

CANTON DE VAUD

2025




INSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES concernant la propriété immobilière

Impôt cantonal et communal /
Impôt fédéral direct



TABLE DES MATIÈRES

GÉNÉRALITÉS	3
FRAIS D'ENTRETIEN D'IMMEUBLES CODE 540	7
VALEUR LOCATIVE	10
IMPÔT FÉDÉRAL DIRECT	23



CANTON DE VAUD

DECLARATION D'IMPOT 2025

ANNEXE 07

IMMEUBLE 1

Impôt cantonal et communal

Impôt fédéral direct

Si vous avez besoin de formulaires complémentaires, veuillez les demander au Centre d'appels téléphoniques (CAT - 021 316 00 00) ou par courriel à info.aci@vd.ch, en mentionnant votre numéro de contribuable.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Si transfert de l'immeuble en 2025

Date d'acquisition:

Date d'aliénation:

Si vous n'êtes pas propriétaire/propriétaire avec votre conjoint/partenaire enregistré, prière d'indiquer votre part de propriété:

Année de construction:

N° de parcelle:

[illegible]

GÉNÉRALITÉS

IMMEUBLES, TERRAINS ET FORÊTS

Le contribuable qui remplit sa déclaration d'impôt manuellement reçoit l'annexe Immeubles (Annexe 07) avec sa déclaration d'impôt complète. Il reçoit autant d'annexes Immeubles que nécessaire (possibilité d'annoncer deux immeubles par annexe). Il peut demander des formulaires supplémentaires auprès du Centre d'appels téléphoniques (021 316 00 00 ou répondeur 24 h/24 : 021 316 20 91) ou par courriel à info.aci@vd.ch. Pour le surplus se référer à www.vd.ch/impots.

Les personnes liées par un partenariat enregistré sont soumises aux mêmes règles de droit fiscal que les époux.

Ainsi, toutes les explications contenues dans les présentes instructions, concernant les contribuables mariés, sont applicables par analogie aux partenaires enregistrés.

IMMEUBLES PRIVÉS

CODE 500

La valeur fiscale des immeubles correspond à l'estimation fiscale fixée par la Commission d'estimation fiscale des immeubles. La valeur officielle de l'immeuble est indiquée dans l'extrait du Registre foncier.

VALEUR LOCATIVE

Pour la détermination de la valeur locative, se reporter en page 10 des présentes instructions complémentaires.

LOYERS ET FERMAGES

Le contribuable doit indiquer le rendement des immeubles qu'il loue à des tiers. Les loyers et fermages sont à déclarer pour leur montant brut qui comprend :

- les loyers reçus, y compris le montant de la réduction de loyer accordée au concierge ou au gérant en rétribution de son travail ;
- tous les paiements des locataires pour frais accessoires (contribution d'eau, éclairage de la cage d'escalier, ascenseur, etc.), sauf les versements pour chauffage et eau chaude lorsque ces charges font l'objet d'un décompte séparé et sont supportées directement par le locataire.

AUTRES RENDEMENTS IMMOBILIERS

Le contribuable indique :

