.2.3 Distribution de chaleur en remplacement des radiateurs par un chauffage au sol (frais y afférents selon code 4)		1/1		

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
7.2.4 Conduites d'eau chaude et de chauffage				
a) isolation de conduites en zone non chauffée			1/1	
b) assainissement de conduites		1/1		
7.3 Installations électriques				
7.3.1 a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) réfection générale de l'installation, adaptation aux normes, mais sans extension	1/3	2/3		
c) contrôle et réparation de l'installation		1/1		
d) nouvelle installation / extension / transformation	1/1			
e) remplacement de luminaires ou ampoules dans les immeubles occupés par le/la propriétaire (valeur locative)				1/1
f) remplacement de luminaires ou ampoules dans les immeubles ou parties d'immeubles loués		1/1		
g) installation ou remplacement de bornes de recharge pour les véhicules électriques				1/1
7.4 Installations téléphoniques / TV / Internet				
7.4.1 a) nouvelle installation, raccordement au fournisseur, inclus taxe de raccordement	1/1			
b) installation et remplacement d'antenne				1/1
c) taxes de réception				1/1
7.5 Prévention incendie				
7.5.1 Achat et remplacement d'extincteurs portatifs (déduire auparavant la subvention de l'ECAB)		1/1		
7.5.2 Contrôle périodique et réparation d'extincteurs		1/1		
7.6 Alarmes				
7.6.1 a) pose / extension / taxe de raccordement	1/1			
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
c) frais de surveillance / abonnement / raccordement téléphonique				1/1
7.7 Aspirateur centralisé				

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
7.7.1 a) nouvelle installation / extension	1/1			
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale de la centrale et des conduites fixes		1/1		
c) remplacement des accessoires (tuyaux, poignées, filtres, brosses, etc.)				1/1
8 Aménagement extérieur				
8.1 Aménagement extérieur				
Principe				
Les propriétaires habitant leur immeuble (maison individuelle, propriété par étage, appartement dans un immeuble) ne peuvent pas déduire leurs dépenses d'agrément (travaux annuels de nettoyage et de déblayage, entretien de la pelouse, déneigement, frais de culture, taille des haies et arbres, etc.); ces dépenses ne sont pas liées à l'acquisition du revenu (valeur locative). Ces frais sont déductibles par le/la propriétaire louant l'immeuble (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires).				
8.1.1 Jardin et son aménagement y compris haie, panneaux pare-vue, pergola, pergola bioclimatique, végétation, étang, fontaine, place de jeu, terrasse supérieure à 30 m2 ou non liée au bâtiment, etc..				
a) nouvel aménagement / agrandissement / transformation	1/1			
b) entretien et remplacement pour le/la propriétaire habitant son immeuble				1/1
c) entretien et remplacement pour un immeuble loué (pour autant que ces frais ne soient pas facturés séparément aux locataires)		1/1		
8.1.2 Clôture en dur, mur de soutènement				
a) nouvelle construction / agrandissement / transformation	1/1			
b) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
c) remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		
d) enrochement d'un talus ou remplacement d'un talus par un mur de soutènement	1/1			
8.1.3 Accès / chemins / places / terrasses liées au bâtiment jusqu'à 30 m ²				

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
a) premier goudronnage, pavage ou pose de dalles en ciment, etc.	1/1			
b) réparation / remplacement de la même surface à valeur égale		1/1		
c) remplacement par une valeur / qualité supérieure	1/3	2/3		
d) remplacement d'une terrasse en pavé, dalles en ciment, etc. par une terrasse en bois et vice versa	1/2	1/2		
8.1.4 Amélioration du sol : drainage, étayage, mise en place de terre végétale, etc.	1/1			
8.2 Canalisations et conduites d'alimentation y compris excavation et remblayage				
8.2.1 Généralités				
a) réparation / remplacement à valeur / qualité égale		1/1		
b) élargissement / extension en cas d'agrandissement	1/1			
c) taxe unique de raccordement et financement du réseau commun	1/1			
d) adaptation à la norme selon les prescriptions (raccordement à la STEP, séparation eaux claires et usées)	1/2	1/2		
e) nouvelle construction	1/1			
8.2.2 Canalisations / fosses / égouts				
a) frais de nettoyage (curage) et de vidange		1/1		
b) mise hors service de la fosse septique (remblayage avec du sable) et court-circuiter la fosse septique		1/1		
c) déterrer la fosse septique, y compris les frais y afférents				1/1
8.2.3 Alimentation d'eau raccordement à un autre réseau (réseau communal), non compris la taxe unique de raccordement		1/1		
8.2.4 Récupération de l'eau de pluie				
Mise en place / réparation / remplacement des installations pour la récupération de l'eau de pluie				1/1
9 Frais d'exploitation et d'administration d'immeubles				

