Entrée en vigueur dès le 01.01.2020 (Actuelle)

Document généré le : 11.11.2021

RÈGLEMENT 642.11.2
sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (RDFIP)

du 4 décembre 2019

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu l'article 36, alinéa 1, lettre b et 36, alinéa 3 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI) [A]

vu le préavis du Département des finances et des relations extérieures

arrête

[A] *Loi du 04.07.2000 sur les impôts directs cantonaux (BLV 642.11)*

Art. 1 Objet du règlement

1 Le présent règlement arrête les dispositions d'application relatives à la déduction :

a. des frais d'entretien d'immeubles privés ;

b. des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ;

c. des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement.

Art. 2 Frais d'entretien

1 Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers (art. 36, al. 1, let. b de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux, LI)[A].

2 Constituent également des immeubles les parts de copropriété d'un immeuble (art. 655, al. 2, ch. 4 CC[B]).

[A] *Loi du 04.07.2000 sur les impôts directs cantonaux (BLV 642.11)*

[B] *Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210*

Art. 3 Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

1 Sont réputés investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement les frais encourus en vue de rationaliser la consommation d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables. Ces investissements concernent le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants.

[2] Si les mesures sont subventionnées par la collectivité publique, le contribuable ne peut déduire que les frais qu'il assume lui-même.

Art. 4 Mesures

[1] Sont en particulier considérés comme mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables :

a. les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, par exemple :

1. isolation thermique des sols, murs, toits et plafonds jouxtant l'extérieur, des locaux non chauffés ou le terrain,

2. remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique,

3. pose de colmatages,

4. installation de sas non chauffés,

5. renouvellement de jalousies ou de volets à rouleau ;

b. les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment, par exemple :

1. renouvellement du générateur de chaleur, à l'exception de son renouvellement par des chauffages électriques fixes à résistances,

2. remplacement des chauffe-eau (à l'exception du remplacement des chauffe-eau à circulation par des chauffe-eau centraux),

3. raccordement à un réseau de chauffage à distance,

4. pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés aux énergies renouvelables,

5. pose et renouvellement d'installations servant avant tout à l'utilisation rationnelle de l'énergie, notamment :

- dispositifs de réglage, vannes thermostatiques de radiateurs, pompes de recirculation, ventilateurs,
- isolation thermique des conduites, de la robinetterie ou de la chaudière,
- dispositifs de mesure servant à l'enregistrement de la consommation et l'optimisation du fonctionnement,
- appareils liés au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude,

6. assainissement de cheminée lié au renouvellement d'un générateur de chaleur,

7. mesures de récupération de la chaleur, par exemple dans des installations de ventilation et de climatisation ;

c. les analyses énergétiques et les plans-directeurs de l'énergie ;

d. le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie, tels que cuisinières, fours, réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, équipements d'éclairage, etc., qui font partie de la valeur de l'immeuble.

[2] Le taux de déduction pour les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables se monte à 100 %.

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

[1] 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.

[2] 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.

[3] Le contribuable doit 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.

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

Art. 6 Construction de remplacement

[1] 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 approprié sur le même terrain et présente une affectation similaire.

Art. 7 Frais pouvant être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes

[1] Si les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ou les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement ne peuvent pas être entièrement pris en considération du point de vue fiscal durant l'année au cours de laquelle ils ont été engagés, le solde peut être reporté sur la période fiscale suivante.

[2] Si les frais reportés ne peuvent pas non plus être entièrement pris en considération du point de vue fiscal pendant cette période fiscale, le solde peut être reporté sur la période fiscale suivante.

[3] Les dépenses peuvent être reportées si le revenu net est négatif.

[4] Si des frais sont reportés sur une période fiscale suivante, il n'est pas possible de faire valoir une déduction forfaitaire pendant cette période fiscale.

[5] En cas de déménagement en Suisse ou de transfert de la propriété de l'immeuble après exécution de la construction de remplacement, le contribuable conserve le droit de déduire le solde des frais pouvant être reportés. Cela s'applique aussi en cas de départ à l'étranger si l'immeuble reste la propriété du contribuable.

Art. 8 Déduction forfaitaire

[1] Le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu des frais effectifs:

a. d'entretien ;

b. de remise en état d'immeubles acquis récemment ;

c. d'administration par des tiers ;

d. d'investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement;

e. de démolition en vue d'une construction de remplacement ;

f. de primes d'assurances.

[2] Pour les immeubles affectés au logement du contribuable, la déduction forfaitaire est fixée au 20 % de la valeur locative.

[3] Pour les autres immeubles de la fortune privée, la déduction forfaitaire est de 10 % du rendement brut des loyers.

[4] Si l'âge du bâtiment est supérieur à 20 ans au début de la période fiscale, les déductions prévues aux alinéas 2 et 3 sont respectivement de 30 % et de 20 %.

[5] La déduction forfaitaire est exclue lorsque le rendement brut des loyers dépasse 150'000 francs.

[6] Une déduction forfaitaire est exclue si l'immeuble est utilisé par des tiers principalement à des fins commerciales.

[7] Le contribuable peut choisir, lors de chaque période fiscale et pour chaque immeuble, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire.

Art. 9 Abrogation d'un autre acte

[1] Le règlement du 8 janvier 2001 sur les frais relatifs aux immeubles privés est abrogé.

Art. 10 Entrée en vigueur

[1] Le Département des finances et des relations extérieures est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur le 1er janvier 2020.