



AFC  
Direction générale  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

Genève, le 1er février 2011

N/réf. : DHL/YG/SL

## **Notice N° 1/2011**

### **Déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés**

En date du 1er février 2011, l'administration fiscale cantonale (AFC) a publié l'information n° 1/2011 traitant de la déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés sur le plan de l'impôt cantonal et communal (ICC), ainsi que sur le plan de l'impôt fédéral direct (IFD).

La présente notice a, quant à elle, pour objet de détailler de manière non exhaustive la qualification de certaines dépenses et leurs incidences en relation avec leur déductibilité fiscale (ICC et IFD).

La présente notice annule et remplace la notice n° 1/2007 du 1<sup>er</sup> février 2007, à compter de la période fiscale 2010.

#### Légende :

**ECO** : Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement déductibles au sens de l'information n° 1/2011.

**ENT** : Frais d'entretien déductibles au sens de l'information n° 1/2011.

**FAPA** : Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune non déductibles au sens de l'information n° 1/2011.

**AUT** : Autres frais non déductibles des revenus au sens de l'information n° 1/2011.

<i>Désignation</i>	<i>ECO</i>	<i>ENT</i>	<i>FAPA</i>	<i>AUT</i>
<b>1 PAROIS EXTÉRIEURES</b>				
<b>1.1 Façades, fenêtres, balcons, stores et volets</b>				
1.1.1 Généralités				
1.1.1.1 Nouvelle peinture, vernis		✓		
1.1.1.2 Nettoyage à haute pression		✓		
1.1.1.3 Réparation/remplacement		✓		
1.1.2 Rénovation de façade				
1.1.2.1 Peinture et revêtement		✓		
1.1.2.2 Réfection de façades en pierre naturelle (molasse)		✓		
1.1.2.3 Isolation extérieure des façades	✓			
1.1.3 Fenêtres				
1.1.3.1 Verre isolant double ou triple avec cadre en bois ou plastique à la place du simple vitrage	✓			
1.1.3.2 Idem mais avec cadre recouvert d'aluminium ou cadre métallique ou autres	✓			
1.1.4 Vitrage				
1.1.4.1 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)		✓		
1.1.5 Volets et stores à rouleaux				
1.1.5.1 Remplacement des volets et stores à rouleaux en bois par des métalliques		✓		
1.1.5.2 Stores à rouleaux et caissons pour stores en lieu et place des volets		✓		
1.1.5.3 Remplacement des stores à rouleaux mécaniques par des stores électriques, à l'exclusion de la motorisation		✓		
1.1.5.4 Remplacement des courroies		✓		

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>1.1.6. Stores pare-soleil</b>				
1.1.6.1 Nouvelle installation			✓	
1.1.6.2 Remplacement des stores mécaniques par des stores électriques, à l'exclusion de la motorisation		✓		
1.1.6.3 Remplacement de la toile		✓		
<b>1.2 Echafaudage</b>				
1.2.1 Frais admis au prorata des travaux déductibles exécutés avec l'échafaudage		✓		
<b>1.3 Réfection du béton</b>				
1.3.1 Non couvert par une garantie		✓		
<b>1.4 Parois coupe-feu</b>				
<b>1.4.1 Construction de parois coupe-feu</b>				
1.4.1.1 Liée à des travaux d'agrandissement			✓	
1.4.1.2 Sur ordre de la police du feu		✓		
<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			✓	
<b>1.6 Installation de sas</b>				
1.6.1 Installation d'un sas non chauffé	✓			
<b>2 TOITURES</b>				
<b>2.1 Toits plats et à pignons, ferblanterie</b>				
<b>2.1.1 Toits</b>				
2.1.1.1 Réparation/remplacement		✓		
2.1.1.2 Amélioration de l'isolation thermique	✓			
2.1.1.3 Surélévation			✓	
2.1.1.4 Changement de revêtement de toiture		✓		

