



AFC  
Direction générale  
Case postale 3937  
1211 Genève 3

Genève, le 17 janvier 2022

N/réf. : CC/CMA

Notice N° 1/2022

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

En date du 1<sup>er</sup> février 2021, l'administration fiscale cantonale (AFC) a publié l'Information n° 1/2021 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, et sous réserve d'un traitement différent justifié, la qualification de certaines dépenses et leurs incidences en relation avec leur déductibilité fiscale (ICC et IFD).

Dès à présent, cette notice annule et remplace la notice 1/2021 du 1<sup>er</sup> février 2021.

#### Légende :

**ENT** : Frais d'entretien déductibles au sens de l'information n° 1/2021. Il s'agit de dépenses pour des travaux qui n'augmentent pas la valeur de l'immeuble, pour la remise en état ou le remplacement d'une installation de qualité et de confort équivalant à ce qui existait à l'origine de la construction.

**ECO** : Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement déductibles au sens de l'information n° 1/2021. Ces investissements déclenchent une augmentation de la valeur de l'immeuble mais sont néanmoins qualifiés de dépenses déductibles en raison de leur but. Les dépenses d'entretien à caractère écologique qui n'augmentent pas la valeur de l'immeuble doivent être indiquées sous la rubrique des frais d'entretien **ENT**.

**FAPA** : Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune non déductibles au sens de l'information n° 1/2021.

**AUT** : Autres frais non déductibles des revenus au sens de l'information n° 1/2021.

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>1 PAROIS EXTÉRIEURES</b>				
<b>1.1 Façades, fenêtres, volets et stores</b>				
1.1.1 Rénovation peinture, vernis, revêtement	✓			
1.1.2 Réparation / remplacement	✓			
1.1.3 Nettoyage à haute pression	✓			
1.1.4 Réfection de façades en pierre naturelle (molasse)	✓			
1.1.5 Pose d'une nouvelle isolation extérieure des façades		✓		
1.1.6 Installation de cadres de fenêtres avec verre isolant double ou triple à la place du simple vitrage	✓			
1.1.7 Nouvelle installation de stores			✓	
1.1.8 Installation de stores à rouleaux et caissons pour stores en lieu et place des volets	✓			
1.1.9 Remplacement des stores à rouleaux mécaniques par des stores électriques, à l'exclusion de la motorisation	✓			
1.1.10 Remplacement des volets et stores à rouleaux en bois par des métalliques	✓			
1.1.11 Echafaudage : Frais admis au prorata des travaux déductibles exécutés avec l'échafaudage	✓			
1.1.12 Réfection du béton non couvert par une garantie	✓			
<b>1.2 Construction de parois coupe-feu</b>				
1.2.1 Liée à des travaux d'agrandissement			✓	
1.2.2 Sur ordre de la police du feu	✓			
<b>1.3 Jardin d'hiver, balcon, véranda et sas d'entrée</b>				
1.3.1 Construction de jardin d'hiver ou transformation de balcon en véranda - nouvelle construction			✓	
1.3.2 Installation d'un sas d'entrée non chauffé		✓		
1.3.3 Réparation	✓			

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>2 TOITURES</b>				
<b>2.1 Toits et ferblanterie</b>				
2.1.1 Réparation / remplacement	✓			
2.1.2 Aménagements des toitures en lien avec la sécurité	✓			
2.1.3 Pose d'une nouvelle isolation thermique de la toiture		✓		
2.1.4 Surélévation			✓	
2.1.5 Mise en place de toitures végétalisées		✓		
2.1.6 Entretien des paratonnerres	✓			
2.1.7 Vermine et moisissure - Frais pour les combattre (traitement du bois)	✓			
2.1.8 Nouvelle installation de ferblanterie			✓	
<b>2.2 Aménagement des combles</b>				
2.2.1 Aménagement de chambres ou d'appartements			✓	
2.2.2 Pose d'une nouvelle isolation thermique du toit par les combles		✓		
<b>3 PAROIS INTERIEURES</b>				
<b>3.1 Peinture, tapisserie, revêtement des parois et plafonds, porte</b>				
3.1.1 Rafrâichir, réparer, remplacer	✓			
3.1.2 Lié à des travaux d'agrandissement			✓	
3.1.3 Isolation intérieure jouxtant l'extérieur ou la cave		✓		
3.1.4 Revêtement en bois ou panneaux antibruit y compris peinture	✓			
3.1.5 Pose de carrelages ou planelles 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	✓			
3.1.6 Changement de carrelage	✓			
3.1.7 Construction de parois : Ancien 1 chambre, nouveau 2 chambres			✓	