- les intérêts reçus de la Confédération pour des biens immobiliers mis en location en vertu des actes législatifs concernant l'encouragement à la construction de logements ;
- les rentes ou indemnités uniques reçues pour l'octroi d'un droit de superficie ou l'exploitation de gravières, de sablières ou d'autres ressources du sol ;
- les revenus provenant de l'octroi d'un droit d'utilisation (force hydraulique) ;
- le droit d'habitation à titre onéreux : le propriétaire d'un immeuble grevé d'un droit d'habitation concédé à titre onéreux doit déclarer le revenu qu'il perçoit à ce titre. Le bénéficiaire d'un droit d'habitation concédé à titre onéreux pourra revendiquer cette dépense. Le cas échéant, au titre de loyer lors du calcul de la déduction sociale pour le logement, sous le code 660 ;
- le droit d'habitation à titre gratuit doit, en revanche, être déclaré par le bénéficiaire de ce droit. Voir code 530 ci-dessous ;
- le dédit reçu pour non-respect d'un droit d'emption ou d'une promesse de vente ou d'achat ;
- la prestation en capital constituée par le loyer payé d'avance pour plusieurs années ;
- les abaissements supplémentaires (avances annuelles à fonds perdu), accordés par la Confédération aux propriétaires de logements et maisons familiales . Les abaissements de base (avances remboursables) ne doivent pas être déclarés ;
- Seul le produit de la vente d'électricité d'une installation photovoltaïque (ou d'une autre source de production d'électricité, par exemple la biomasse, la géothermie, l'éolienne domestique, etc.) supérieure à **10 000 kWh par année** est imposable. Le produit de la vente doit être déclaré dans l'annexe 07 sous la rubrique « **Autres rendements immobiliers** ».

Les informations relatives à la vente d'électricité sont mentionnées dans les factures des distributeurs d'électricité.

Le produit de la vente d'électricité ne doit pas être ajouté au rendement brut de l'immeuble pour le calcul de la déduction des frais forfaitaires.

Exemples :

Vente de 12 000 kWh et achat pour sa propre consommation de 20 000 kWh. Le produit de la vente de **2 000 kWh** doit être déclaré sous « **Autres rendements immobiliers** », soit la différence entre la franchise de 10 000 kWh et la quantité d'électricité produite.

Vente de 9 000 kWh et achat pour sa propre consommation de 12 000 kWh. La quantité d'électricité vendue est inférieure à la franchise de 10 000 kWh ; le produit de la vente ne doit pas être déclaré.

- Les subventions et autres prestations analogues (monuments historiques, programme Bâtiments,

rétribution unique (RU) lors de l'installation de panneaux photovoltaïques, etc.), dans le but de diminuer le coût des travaux, ainsi que les indemnités reçues des assurances pour des dommages causés à l'immeuble. Toutefois, il est possible de les déduire directement des frais d'entretien, à condition que les subventions et autres prestations analogues aient été versées durant la même période fiscale que celle durant laquelle ont eu lieu les travaux. Dans ces cas, il faudra préciser le montant de la subvention ou de l'indemnité dans la rubrique « Etat détaillé des frais d'entretien effectifs » et reporter le montant reçu dans la colonne B. Si le versement des subventions et autres prestations analogues et les travaux interviennent durant des périodes fiscales différentes, se référer au code 540 des présentes instructions complémentaires.

IMMEUBLES COMMERCIAUX

CODE 510

La valeur fiscale des immeubles faisant partie de la fortune commerciale correspond à l'estimation fiscale fixée par la Commission d'estimation fiscale des immeubles.

VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Voir les explications contenues dans la brochure d'instructions complémentaires destinée aux indépendants figurant sur www.vd.ch/impots et disponible auprès du Centre d'appels téléphoniques : (021 316 00 00 ou répondeur 24 h/24 : 021 316 20 91) ou des Offices d'impôt.

LOYERS ET FERMAGES

Se référer aux explications figurant au code 500. Le total des rendements des immeubles à **prépondérance commerciale** doit correspondre aux montants comptabilisés et être inclus dans le revenu déclaré sous codes 180, 185 ou 190.

AUTRES RENDEMENTS IMMOBILIERS

Le contribuable indique tous les revenus qui ne sont pas mentionnés sous les codes précédents.

S'agissant des immeubles commerciaux, le total des rendements doit correspondre aux montants comptabilisés et être inclus dans le revenu déclaré sous codes 180, 185 ou 190.

PARTICULARITÉS

Immeubles situés à l'étranger

Le contribuable indique, en francs suisses, la valeur des immeubles situés à l'étranger. Cette valeur, correspondant généralement à 80% du prix d'acquisition, est prise en considération uniquement pour les répartitions internationales et pour la détermination du taux d'imposition.