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
9.1 Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude				
9.1.1 Immeuble loué ou habité par le/la propriétaire, ainsi que PPE				
a) le combustible et l'énergie consommés				1/1
b) l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes				1/1
c) le ramonage et les frais y afférents				1/1
d) la révision périodique ou le contrat d'entretien de l'installation de chauffage et eau chaude, hormis le détartrage de l'installation d'eau chaude (cf. 6.8.1f)		1/3		2/3
e) le service des compteurs thermiques				1/1
f) l'entretien courant				1/1
g) les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage				1/1
h) le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage				1/1
9.2 Frais d'administration d'immeubles et accessoires (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires)				
9.2.1 Immeuble loué, à l'exception de la quote-part de l'immeuble habité par le/la propriétaire				
a) ports, téléphones, rétribution du gérant, conciergerie, frais d'annonces (à l'exception de la première location), frais de poursuites et de procès liés à l'encaissement des loyers		1/1		
9.2.2 Assurances (compris dans les loyers)				
a) les primes d'assurance concernant l'immeuble (incendie, dégâts d'eau, bris de glace, responsabilité civile immeuble)		1/1		
b) assurance ménage et responsabilité civile privée				1/1
c) assurance combinée sans justification des primes concernant l'immeuble		1/2		1/2
9.2.3 Frais accessoires (pour autant qu'ils ne soient pas facturés séparément aux locataires)				

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
a) contribution immobilière; éclairage général commun (indiquer le n° du compteur); nettoyage des locaux communs, routes, trottoirs et places, ainsi que déblai de la neige; frais d'enlèvement des ordures ménagères; service d'abonnement ascenseur, climatisation et ventilation; frais de coupe et d'engrais pour le gazon et les haies naturelles; frais d'abattage des arbres; outillage pour la conciergerie		1/1		
9.3 Immeuble occupé par le/la propriétaire (valeur locative)				
9.3.1 Frais d'exploitation				
a) les primes d'assurance concernant l'immeuble (incendie, dégâts d'eau, bris de glace, responsabilité civile immeuble)		1/1		
b) assurance ménage et responsabilité civile privée				1/1
c) assurance combinée sans justification des primes concernant l'immeuble		1/2		1/2
d) contribution immobilière		1/1		
9.3.2 Frais accessoires				
a) épuration et évacuation des eaux / taxe de base annuelle		1/1		
b) épuration / taxe d'exploitation (calculée selon le volume d'eau consommée)				1/1
c) eau potable / taxe de base annuelle, taxe d'exploitation et location du compteur				1/1
d) ordures ménagères / taxe de base annuelle		1/1		
e) ordures ménagères / taxe proportionnelle (calculée suivant le nombre de sac ou poids)				1/1
f) taxe de séjour (résidence secondaire)				1/1
g) abonnement et consommation d'énergie (électricité, gaz, mazout, etc.)				1/1
h) cotisations diverses (association des propriétaires fonciers, etc.)				1/1
9.4 Immeuble en PPE habité par le/la propriétaire				
9.4.1 Frais d'entretien / autres frais non déductibles				
a) réparation et entretien de la propriété individuelle		1/1		
b) contribution immobilière		1/1		

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
c) ordure ménagère / taxe de base annuelle		1/1		
d) ordure ménagère / taxe proportionnelle (calculée suivant le nombre de sac ou poids)				1/1
e) assurance ménage et responsabilité civile privée				1/1
f) taxe de séjour				1/1
g) proportionnel (quote-part) :				
. répartition et entretien de la propriété commune		1/1		
. fond de rénovation		1/1		
. les primes d'assurance concernant l'immeuble (incendie, dégâts d'eau, bris de glace, responsabilité civile), à l'exclusion de l'assurance du mobilier		1/1		
. assurance immobilière et responsabilité civile immeuble		1/1		
. abonnement d'entretien ascenseur		1/1		
. épuration et évacuation des eaux / taxe de base annuelle		1/1		
. épuration / taxe d'exploitation (calculée selon le volume d'eau consommée)				1/1
. eau potable / taxe de base annuelle, taxe d'exploitation et location du compteur				1/1
. frais d'administration et de gérance				1/1
. conciergerie / jardinage				1/1
. outillage				1/1
. abonnement TV / internet / téléphone				1/1
. taxes bancaire				1/1
. abonnement et consommation d'énergie (électricité, gaz, mazout, etc.)				1/1
. frais de chauffage et de préparation d'eau chaude				1/1
h) cotisations diverses (association des propriétaires fonciers, etc.)				1/1
10 Divers				
10.1. Démolition (perte en capital) / reconstruction				