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
3.1.8 Réparation / remplacement portes et portes basculantes (garages)	✓			
3.1.9 Installation de fermeture et de commande électrique de portes et portes de garages			✓	
3.1.10 Nouvelle installation de portes et portes de garages à la suite d'agrandissement, de transformations ou de nouvelles constructions			✓	
3.1.11 Frais de serrures	✓			
3.1.12 Nouvelle installation d'armoires encastrées à la suite d'agrandissement, de transformations ou de nouvelles constructions			✓	
<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	✓			
3.2.3 Réparation	✓			
<b>3.3 Ascenseur</b>				
3.3.1 Remplacement	✓			
3.3.2 Réparation et service (abonnement)	✓			
<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 Remplacement de revêtement parquet, carreaux synthétiques, moquette ou linoléum	✓			
4.1.2 Nouvelle pose sur un fond en bois usé ou un ancien revêtement en carrelage, seulement si les locaux étaient habitables auparavant	✓			
4.1.3 Si pas habitables auparavant			✓	
4.1.4 Nouvelle pose à la suite d'agrandissement ou de transformation importante sur chape en ciment			✓	

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
4.1.5 Nouvelle pose d'un parquet ou de carreaux en lieu et place d'un revêtement préexistant	✓			
4.1.6 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 du balcon	✓			
<b>5 AGENCEMENT D'HABITATION</b>				
<b>5.1 Agencement de cuisine</b>				
5.1.1 Réparation / remplacement agencement de cuisine seulement si encastré dans le bloc-cuisine	✓			
5.1.2 Cuisinière, four, frigo, congélateur, lave-vaisselle : Première acquisition			✓	
5.1.3 Cuisine, four, frigo, congélateur, lave-vaisselle : Réparation / remplacement	✓			
5.1.4 Armoires encastrées : Nouvelle installation			✓	
5.1.5 Armoires encastrées : Réparation / remplacement	✓			
<b>5.2 Salle de bain</b>				
5.2.1 Réfection	✓			
5.2.2 Nouvelle installation en plus			✓	
5.2.3 Rideau avec support pour baignoire ou douche				✓
5.2.4 Supports divers, savon, papier, verre à dents, etc.				✓
<b>5.3 Machines à laver et à sécher le linge</b>				
5.3.1 Première acquisition			✓	
5.3.2 Réparation / remplacement	✓			
<b>6 CHAUFFAGE / VENTILATION</b>				
<b>6.1 Chauffage</b>				
6.1.1 Réparation de la chaudière ou du brûleur	✓			

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
6.1.2 Remplacement de l'installation de chauffage par une installation équivalente	✓			
6.1.3 Remplacement d'un système de chauffage à énergie fossile (mazout, gaz) par un système de chauffage à énergie non fossile (réseau thermique, pompe à chaleur, biomasse) conforme aux standards actuels, y compris les frais de raccordement, pour autant que le volume chauffé reste le même	✓			
6.1.4 Augmentation du volume chauffé			✓	
<b>6.2 Installations complémentaires</b>				
6.2.1 Régulation automatique de la production de chaleur		✓		
6.2.2 Vannes thermostatiques		✓		
6.2.3 Répartiteur électronique des frais de chauffage		✓		
6.2.4 Cassettes chauffantes pour cheminées		✓		
<b>6.3 Canal de cheminée</b>				
6.3.1 Réparation, remplacement, ramonage	✓			
6.3.2 Tubage de cheminée, mise en place d'un tuyau inoxydable	✓			
<b>6.4 Citerne à mazout</b>				
6.4.1 Remplacement / assainissement de citerne (revêtement)	✓			
6.4.2 Construction du local à citerne au sous-sol			✓	
<b>6.5 Cheminée</b>				
6.5.1 Transformation d'une simple cheminée en une cheminée à air chaud	✓			
6.5.2 Réparation et remplacement du canal de cheminée	✓			
<b>6.6 Production d'eau chaude</b>				
6.6.1 Nouvelle installation d'un chauffe-eau			✓	
6.6.2 Nouvelle installation de panneaux solaires thermiques selon les normes légales (à l'occasion de rénovation)	✓			
6.6.3 Nouvelle installation de panneaux solaires thermiques au-delà des normes légales (à l'occasion de rénovation)		✓		

