

Ordonnance relative à la déduction des frais d'entretien d'immeubles

du 16 mai 1989

Le Gouvernement de la République et Canton du Jura,

vu l'article 30, alinéa 4, de la loi d'impôt du 26 mai 1988 (LI)¹⁾,

arrête :

SECTION 1 : Généralités

Principe

Article premier ¹ Peuvent être déduits du rendement immobilier les frais d'entretien, les primes d'assurances et autres frais d'exploitation, la taxe immobilière, les frais que nécessite l'administration d'immeubles privés par des tiers, ainsi que les dépenses d'investissement destinées à l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies nouvelles dans les limites fixées par le Département des finances.²⁾

^{1bis} Sont en outre déductibles les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu des dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour la part qui excède les subventions touchées.³⁾

² Seuls les frais effectivement supportés par le propriétaire de l'immeuble pendant l'année fiscale sont déductibles, sous réserve des dispositions de l'article 12.^{2/7)}

Déduction
forfaitaire

Art. 2⁷⁾ 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'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement;
- e) de démolition en vue d'une construction de remplacement;
- f)⁹⁾ de primes d'assurances et d'autres frais d'exploitation.

² La déduction forfaitaire se monte à :

- a) 10 % du rendement brut des loyers ou de la valeur locative brute si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à dix ans;
- b) 20 % du rendement brut des loyers ou de la valeur locative brute si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à dix ans.

³ Une déduction forfaitaire est exclue si l'immeuble est utilisé par des tiers principalement à des fins commerciales.

⁴ Le contribuable peut choisir, lors de chaque période fiscale et pour chaque immeuble, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire.

Art. 3⁴⁾

SECTION 2 : Frais déductibles

1. Frais
d'entretien
a) Définition

Art. 4 ¹ Les frais d'entretien sont les dépenses nécessaires faites en vue de maintenir ou de rétablir l'état d'entretien dans lequel l'immeuble se trouvait lors de son acquisition, ainsi que les frais de remise en état de l'immeuble acquis récemment.⁵⁾

² Sont considérés comme frais d'entretien :

- a) les dépenses pour l'élimination de dommages (réparations);
- b) les dépenses pour tous les travaux de remise en état qui se répètent annuellement ou de manière périodique (pose de nouvelles tapisseries, exécution d'une nouvelle peinture, rénovation de façades, etc.);
- c) les dépenses pour les rénovations et nouvelles installations qui servent au remplacement d'éléments déjà existants dans la mesure où elles n'engendrent pas une plus-value;²⁾
- d) les contributions versées par les copropriétaires au fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réfection des propriétés par étages, pour autant que ce fonds serve à couvrir les dépenses d'entretien des installations communes;
- e) les frais consentis pour l'entretien des aménagements extérieurs fixes (réparation des clôtures, amélioration de chemins, etc.); les dépenses pour la tonte du gazon, pour le déblaiement de la neige et pour le jardin potager ne sont pas déductibles.

b) Exceptions

Art. 5 ¹ Ne sont pas déductibles :

- a) les dépenses liées à de nouvelles installations ou à des travaux engendrant une plus-value de l'immeuble; l'article premier, alinéa 1, in fine, est réservé; ²⁾
- b) les frais liés à l'acquisition ou à la vente de l'immeuble, tels que les droits de mutation, les frais de courtage ou les dépenses pour l'obtention de capitaux;
- c) les frais de plans et de mensurations.

² ... ⁶⁾

³ ... ⁶⁾

2. Primes d'assurances et autres frais d'exploitation²⁾

Art. 6 Font partie des primes d'assurances et des autres frais d'exploitation²⁾ :

- a) les frais relatifs à l'assurance de choses (primes pour les assurances contre les dégâts matériels et la responsabilité civile du propriétaire foncier);
- b) les contributions périodiques liées à la propriété foncière, telles que l'abonnement pour l'eau, la taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères, l'éclairage et le nettoyage des rues, l'entretien de routes et de digues;
- c) pour les maisons locatives, les dépenses pour le nettoyage, l'éclairage et le chauffage des halls d'entrée, cages d'escaliers, caves et greniers, de même que les frais de mise en service des ascenseurs affectés au transport de personnes;
- d) ¹⁰⁾ la taxe immobilière (art. 112 LI).

b) Exceptions

Art. 7 Ne sont notamment pas déductibles :

- a) les primes d'assurances du mobilier;
- b) les contributions uniques auxquelles est soumis le propriétaire foncier, telles que les contributions pour routes, trottoirs, digues, conduites et raccordement aux canalisations.