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
10.1.1 Démontage d'une paroi (anciennement 2 chambres, nouvellement 1 chambre)				1/1
10.1.2 Lors de démolition partielle ou complète y compris frais y afférents (éviter la construction)				1/1
10.1.3 Construction nouvelle ou reconstruction d'anciennes parties démolies (en général)	1/1			
10.1.4 Reconstruction d'anciennes parties liée à des travaux de rénovation sans transformation		1/1		
10.1.5 Changement d'affectation des locaux	1/1			
10.2 Emoluments / droits de mutation / participation à la commune aux investissements communs				
10.2.1 Droits de mutation, cédules hypothécaires, impenses, frais d'avocat, de notaire ou de procès				1/1
10.2.2 Mensuration, lotissement, frais de registre foncier, remaniement parcellaire, etc.	1/1			
10.2.3 Révision de l'abornement		1/1		
10.2.4 Participation à la commune aux investissements communs pour routes et trottoirs, y compris 1 ^{er} goudronnage de la route et des places d'accès	1/1			
10.2.5 Frais d'avocat et de procédure nécessaires au maintien de la valeur locative (rendement) de l'immeuble			1/1	
10.3 Honoraires d'architectes et d'ingénieurs				
10.3.1 Les honoraires d'architecte et d'ingénieurs, ainsi que les autres honoraires (ex.: frais des analyses énergétiques et des plans directeurs d'énergie) qui concernent les travaux effectués sur des bâtiments doivent être répartis proportionnellement entre les frais de plus-value, d'entretien, d'économie d'énergie et autres frais.	%	%	%	%
10.3.2 Les honoraires liés à des travaux de transformation ou de pure convenance personnelle servant à satisfaire des besoins spéciaux d'un/une contribuable.				1/1
10.3.3 Les frais de projets non réalisés représentent une utilisation du revenu et ne sont donc pas déductibles				1/1
10.4 Permis de construire / projet de construction				
10.4.1 Transformation et agrandissement				

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
a) si la construction correspond au projet	1/1			
b) si la construction ne s'est pas réalisée				1/1
10.5 Assurances de construction				
10.5.1 Assurances de construction et RC maître de l'ouvrage	1/1			
10.6 Piscine / Piscine naturelle				
10.6.1 Réparation à valeur égale d'une piscine fixe comprise dans le rendement de l'immeuble		1/1		
10.6.2 Frais d'exploitation (produits, filtres, nettoyage, abonnement de maintenance, hivernage et mise en service, etc.)				1/1
10.6.3 Réparation / remplacement à valeur égale de l'installation de pompage avec filtration de l'eau		1/1		
10.6.4 Équipements de piscine complémentaires tel que les installations de chauffage (PAC, panneaux solaires, etc.) et le traitement automatique de l'eau (électrolyseur au sel, régulateur de PH, etc.), le système à contre-courant, etc.. Ces dépenses ne sont pas liées à l'acquisition de la valeur locative				1/1
10.6.5 La réparation / le remplacement des abris et des couvertures rigides (de sécurité) ne seront admis en déduction que si la piscine est déclarée avec abris à CHF 5.-/m2		1/1		
10.6.6 Equipements mobiles tel que les bâches, robots de nettoyage, etc.				1/1
10.7 Outillage				
10.7.1 Achat d'outillage, outils de jardinage, tondeuse à gazon, etc.-				1/1
10.8 Mobilier				
10.8.1 L'ameublement, les appareils électroménagers mobiles (congélateurs, réfrigérateurs, radiateurs, etc.), les luminaires, etc. ne font pas partie de la valeur de l'immeuble et aucune déduction n'est admise pour leur remplacement				1/1
10.9 Analyses énergétiques et thermographiques				
10.9.1 Les analyses énergétiques et les thermographiques en vue d'améliorer l'isolation du bâtiment			1/1	
10.10 Mesures de prévention des dangers naturels				