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
2.1.2 Ferblanterie				
2.1.2.1 Réparation et remplacement de toute nature		✓		
2.1.2.2 Nouvelle installation			✓	
<b>2.2 Aménagement des combles</b>				
2.2.1 Aménagement de chambres ou d'appartements			✓	
2.2.2 Isolation thermique du toit par les combles	✓			
<b>2.3 Vermine et moisissure</b>				
2.3.1 Frais pour les combattre (traitement du bois)		✓		
<b>3 PAROIS INTERIEURES</b>				
<b>3.1 Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, porte</b>				
3.1.1 Généralités				
3.1.1.1 Rafrâichir, réparer, remplacer		✓		
3.1.1.2 Lié à des travaux d'agrandissement			✓	
3.1.1.3 Isolation intérieure jouxtant l'extérieur ou la cave	✓			
3.1.1.4 Revêtement en bois ou panneaux antibruit y compris peinture		✓		
3.1.2 Carrelage, planelles				
3.1.2.1 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		✓		
3.1.2.2 Changement de carrelage		✓		
3.1.3 Construction de parois				
3.1.3.1 Ancien 1 chambre, nouveau 2 chambres			✓	
3.1.4 Portes et portes basculantes (garages)				
3.1.4.1 Réparation/remplacement		✓		
3.1.4.2 Installation de fermeture et de commande électrique			✓	
3.1.4.3 Nouvelle installation à la suite d'agrandissement, de transformations ou de nouvelles constructions			✓	

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<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		✓		
3.2.2 Remplacement de balustrades de qualité supérieure		✓		
<b>3.3 Ascenseur</b>				
3.3.1 Réparation et service (abonnement)		✓		
3.3.2 Remplacement		✓		
<b>3.4 Rideaux et accessoires</b>				
3.4.1 Fournitures et remplacement				✓
<b>4 REVÊTEMENT DE SOL</b>				
<b>4.1 Locaux habitables</b>				
4.1.1 Généralités				
4.1.1.1 Remplacement de revêtement parquet, carreaux synthétiques, moquette ou linoléum		✓		
4.1.1.2 Nouvelle pose sur un fond en bois usé ou un ancien revêtement en carrelage, seulement si les locaux étaient habitables auparavant		✓		
4.1.1.3 Si pas habitables auparavant			✓	
4.1.1.4 Nouvelle pose à la suite d'agrandissement ou de transformation importante sur chape en ciment			✓	
4.1.1.5 Nouvelle pose d'un parquet ou de carreaux en lieu et place d'un revêtement préexistant		✓		
4.1.1.6 Mise en place d'une chape liquide		✓		
<b>4.2 Balcon, terrasse</b>				
4.2.1 Étancher le fond et pose de dalettes en ciment sur l'isolation			✓	
4.2.2 Réfection de peintures		✓		

<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		✓		
5.1.2 Cuisinière, four, frigo, congélateur, lave-vaisselle				
5.1.2.1 Première acquisition			✓	
5.1.2.2 Réparation		✓		
5.1.2.3 Remplacement	✓			
5.1.3 Armoires encastrées				
5.1.3.1 Nouvelle installation			✓	
5.1.3.2 Remplacement		✓		
<b>5.2 Salle de bain</b>				
5.2.1 Amélioration y compris frais y afférents				
5.2.1.1 Réfection		✓		
5.2.1.2 Nouvelle installation en plus			✓	
5.2.1.3 Rideau avec support pour baignoire ou douche				✓
5.2.1.4 Supports divers, savon, papier, verre à dents, etc.				✓
<b>5.3 Machines à laver et à sécher le linge</b>				
5.3.1 Réparation/remplacement				
5.3.1.1 Réparation		✓		
5.3.1.2 Remplacement	✓			
<b>6 CHAUFFAGE/VENTILATION</b>				
<b>6.1 Combustion, chaudière</b>				
6.1.1 Remplacement de la chaudière ou du brûleur				
6.1.1.1 De même puissance		✓		
6.1.1.2 Par une installation plus moderne avec une production de chaleur optimale	✓			

<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				
6.2.1.1. Du combustible mazout au gaz	✓			
6.2.1.2 Du combustible bois et charbon au mazout ou gaz ou électricité	✓			
6.2.1.3 Du chauffage général électrique au mazout	✓			
6.2.1.4 Du chauffage général électrique au gaz	✓			
6.2.1.5 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)	✓			
6.2.1.6 Remplacement d'une pompe à chaleur par une pompe avec sonde terrestre (géothermique)	✓			
<b>6.3 Système alternatif, pompe à chaleur, chauffage à distance</b>				
6.3.1 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	✓			
6.3.2 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))	✓			
6.3.2 Raccordement à une centrale de chauffage à distance y compris les frais y afférent, jusqu'à la sous-station				
6.3.2.1 En remplacement du combustible mazout et gaz	✓			
6.3.2.2 En remplacement du combustible bois et charbon et d'un chauffage électrique	✓			
6.3.2.3 En remplacement d'un chauffage par étage, d'un calorifère à mazout ou d'un fourneau à bois	✓			

