

12 novembre 1980

Ordonnance concernant la défalcation des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance d'immeubles (OFI)

Le Conseil-exécutif du canton de Berne,

vu l'article 34, 2^e alinéa de la loi du 29 octobre 1944 sur les impôts directs de l'Etat et des communes (LI)

[RSB 661.11], [Teneur du 19. 10. 1994]

sur proposition de la Direction des finances,

arrête:

I. Objet de la défalcation

Art. 1

Entretien

¹ Sont considérés comme frais d'entretien:

- a les dépenses pour la correction de dommages (réparations);
- b les dépenses pour les travaux de remise en état de tout genre qui se répètent annuellement ou périodiquement (pose de nouvelles tapisseries, exécution d'une nouvelle peinture, rénovation de façades, etc.);
- c les dépenses pour le remplacement d'installations déjà existantes (installations sanitaires ou de chauffage, cuisinières, etc.), dans la mesure où il ne s'ensuit pas une plus-value;
- d les versements dans des fonds de rénovations ou de réparations de propriétés par étages, lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'entretien d'installations communes;
- e l'entretien de jardins (soin et remplacement de plantes vivaces, réparation de clôtures, réfection de chemins, etc.), pour autant qu'il ne s'agisse pas de dépenses privées (p. ex. pour tondre le gazon, enlever la neige, nettoyer ou ranger le jardin, cultiver des fleurs ou des légumes) ou que, lors de remise en location, le coût ne soit pas facturé à part aux locataires;
- f les investissements qui favorisent une consommation rationnelle de l'énergie ou le recours 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. [Introduite le 19. 10. 1994]
- g les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que la personne contribuable entreprend en vertu des dispositions légales en accord avec les autorités ou sur leur ordre, à condition que ces travaux ne soient pas subventionnés. [Introduite le 18. 10. 2000]

² Ne sont pas déductibles en particulier: [Teneur du 18. 10. 2000]

- a les dépenses engagées pour l'achat de nouveaux équipements ou pour apporter des améliorations à l'immeuble et qui augmentent la valeur de ce dernier; les frais de transformation induisent une plus-value lorsqu'ils augmentent la valeur utilitaire de l'immeuble ou qu'ils contribuent à en abaisser les frais d'exploitation annuels. L'Intendance cantonale des impôts édicte des directives concernant la délimitation de ces frais; [Teneur du 18. 10. 2000]
- b les frais de plans et de mensurations, droits de mutation et droits perçus pour la constitution de gages, honoraires de notaires, frais de constitution d'hypothèques, courtages et autres frais liés à l'achat ou à la vente d'immeubles.

³ ... [Abrogé le 28. 1. 2009]

Art. 2

Exploitation

¹ Font partie des frais d'exploitation, pour autant que, lors de location, ils ne soient pas facturés à part aux locataires:

- a les primes annuelles d'assurances de choses (assurance immobilière, assurances contre le bris de glaces et les dégâts d'eau, assurance contre la grêle) et pour la responsabilité civile du propriétaire foncier;
- b les taxes périodiques de base, liées à la propriété foncière, pour l'épuration des eaux, l'éclairage et le nettoyage des rues, l'entretien des routes et des digues; [Teneur du 19. 10. 1994]
- c dans les maisons locatives, les dépenses pour le concierge ainsi que pour le nettoyage, l'éclairage et le chauffage de halls d'entrées, cages d'escaliers, caves et greniers, de même que les frais pour la mise en service d'ascenseurs affectés au transport de personnes, antennes collectives, etc. Pour les propriétés par étages, les parts de frais correspondantes peuvent être déduites par les différents copropriétaires, lorsqu'elles se rapportent à des installations communes;
- d la taxe immobilière. [Introduit le 10. 10. 1990]

² Ne sont notamment pas déductibles:

- a les primes de l'assurance mobilière;
- b les contributions uniques auxquelles est soumis le propriétaire foncier, telles que les contributions pour routes, trottoirs, digues, conduites et raccordement aux canalisations, à l'épuration des eaux (fonds d'épuration inclus), aux réseaux d'eau (y compris les contributions de mise à disposition et d'extinction), de gaz et d'électricité, ainsi qu'à des antennes collectives de télévision, etc.;
- c les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, c'est-à-dire les dépenses qui sont directement en rapport avec l'exploitation de l'installation de chauffage ou du dispositif central de préparation d'eau chaude. Il s'agit notamment des dépenses pour:
 - le combustible et l'énergie consommés;
 - l'électricité servant à actionner les brûleurs et pompes;
 - le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, l'élimination des déchets et des scories;
 - la révision périodique de l'installation de chauffage, y compris la citerne, le détartrage de l'installation d'eau chaude;
 - le service pour les compteurs;
 - la maintenance;
 - les primes d'assurance se rapportant exclusivement à l'installation de chauffage; les travaux de gérance liés à l'exploitation de l'installation de chauffage;
- d les taxes sur les sacs poubelles et la taxe d'eau. [Introduit le 19. 10. 1994]

Art. 3

Gérance

¹ Font partie des frais de gérance:

- a l'indemnité versée à la gérance de l'immeuble, pour autant que, lors de location, elle ne soit pas facturée à part aux locataires;
- b les dépenses concernant la location, l'encaissement des loyers, les poursuites, les expulsions et les procès engagés avec des locataires en vertu du bail.