S'agissant du revenu imposable, le produit des locations net sera pris en considération uniquement pour les répartitions internationales et pour la détermination du taux d'imposition. Si l'immeuble à l'étranger reste à la disposition de son propriétaire, une valeur locative sera prise en considération uniquement pour les répartitions internationales et pour la détermination du taux d'imposition. Cette valeur locative sera calculée en multipliant la valeur de l'immeuble par 6%. Les frais d'entretien (effectifs ou forfaitaires) peuvent être déduits en sus. Cette déduction a un impact sur le taux de l'impôt pour les répartitions internationales.

Location de logements meublés

Les loyers provenant de tels logements ou de logements mis en location sur une plateforme d'hébergement sont ordinairement indiqués à raison de 80% du montant encaissé, ceci afin de tenir compte de l'usure de l'ameublement et des frais d'entretien plus élevés de tels appartements.

Principe de la prépondérance

L'immeuble est affecté soit à la fortune privée (code 500), soit à la fortune commerciale (code 510), suivant le caractère prépondérant de la partie privée ou commerciale (voir page 9 et 10).

DROIT D'HABITATION GRATUIT

CODE 530

Le bénéficiaire d'un droit d'habitation concédé à titre gratuit doit déclarer un montant correspondant au maximum à la valeur locative.

L'autorité fiscale est en droit d'exiger des pièces justificatives.

DETTES ET INTÉRÊTS PASSIFS

CODES 610 ET 615

Afin de remplir les cases des codes 610 et 615, il faut compléter au préalable l'Annexe 02 – Etat des dettes, rendements négatifs de placements de capitaux et assurances.

Le contribuable qui demande la déduction d'intérêts passifs échus en 2025 doit porter dans l'Annexe 02 le détail des intérêts et des dettes auxquels ils se rapportent, avec indication des créanciers (noms, prénoms, domiciles, qu'ils résident en Suisse ou à l'étranger). A défaut, il ne sera pas tenu compte des déductions invoquées.

Les intérêts passifs privés sont déductibles jusqu'à concurrence du rendement brut de la fortune augmenté d'un montant de CHF 50 000.

L'amortissement des dettes n'est pas déductible.

Les intérêts sur crédit de construction sont considérés comme des dépenses d'investissement qui augmentent le prix de revient de l'immeuble et ne peuvent donc pas être déduits du revenu.

Les intérêts versés à des personnes domiciliées à l'étranger qui sont titulaires ou usufruitières de créances garanties par un gage immobilier ou un nantissement sur des immeubles dans le canton doivent faire l'objet d'une imposition à la source. L'impôt doit alors être retenu par celui qui verse les intérêts conformément aux directives que l'on peut obtenir auprès de l'Administration cantonale des impôts.

Le total des intérêts des dettes commerciales doit correspondre aux montants comptabilisés dans les comptes commerciaux et être inclus dans le revenu déclaré sous codes 180, 185 ou 190.

RENTES ET CHARGES DURABLES

CODE 620

Peuvent être déduites :

- les charges durables telles que les dépenses relatives à une charge foncière (art. 782 du Code civil) ou à une servitude foncière (art. 730 ss du Code civil), notamment les rentes pour l'octroi d'un droit de superficie (art. 779 du Code civil).

Les rentes versées pour l'octroi d'un droit de superficie en faveur de constructions louées à des tiers peuvent être déduites pour leur montant effectif en tant que charges durables. Lorsque les constructions sont occupées par le contribuable, les rentes versées peuvent être déduites à hauteur de 20% au maximum de la valeur locative des biens immobiliers concernés imposable sous le code 500 « Immeubles privés ».

Le propriétaire grevé d'un droit d'habitation concédé à titre gratuit n'indique plus sous ce code la valeur de ce droit. Parallèlement, il ne se voit plus imposer la valeur de ce droit en tant que revenu immobilier sous le code 500 « Immeubles privés ». Le bénéficiaire d'un droit d'habitation concédé à titre gratuit doit déclarer la valeur de ce droit sous le code 530 « Droit d'habitation gratuit ».