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
6.6.4 Réparation / remplacement du chauffe-eau ou des panneaux solaires thermiques	✓			
<b>6.7 Ventilation, climatisation, hotte d'aspiration</b>				
6.7.1 Lors de remplacement d'installations équivalentes	✓			
6.7.2 Remplacement des filtres dans les hottes d'aspiration	✓			
<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>				
7.2.1. Adoucisseur d'eau : Nouvelle installation			✓	
7.2.2 Adoucisseur d'eau : Réparation, remplacement, abonnement de service, entretien	✓			
7.2.3 Distribution de chaleur : En remplacement des radiateurs par un chauffage au sol (frais y afférent selon code 4.1)	✓			
7.2.4 Isolation de conduites d'eau chaude 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)	✓			
7.3.2 Contrôle OIBT	✓			
7.3.3 Réfection des prises électriques, luminaires et prises RJ 45	✓			
7.3.4 Ajout de prises électriques, luminaires et prises RJ 45			✓	
<b>7.4 Antenne</b>				
7.4.1 Nouvelle			✓	
7.4.2 Remplacement	✓			

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<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	✓			
<b>8 ENVIRONNEMENT</b>				
<b>8.1 Aménagement extérieur</b>				
8.1.1 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	✓			
8.1.2 Réparation et remplacement du taille haies et de la tondeuse du propriétaire s'occupant de son jardin	✓			
8.1.3 Abattage, remplacement d'arbres si obligatoire	✓			
8.1.4 Première plantation d'arbres, de haies			✓	
8.1.5 Frais d'embellissement et d'agrément (fleurs, jardin potager, engrais, sécateurs, etc.)				✓
8.1.6 Mobilier de jardin				✓
8.1.7 Nouvelle construction / agrandissement d'une clôture en dur, mur de soutènement et de jardin			✓	
8.1.8 Réparation / remplacement d'une clôture en dur et d'un mur de soutènement	✓			
8.1.9 Remplacement clôture naturelle (thuya, etc.)	✓			
8.1.10 Accès, chemin, places : Premier goudronnage, pavage ou pose de dalettes en ciment, etc.			✓	
8.1.11 Accès, chemin, places : Réparation / remplacement de la même surface et déneigement	✓			
8.1.12 Amélioration du sol : Drainage, étayage, mise en place de terre végétale, etc.			✓	
<b>8.2 Canalisation et conduite d'alimentation y compris excavation et remblayage</b>				
8.2.1 Réparation / remplacement	✓			
8.2.2 Élargissement / extension en cas d'agrandissement			✓	



<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
8.2.3 Taxe unique de raccordement et financement du réseau commun				✓
8.2.4 Adaptation à la norme selon les prescriptions (par exemple mise en séparatif)	✓			
8.2.5 Nouvelle construction			✓	
8.2.6 Frais de nettoyage (curetage) et de vidange des canalisations, fosses et égouts	✓			
8.2.7 Mise hors service de la fosse septique (remblayage avec du sable) et court-circuiter la fosse septique, adaptation à la norme	✓			
8.2.8 Alimentation d'eau : Raccordement à un autre réseau (réseau communal) ou modification de raccordement, non compris la taxe unique de raccordement	✓			
8.2.9 Déshumidification des parois de caves : 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 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	✓			
9.1.2 La révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude	✓			
9.1.3 Le service des compteurs thermiques	✓			
9.1.4 L'entretien courant, ramoneur	✓			
9.1.5 Les abonnements d'entretien qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage	✓			
9.1.6 Immeuble occupé par le propriétaire : Le combustible et l'énergie consommés (par exemple mazout, gaz, électricité), y compris l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes				✓
9.1.7 Immeuble loué par le propriétaire, si à la charge du propriétaire : Le combustible et l'énergie consommés (par exemple mazout, gaz, électricité), y compris l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes	✓			