<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	✓			
6.4.2 Vannes thermostatiques	✓			
6.4.3 Répartiteur électronique des frais de chauffage	✓			
6.4.4 Cassettes chauffantes pour cheminées	✓			
<b>6.5 Canal de cheminée</b>				
6.5.1 Réparation, remplacement, ramonage		✓		
6.5.2 Tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable		✓		
<b>6.6 Citerne à mazout</b>				
6.6.1 Remplacement/assainissement de citerne (revêtement)		✓		
6.6.2 Construction du local à citerne au sous-sol				
6.6.2.1 Selon les prescriptions en vigueur			✓	
6.6.2.2 Si obligatoire		✓		
<b>6.7 Cheminée</b>				
6.7.1 Transformation d'une simple cheminée en une cheminée à air chaud	✓			
<b>6.8 Production d'eau chaude</b>				
6.8.1 Chauffe eau				
6.8.1.1 Nouvelle installation et installation supplémentaire			✓	
6.8.1.2 Remplacement et entretien		✓		
6.8.1.3 Nouvelle installation en supplément de la chaudière existante pour la production d'eau chaude en été (capteur solaire)	✓			
<b>6.9 Ventilation, climatisation, hotte d'aspiration</b>				
6.9.1 Lors de remplacement d'installations équivalentes		✓		
6.9.2 Remplacement des filtres dans les hottes d'aspiration		✓		



<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>7 INSTALLATION SANITAIRE ET ELECTRIQUE / PRÉVENTION 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		✓		
7.1.2 Détartrage de conduites d'eau chaude		✓		
7.1.3 Câblage de conduites de téléphone et de télévision			✓	
7.1.4 Taxes uniques de raccordement de toutes sortes				✓
<b>7.2 Distribution sanitaire et de chaleur</b>				
<b>7.2.1 Adoucisseur d'eau</b>				
7.2.1.1. Nouvelle installation			✓	
7.2.1.2 Réparation, remplacement, abonnement de service, entretien		✓		
<b>7.2.2 Distribution de chaleur</b>				
7.2.2.1 En remplacement des radiateurs par un chauffage au sol (frais y afférent selon code 4.1.1)		✓		
<b>7.2.3 Conduites d'eau chaude et de chauffage</b>				
7.2.3.1 Isolation de conduites en zone non chauffée	✓			
<b>7.3 Installations électriques</b>				
7.3.1 Changement de conduites électriques mais sans extension (plus-value) et sans luminaire (mobilier)		✓		
<b>7.4 Antenne</b>				
7.4.1 Nouvelle			✓	
7.4.2 Remplacement		✓		
<b>7.5 Prévention incendie</b>				
7.5.1 Entretien de l'installation de prévention incendie		✓		
7.5.2 Entretien et remplacement d'extincteurs portatifs		✓		

<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				
8.1.1.1 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		✓		
8.1.1.2 Réparation et remplacement du taille haies et de la tondeuse du propriétaire s'occupant de son jardin		✓		
8.1.1.3 Abattage, remplacement d'arbres si obligatoire		✓		
8.1.1.4 Première plantation d'arbres, de haies			✓	
8.1.1.5 Frais d'embellissement et d'agrément (fleurs, jardin potager, engrais, sécateurs, etc)				✓
8.1.1.6 Mobilier de jardin				✓
8.1.2 Clôture en dur, mur de soutènement et de jardin				
8.1.2.1 Nouvelle construction/agrandissement			✓	
8.1.2.2 Réparation/remplacement		✓		
8.1.2.3 Remplacement clôture naturelle (thuya, etc.)		✓		
8.1.3 Accès, chemin, places				
8.1.3.1 Premier goudronnage, pavage ou pose de dalettes en ciment, etc.			✓	
8.1.3.2 Réparation/remplacement de la même surface		✓		
8.1.3.3 Déneigement		✓		
8.1.4 Amélioration du sol				
8.1.4.1 Drainage, étayage, mise en place de terre végétale, etc.			✓	