FRAIS D'ENTRETIEN D'IMMEUBLES**CODE 540****GÉNÉRALITÉS****FRAIS EFFECTIFS RELATIFS AUX IMMEUBLES PRIVÉS**

Le contribuable peut déduire les frais effectifs d'entretien et d'administration de ses immeubles. En revanche, les frais d'investissement, qui apportent une plus-value, ne sont pas déductibles.

Les dépenses augmentant la valeur de l'immeuble (extension, améliorations, nouvelles installations) ou finalisant sa construction (revêtement définitif des locaux, aménagement des combles, parachèvement de l'aménagement des extérieurs, etc.) constituent des dépenses de plus-value et ne sont pas déductibles au titre de frais d'entretien d'immeubles.

Les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques – qui font l'objet d'une mention au Registre foncier et que le contribuable entreprend en vertu des dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour la part non subventionnée, sont qualifiés d'entretien et par conséquent sont déductibles. Le contribuable doit prouver quelles parties de l'immeuble font l'objet d'une décision de classement (toit, façades, fenêtres, etc.).

Pour faire valoir la déduction de ses frais effectifs, le contribuable doit en indiquer le détail en complétant l'Annexe 07. La date de facturation est en principe déterminante. L'autorité fiscale se réserve le droit d'exiger les pièces justificatives lors de l'établissement de la taxation.

Les subventions et autres prestations analogues (monuments historiques, programme Bâtiments, rétribution unique (RU) lors de l'installation de panneaux photovoltaïques, etc.), dans le but de diminuer le coût des travaux, ainsi que les indemnités reçues des assurances pour dommages causés à l'immeuble sont portées en diminution des frais s'ils ont été versés durant la même période fiscale que celle durant laquelle ont eu lieu les travaux. Si le droit ferme aux subventions et aux autres prestations analogues intervient lors d'une période fiscale différente, le montant total des subventions et des autres prestations analogues doit être mentionné sous le code 195 de la déclaration d'impôt (autres revenus de toute nature).

INVESTISSEMENTS DESTINÉS À ÉCONOMISER L'ÉNERGIE ET À MÉNAGER L'ENVIRONNEMENT

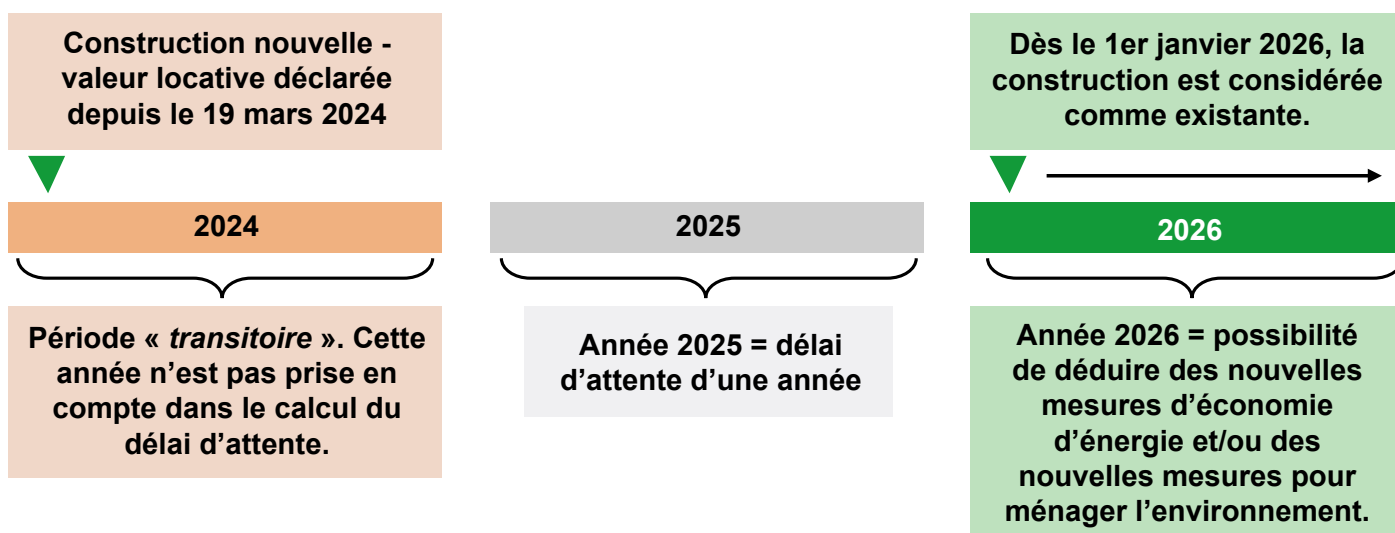
Le contribuable a la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Ces investissements concernent le remplacement d'éléments de construction ou installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans les bâtiments existants.

Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement comprennent notamment :

- les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ;
- les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment ;
- les analyses énergétiques et les plans directeurs de l'énergie ;
- le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie qui font partie de la valeur de l'immeuble.

Le taux de déduction pour ces mesures se monte à 100%, après déduction des subventions.

Aucune déduction n'est admise pour les investissements effectués sur une construction neuve. Pour les constructions existantes, il y a lieu de se référer au schéma suivant :



Si les frais d'investissement destinés à économiser de l'énergie et à ménager l'environnement ou les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement ne peuvent pas être intégralement déduits des revenus de l'année de leur facturation (**code 650 de la déclaration d'impôt négatif**), la part déclarée à ce titre et qui ne peut pas être déduite peut être reportée lors de la période fiscale suivante.

Pour plus de détails au sujet du report des frais destinés à économiser de l'énergie et à ménager l'environnement ou les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement, voir la notice explicative figurant sur www.vd.ch/impots.

Sont notamment déductibles :

- les frais de réparation et de rénovation, pour autant qu'ils n'augmentent pas la valeur de l'immeuble ;
- les primes d'assurances de l'immeuble (assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux, les bris de glace, assurance couvrant la responsabilité civile assumée en qualité de propriétaire, etc.) à l'exclusion de toutes autres primes d'assurances concernant les personnes et les biens mobiliers ;
- les frais d'administration et de gérance pour les immeubles loués, tels que les frais de port, d'annonces, d'imprimés, de poursuites, de procès, les rétributions au gérant, au concierge, etc. ;
- les frais d'exploitation, tels que les contributions périodiques pour la distribution des eaux (mais non le coût de la consommation d'eau et les contributions pour le raccordement aux canalisations et aux installations de protection des eaux), les contributions périodiques aux frais d'éclairage et de nettoyage des rues, les frais d'éclairage des cages d'escaliers, les frais d'entretien de l'ascenseur, l'impôt foncier communal, etc. dans la mesure où le propriétaire les assume ;
- les prélèvements effectués sur le fonds de rénovation PPE servant à financer des travaux d'entretien.

Frais non déductibles :

- les contributions uniques, auxquelles est soumis le propriétaire, pour les routes, trottoirs, berges, canalisations et conduits, taxes de raccordement à une nouvelle canalisation, épuration des eaux, consommation d'eau, gaz, électricité, etc. ;
- les frais de chauffage et d'eau chaude (combustible, énergie électrique, entretien du brûleur, ramonage, révision des citernes, etc.) ainsi que les frais pour élimination des ordures (taxe forfaitaire de base et taxe à la quantité) ne sont pas déductibles lorsque le contribuable occupe son propre logement. Seul le contribuable bailleur peut faire valoir ces frais dans la mesure où ils sont inclus dans le loyer déclaré ;
- les assurances de protection juridique et celles qui sont liées à la construction d'un immeuble ;
- les versements effectués par les copropriétaires dans le fonds de réparation ou de rénovation de propriétés par étages, lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'entretien

d'installations communes ;