<b>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>9.2 Charges de copropriété, frais d'exploitation et frais accessoires</b>				
9.2.1 Charges de copropriétés relatives aux parties communes	✓			
9.2.2 Charges de copropriétés de consommation (mazout, électricité) pour les parties non communes				✓
9.2.3 Charges de copropriétés : 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	✓			
9.2.4 Assurance incendie et immobilière, bris de glace et dégât d'eau, responsabilité civile immeuble (primes annuelles)	✓			
9.2.5 Assurance vol, RC privée, ménage				✓
9.2.6 Consommation d'eau et abonnement				✓
9.2.7 Installation d'alarmes			✓	
9.2.8 Entretien de l'alarme	✓			
9.2.9 Lien à la centrale + service d'intervention				✓
9.2.10 Téléréseau			✓	
9.2.11 Frais d'administration par des tiers pour la location (régie ou agence immobilière)	✓			
<b>10 DEMOLITION / CONSTRUCTION</b>				
<b>10.1 Démolition partielle et/ou construction</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>Désignation</b>	<b>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble)</b>				
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>	
<b>10.2 Frais de démolition en vue d'une construction de remplacement</b>					
10.2.1	Lors de démolition complète, en vue d'une reconstruction	✓			
10.2.2	Frais de démontage d'installations (en particulier installations sanitaires et électriques)	✓			
10.2.3	Frais d'enlèvement, comprenant le déplacement des déchets de chantier résultant de la démolition	✓			
10.2.4	Frais d'élimination, comprenant l'élimination des déchets de chantier résultant de la démolition	✓			
10.2.5	Frais d'assainissement des sites contaminés et frais liés aux déplacements de terrains, aux défrichements, aux travaux de terrassement et aux travaux d'excavation			✓	
<b>11 DIVERS</b>					
<b>11.1 Panneaux photovoltaïques</b>					
11.1.1	Installation de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture ou rapportés		✓		
11.1.2	Réparation / remplacement de panneaux photovoltaïques	✓			
<b>11.2 Émoluments, mutations, participation à la commune aux investissements communs, taxes et impôts</b>					
11.2.1	Cédules hypothécaires, impenses			✓	
11.2.2	Mensuration, lotissement, frais de registre foncier, remaniement parcellaire, etc.				✓
11.2.3	Révision de l'abornement si obligatoire	✓			
11.2.4	Participation aux investissements communs de la commune pour routes et trottoirs, y compris premier goudronnage de la route et des places d'accès				✓
11.2.5	Taxes non uniques (par exemple : épuration des eaux)	✓			
11.2.6	Impôts fonciers (à Genève : impôt immobilier complémentaire)	✓			
11.2.7	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>Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble)</b>			
	<b>ENT</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>	<b>AUT</b>
<b>11.3 Honoraires d'architectes et d'ingénieurs</b>				
11.3.1 Au prorata des frais déductibles	✓			
11.3.2 Au prorata des frais non déductibles			✓	
11.3.3 Frais d'étude et d'honoraires concernant les travaux effectivement exécutés en lien avec des investissements destinés à économiser l'énergie et ménager l'environnement		✓		
<b>11.4 Honoraires d'avocat et de notaire</b>				
11.4.1 Honoraires d'avocat liés à l'acquisition du revenu	✓			
11.4.2 Honoraires d'avocat, autres (frais de conciliation, d'évacuation)			✓	
11.4.3 Honoraires de notaire			✓	
<b>11.5 Piscine</b>				
11.5.1 Installation			✓	
11.5.2 Réparation / remplacement	✓			
11.5.3 Frais d'exploitation	✓			

Charlotte Climonet  
Directrice générale