Désignation	PV	ENT	ECO	AUT
10.10.1 Mesures prises dans le cadre d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement	1/1			
10.10.2 Mesures concernant une habitation existante				
a) mesures coordonnées au niveau de l'Etat visant à la mise en œuvre d'une réglementation ou au respect d'une décision	1/2	1/2		
b) mesures ordonnées par une assurance et nécessaires au maintien de la couverture d'assurance	1/2	1/2		
c) mesures volontaires : selon la présente notice en corrélation aux travaux réalisés	%	%	%	%
10.11 Désamiantage				
a) lié aux travaux de rénovation		1/1		
b) lié aux travaux augmentant la valeur de l'immeuble	1/1			
11 Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement				
11.1 Frais de démolition				
a) frais de démontage d'installations de ventilation, chauffage, sanitaires, électriques			1/1	
b) frais de démolition du bâtiment existant			1/1	
c) frais d'enlèvement des déchets de chantier résultant de la démolition			1/1	
d) frais d'élimination des déchets de chantier résultant de la démolition			1/1	
e) honoraires d'architecte pour la démolition			1/1	
f) permis de démolition, frais de mise à l'enquête				1/1
11.2 Terrain				
a) assainissement de sites contaminés				1/1
b) déplacements de terrain				1/1
c) défrichage				1/1
d) terrassement et excavation en vue d'une construction de remplacement	1/1			
11.3 Construction de remplacement				
a) tous les frais liés à la construction de remplacement	1/1			

ETAT DE FRIBOURG



Service cantonal des contributions SCC

Rue Joseph-Piller 13, Case postale, 1701 Fribourg

T +41 26 305 33 00
www.fr.ch/scc

FORMULE DE REPARTITION POUR LA DEDUCTION DES FRAIS EFFECTIFS DES IMMEUBLES

Propriétaire : Cailloux Pierre-F Représentant : _____
 Adresse de l'immeuble : Rue Joseph-Piller 13 Commune : Fribourg / Freiburg
 Année de construction : 1960 NDC : 251.111.111/14.101.303
 Observations : Agrandissement, rénovation des façades, toit, 1er étage et chauffage

Travaux : Terminés : Non terminés :

N°	Année : 2022	ENTREPRISE / GENRE DE TRAVAUX	REPARTITION DES FRAIS					
			Total Fr.	Part plus-value	Part entretien	Part économie d'énergie et frais de démolition	Autres frais	
1		ASSURANCE ECAB / KGV VERSICHERUNG Prime / Prämie	800		1/1	800		
2		COMMUNE / GEMEINDE Contributions immob. / Liegenschaftsteuer	1'500		1/1	1'500		
3		La Fribourgeoise Assurances Assurance bâtiment	900		1/1	900		
4		ISO SA (CHF 78'000.-) Isolation périphérique, part existante (5/6)	65'000		1/2	32'500	1/2	32'500
5		ISO SA (CHF 78'000.-) Isolation périphérique, part agrandissement (1/6)	13'000	1/1		13'000		
6		Echafaudage SA (CHF 12'000.-) Pose et location échafaudage, part existante (5/6)	10'000		1/2	5'000	1/2	5'000
7		Echafaudage SA (CHF 12'000.-) Pose et location échafaudage, part agrandissement (1/6)	2'000	1/1		2'000		
		Report	95'200			65'050		2'500
		Total	168'400			105'750		40'000
		Montant à reporter au code				4,310		4,311

Etab.

N°	Année : 2022	ENTREPRISE / GENRE DE TRAVAUX	REPARTITION DES FRAIS					
			Total Fr.	Part plus-value	Part entretien	Part économie d'énergie et frais de démolition	Autres frais	
8		Peinture SA (CHF 14'000.-) Peinture, part existante (5/7)	10'000		1/1	10'000		
9		Peinture SA (CHF 14'000.-) Peinture, part agrandissement (2/7)	4'000	1/1		4'000		
10		Sols SA Remplacement sol par une qualité supérieur	12'000	1/3		4'000	2/3	8'000
11		Menuiserie SA (CHF 3'000.-) Réfection portes	2'550		1/1	2'550		
12		Menuiserie SA (CHF 3'000.-) Livraison étagères p. CHF 450.-	450					450
13		Chauffage SA (CHF 30'000.-) Rempl. chaudière à mazout par pompe à chaleur, part existante (5/6)	25'000		1/2	12'500	1/2	12'500
14		Chauffage SA (CHF 30'000.-) Rempl. chaudière à mazout par pompe à chaleur, part agrandissement (1/6)	5'000	1/1		5'000		
15		Toiture SA Isolation du toit existant	20'000		1/2	10'000	1/2	10'000
16		Cuisine SA Remplacement cuisine avec confort supérieur	33'000	1/3		11'000	2/3	22'000
17		Service de l'énergie Subventions reçus (en déduction)	-20'000				1/1	-20'000
18		Moustiquaire SA Pose des moustiquaires fixées	3'200					3'200
		Total / Report	95'200			65'050		2'500

Service cantonal des contributions SCC

Secteur estimation des immeubles

Rue Joseph-Piller 13, CH-1701 Fribourg

www.fr.ch/scc/fr/pub/estimation_immeubles.htm

2023