3. Frais d'administration par des tiers²⁾
a) Définition

Art. 8 ¹ Sont réputés frais nécessités pour l'administration d'immeubles privés par des tiers²⁾ :

- a) l'indemnité allouée au gérant;
- b) les frais résultant de la mise en location des immeubles, de l'encaissement des loyers, de poursuites, d'expulsions et de procès engagés avec les locataires en vertu du contrat de bail.

- b) Exception ² N'est pas déductible le montant des frais d'administration qu'aurait consenti le propriétaire foncier s'il avait chargé un tiers de cette tâche.²⁾

Art. 9¹¹⁾

5. Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

Art. 9a⁸⁾ 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.

³ Les dispositions adoptées par le Département fédéral des finances, qui désignent dans le détail les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables qui sont assimilées aux frais d'entretien, s'appliquent par analogie.

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

Art. 9b⁸⁾ 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 des déchets de chantier, 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.

7. Construction de remplacement **Art. 9c**⁸⁾ 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.

8. Preuve **Art. 10**¹ Les frais dont la déduction est revendiquée doivent être établis au moyen de pièces justificatives originales.

² Les frais d'administration doivent être prouvés s'ils excèdent 2 % du rendement locatif brut ou de la valeur locative.²⁾

9. Immeubles sis hors du Canton **Art. 11** Lorsque le rendement d'immeubles sis hors du Canton doit être pris en considération en vue du calcul du revenu total déterminant pour la fixation du taux d'imposition, les contributions assimilables à la taxe immobilière jurassienne peuvent être déduites, de même que les frais effectifs d'entretien. Toutefois, si l'entretien est calculé dans d'autres cantons à raison de déductions fixes, il sera tenu compte de celles-ci.

SECTION 3 : Frais pouvant être reportés sur les deux périodes fiscales suivantes⁷⁾

Principe **Art. 12**⁷⁾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 avant déductions personnelles 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.

SECTION 4 : Dispositions transitoires et finales²⁾

Charges
extraordinaires

Art. 12a³⁾ Seuls les frais d'entretien, à l'exclusion des primes d'assurances, des frais d'exploitation, d'administration et de la taxe immobilière, sont considérés comme des charges extraordinaires au sens de l'article 215a, alinéa 5, de la loi d'impôt.

Abrogation

Art. 13 L'ordonnance du 6 décembre 1978 concernant la défalcation des frais d'entretien, d'assurance de choses et de gérance d'immeubles, ainsi que la taxe immobilière, en vue de la taxation des impôts directs de l'Etat et des communes est abrogée.

Entrée en
vigueur

Art. 14 La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 1989.

Delémont, le 16 mai 1989

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Le président : Jean-Pierre Beuret
Le chancelier : Joseph Boinay

1) [RSJU 641.11](#)

2) Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ordonnance du 19 décembre 2000, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001

3) Introduit par le ch. I de l'ordonnance du 19 décembre 2000, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001

4) Abrogé par le ch. I de l'ordonnance du 19 décembre 2000, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2001

- 5) Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ordonnance du 3 novembre 2009, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2010
- 6) Abrogé par le ch. I de l'ordonnance du 3 novembre 2009, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2010
- 7) Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ordonnance du 17 décembre 2019, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020
- 8) Introduit par le ch. I de l'ordonnance du 17 décembre 2019, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020
- 9) Nouvelle teneur selon le ch. I de l'ordonnance du 7 novembre 2023, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024
- 10) Introduite par le ch. I de l'ordonnance du 7 novembre 2023, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024
- 11) Abrogé par le ch. I de l'ordonnance du 7 novembre 2023, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024