<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				
8.2.1.1 Réparation/remplacement		✓		
8.2.1.2 Élargissement/extension en cas d'agrandissement			✓	
8.2.1.3 Taxe unique de raccordement et financement du réseau commun				✓
8.2.3.4 Adaptation à la norme selon les prescriptions (par exemple mise en séparatif)		✓		
8.2.3.5 Nouvelle construction			✓	
<b>8.2.2 Canalisations/fosses/égouts</b>				
8.2.2.1 Frais de nettoyage (curetage) et de vidange		✓		
8.2.2.2 Mise hors service de la fosse septique (remblayage avec du sable) et court-circuiter la fosse septique, adaptation à la norme		✓		
<b>8.2.3 Alimentation d'eau</b>				
8.2.3.1 Raccordement à un autre réseau (réseau communal) ou modification de raccordement, non compris la taxe unique de raccordement		✓		
<b>8.3 Déshumidification des parois de caves</b>				
8.3.1 Étanchéité et drainage non couvert par une garantie		✓		
<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				
9.1.1.1 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		✓		
9.1.1.2 La révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude		✓		
9.1.1.3 Le service des compteurs thermiques		✓		

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
9.1.1.4 L'entretien courant, ramoneur		✓		
9.1.1.5 Les abonnements d'entretien qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage		✓		
<b>9.1.2 Immeuble occupé par le propriétaire</b>				
9.1.2.1 Le combustible et l'énergie consommés (par exemple mazout, gaz, électricité)				✓
9.1.2.2 L'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes				✓
<b>9.1.3 Immeuble loué par le propriétaire, si à la charge du propriétaire</b>				
9.1.3.1 Le combustible et l'énergie consommés (par exemple mazout, gaz, électricité)		✓		
9.1.3.2 L'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes		✓		
<b>9.2 Charges de copropriété, frais d'exploitation et frais accessoires</b>				
<b>9.2.1 Charges de copropriété</b>				
9.2.1.1 Relatives aux parties communes		✓		
9.2.1.2 De consommation (mazout, électricité) pour les parties non communes				✓
9.2.1.3 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		✓		
<b>9.2.2 Frais d'exploitation</b>				
9.2.2.1 Assurance incendie et immobilière, bris de glace et dégât d'eau, responsabilité civile immeuble (primes annuelles)		✓		
9.2.2.2 Assurance vol, RC privée, ménage				✓

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
9.2.3 Frais accessoires				
9.2.3.1 Consommation d'eau et abonnement				✓
9.2.3.2 Installation d'alarmes			✓	
9.2.3.3 Entretien de l'alarme		✓		
9.2.3.4 Lien à la centrale + service d'intervention				✓
9.2.3.5 Téléréseau			✓	
<b>10. DIVERS</b>				
<b>10.1 Démolition et reconstruction</b>				
10.1.1 Démontage d'une paroi, anciennement 2 chambres, nouvellement 1 chambre			✓	
10.1.2 Lors de démolition partielle ou complète y compris frais y afférent				✓
10.1.3 Construction nouvelle ou reconstruction d'anciennes parties démolies (éviter la construction)			✓	
10.1.4 Changement d'affectation des locaux			✓	
<b>10.2 Émoluments, mutations, participation à la commune aux investissements communs</b>				
10.2.1 Cédules hypothécaires, impenses.			✓	
10.2.2 Mensuration, lotissement, frais de registre foncier, remaniement parcellaire, etc.				✓
10.2.3 Révision de l'abornement si obligatoire		✓		
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				✓
10.2.5 Taxes et impôts				
10.2.5.1 Taxes non uniques (p. ex épuration des eaux)		✓		
10.2.5.2 Impôts fonciers (à Genève : impôt immobilier complémentaire)		✓		
10.2.5.3 Impôts de la Confédération, des cantons et communes sur le revenu, sur les gains immobiliers et la fortune, ainsi que les impôts étrangers analogues				✓

<b>Désignation</b>	<b>ECO</b>	<b>ENT</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>10.3 Honoraires d'architectes et d'ingénieurs</b>				
10.3.1 Généralités				
10.3.1.1 Au prorata des frais déductibles		✓		
10.3.1.2 Au prorata des frais non déductibles			✓	
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	✓			
<b>10.4 Honoraires d'avocat et de notaire</b>				
10.4.1 Honoraires d'avocat liés à l'acquisition du revenu		✓		
10.4.2 Honoraires d'avocat, autres (frais de conciliation, d'évacuation ...)			✓	
10.4.3 Honoraires de notaire			✓	
<b>10.5 Piscine</b>				
10.5.1 Installation			✓	
10.5.2 Réparation, remplacement		✓		
10.5.3 Frais d'exploitation		✓		

Daniel Hodel  
 Directeur général