- les travaux effectués par le propriétaire lui-même. En revanche, pour le propriétaire indépendant qui exerce une activité professionnelle dans le domaine de la construction, les travaux effectués par ce dernier sont déductibles s'ils ont été comptabilisés dans les recettes et s'ils n'apportent pas une plus-value à l'immeuble ;
- frais d'outillage (outils de bricolage, de jardinage) ;
- frais de notaire, d'établissement de déclaration fiscale et de conseils fiscaux ;
- frais de surveillance (systèmes d'alarmes) ;
- taxes de réception, redevances et abonnements TV, télé réseau, radio, téléphone, internet, etc. ;
- les dépenses faites par le propriétaire d'une maison familiale ou d'une villa en vue de l'entretien ou de l'aménagement des extérieurs (végétation, potager, plantation, taille, rocailles, etc.) ne peuvent pas être déduites lorsque les commodités qui en résultent sont sans influence sur la valeur locative de l'immeuble (pergola, piscine, tennis, autres installations de loisirs, installations ornementales et autres dépenses analogues) ;
- les dépenses somptuaires : dépenses engagées pour des aménagements luxueux.

Frais forfaitaires

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

Par mesure de simplification, on admettra sans justification, au titre de frais d'entretien, les déductions forfaitaires suivantes :

- 20% de la valeur locative pour les immeubles de 20 ans et moins ;
- 30% de la valeur locative pour les immeubles de plus de 20 ans ;
- 10% du rendement brut des loyers pour les immeubles de 20 ans et moins avec une limitation à 15 000 francs ;
- 20% du rendement brut des loyers pour les immeubles de plus de 20 ans avec une limitation à 30 000 francs.

La déduction forfaitaire **n'entre pas en ligne de compte** :

- pour les immeubles loués et utilisés par des tiers principalement à des fins commerciales ;
- pour les immeubles faisant partie de la fortune commerciale du contribuable ;
- pour les immeubles affectés à l'agriculture ;
- pour le produit de la vente d'électricité d'une installation photovoltaïque.

Le total des frais d'entretien des immeubles à prépondérance commerciale doit correspondre aux montants comptabilisés dans les comptes commerciaux et être inclus dans le revenu déclaré sous codes 180, 185 ou 190.

VALEUR LOCATIVE

PRINCIPE DE L'IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative de l'habitation du contribuable dans un immeuble dont il est propriétaire ou usufruitier constitue un revenu en nature imposable. Elle est égale en principe au montant brut que le contribuable aurait dû normalement payer pour disposer des locaux dont il s'est réservé la jouissance.

La valeur locative repose sur trois règles essentielles :

- Premièrement, la valeur locative correspond à un loyer du logement fixé sur la base d'une statistique des loyers mise à jour périodiquement ;
- Deuxièmement, le loyer moyen du logement est estimé au début de chaque période fiscale. Il est indexé, c'est-à-dire rectifié à la hausse ou à la baisse, en fonction des fluctuations de l'indice du coût de la vie, de l'indice des loyers et de l'indice de la construction ;
- Troisièmement, une réduction de 35% est accordée sur le plan cantonal et communal sur le résultat du calcul de la valeur locative. A l'impôt fédéral direct, cette réduction s'élève à 10%.

La statistique des loyers et les éléments essentiels ayant une influence sur la valeur locative :

La statistique des loyers qui sert de référence est celle qui a été établie sur la base du recensement fédéral des bâtiments et logements vaudois de 2000.

Il ressort de l'analyse de ces données que plusieurs éléments déterminent le montant des loyers.