² Les coûts théoriques de gérance du ou de la propriétaire ne sont en particulier pas déductibles. [Teneur du 17. 10. 2007]

II. Détermination de la défalcation

Art. 4 [Teneur du 10. 10. 1990]

En général

¹ Sont déductibles les frais d'entretien, d'exploitation et de gérance qui ont été facturés pendant la période de calcul et sont effectivement supportés par le propriétaire foncier, l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'habitation.

² Les frais d'entretien, d'exploitation et de gérance des immeubles affectés à l'agriculture par la personne contribuable elle-même sont en principe pris en considération dans les normes du rendement brut rectifié, lorsque le revenu agricole n'est pas justifié par une comptabilité; une déduction supplémentaire n'est admise que lorsque les frais dépassent durant la période d'évaluation les montants forfaitaires contenus

dans les normes.

Art. 5 [Teneur du 10. 10. 1990]

Genres de déductions

¹ Pour les immeubles qui font partie de la fortune commerciale et pour les immeubles appartenant à la fortune privée affectés principalement à l'usage commercial ou artisanal, seuls peuvent être déduits les frais effectifs selon le 2^e alinéa, lettre a. [Teneur du 19. 10. 1994]

² Pour les autres immeubles de la propriété privée, il peut être choisi l'un des deux genres de déductions suivants:

- a déduction des frais effectifs d'entretien, d'exploitation et de gérance établis par pièces justificatives;
- b abstraction faite de la taxe immobilière, une déduction forfaitaire s'élevant à 10 pour cent du rendement immobilier brut [Teneur du 17. 10. 2007] si le bâtiment datait de dix ans au maximum au début de la période de taxation, 20 pour cent du rendement immobilier brut [Teneur du 17. 10. 2007], si le bâtiment datait de plus de dix ans au début de la période de taxation.

³ Le choix peut être fait pour chaque immeuble pris séparément. [Teneur du 17. 10. 2007]

⁴ Lorsque le contribuable déduit ses versements au fonds de réparations ou de rénovations d'une propriété par étages, il ne peut revendiquer de déduction forfaitaire pour les frais d'entretien, d'exploitation et de gérance. [Ancien alinéa 3]

Art. 5a

... [Abrogé le 28. 1. 2009]

Art. 6 [Teneur du 17. 10. 2007]

Rendement immobilier brut [Teneur du 17. 10. 2007]

Le rendement immobilier brut est constitué par la valeur locative ou le loyer, sans les frais de chauffage et d'eau chaude ni les autres charges.

Art. 7

Immeubles sis hors du canton

Lorsque le rendement d'immeubles sis hors du canton doit être pris en considération pour la détermination du taux d'imposition applicable au revenu total, il sera tenu compte des déductions autorisées par la présente ordonnance.

III. Dispositions finales

Art. 8

Droit applicable

Pour les impositions relatives aux périodes de taxation allant jusqu'à 1979/80 inclusivement, l'ordonnance des 28 septembre 1956/25 octobre 1972 concernant la défalcation des frais d'entretien, d'assurance de choses et de gérance d'immeubles, ainsi que de la taxe immobilière, en vue de la taxation des impôts directs de l'Etat et des communes, reste applicable.

Art. 9

Abrogation d'anciennes dispositions

L'ordonnance des 28 septembre 1956/25 octobre 1972 concernant la défalcation des frais d'entretien, d'assurances de choses et de gérance d'immeubles, ainsi que de la taxe immobilière, en vue de la taxation des impôts directs de l'Etat et des communes, est abrogée.

Art. 10

Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 1981.

Berne, 12 novembre 1980

Au nom du Conseil-exécutif,
le président: *Favre*
le vice-chancelier: *Etter*

Appendice

12.11.1980 O

BL 1980/272; en vigueur dès le 1. 1. 1981

Modifications

24.11.1982 O

BL 1982/368; en vigueur dès le 1. 1. 1983

II. Dispositions transitoires

L'ordonnance concernant la défalcation des frais d'entretien, d'assurance de choses et de gérance d'immeubles, ainsi que de la taxe immobilière du 28 septembre 1956/25 octobre 1972, ainsi que l'ordonnance du 12 novembre 1980 concernant la défalcation des frais d'entretien d'exploitation et de gérance d'immeubles (OFI) restent applicables dans leur teneur originelle pour les taxations effectuées jusqu'à la période 1981/82, celle-ci comprise.

10.10.1990 O

BL 1990/460; en vigueur dès le 1. 1. 1991

Dispositions transitoires

1. Pour les taxations antérieures, y compris celles pour la période de taxation 1989/90, l'ordonnance dans sa teneur du 12 novembre 1980 avec les modifications du 24 novembre 1982 reste applicable
2. Les présentes modifications entrent en vigueur le 1^{er} janvier 1991. Elles s'appliquent pour la première fois à la taxation de l'impôt sur le revenu de la période de taxation 1991/92 (années de calcul 1989 et 1990).

19.10.1994 O

ROB 94–110; en vigueur dès le 1. 1. 1995

18.10.2000 O

ROB 00–95; en vigueur dès le 1. 1. 2001

17.10.2007 O

ROB 07–110; en vigueur dès le 1. 1. 2008

28.1.2009 O

ROB 09–20; en vigueur dès le 1. 1. 2009