La valeur locative est donc établie en tenant compte des critères suivants :

- la surface du logement ;
- l'âge du bâtiment (immeuble ancien ou moderne) ;
- sa situation géographique ;
- le type de logement (villa individuelle ou habitat groupé ; villas mitoyennes, immeubles à plusieurs logements).

Jouent également un rôle :

- l'inconfort du logement ;
- son environnement exceptionnellement défavorable.

La méthode, fondée sur les loyers, est valable pour tous les immeubles, résidences principales ou secondaires.

Font toutefois exception au principe général (statistique des loyers sur la base du recensement fédéral de 2000) :

- les immeubles affectés à l'habitation d'un exploitant du sol (voir instructions complémentaires destinées aux exploitants du sol) ;
- les immeubles présentant des caractéristiques exceptionnelles (notamment maisons de maître, châteaux ou masures) ;
- les immeubles situés à l'étranger.

Dans ces deux derniers cas, le principe rappelé sous « Généralités » s'applique.

INDEXATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Le taux d'adaptation de la valeur locative, fondée sur les données du recensement fédéral de 2000, est fixé à 130% pour la période fiscale 2025.

IMPÔT FÉDÉRAL DIRECT

La valeur locative retenue à l'impôt fédéral direct est imposable à 90% de la valeur indexée.

De ce fait, pour le contribuable qui invoque les frais d'entretien forfaitaires, le pourcentage (10 ou 20%) sera calculé sur la valeur locative retenue pour l'impôt fédéral direct.

FORMULE DE DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

TRANSFERT DE L'IMMEUBLE EN 2025

Si le transfert du bien immobilier est intervenu en 2025, veuillez indiquer sous la rubrique adéquate la date exacte, soit d'acquisition, soit de réalisation de l'immeuble.

PART DE PROPRIÉTÉ

Indiquez votre part de propriété à l'immeuble (exemples : 1/1, 1/2, 1/4).

Les époux vivant en ménage commun étant considérés comme un seul et même contribuable, leurs parts de copropriété s'additionnent. A ces parts s'ajoutent celles que pourraient détenir les enfants mineurs placés sous leur autorité parentale.

Lorsque, par l'addition des parts, les époux vivant en ménage commun sont propriétaires de l'ensemble de l'immeuble, un seul document doit être joint à la déclaration (se référer à l'exemple 1).

Pour les hoiries, sociétés simples et consortiums, le contribuable indiquera la part en propriété ou en usufruit.

En ce qui concerne les PPE, ne pas indiquer les millièmes mais la part du logement détenue par le contribuable.

Parts à déclarer (société simple) :

Fortune mobilière et immobilière (CHF)	1'500'000
Part de propriété associé 1	500'000
Part de propriété associé 2	500'000
Part de propriété associé 3	500'000

ANNÉE DE CONSTRUCTION

Il faut préciser sous cette rubrique l'année de la fin de la construction de l'immeuble. En cas de rénovation lourde ou de transformation importante, l'année de construction déterminante est celle de la fin des travaux.

N° DE PARCELLE ET ESTIMATION FISCALE

Veuillez indiquer le numéro de parcelle correspondant à l'immeuble ainsi que son estimation fiscale au 31 décembre de l'année fiscale ou à la date de fin d'assujettissement. Vous pouvez obtenir l'ensemble de ces informations auprès du Registre foncier compétent.

NATURE ET DESTINATION

Sous cette rubrique, il est nécessaire d'indiquer, par exemple, si le bien est une villa, un appartement, un terrain, une forêt, un pré-champ, une vigne, etc.

COMMUNE – CANTON – CODE PAYS

Il faut indiquer le nom de la commune suisse ou étrangère de situation de l'immeuble. Merci d'indiquer,

INSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

sous la rubrique « canton », le canton suisse sous sa forme abrégée et, sous code « pays », le nom du pays selon la codification de l'ONU.

Exemples des codifications des pays

Pays	Code	Pays	Code	Pays	Code
Allemagne	DEU	France	FRA	Luxembourg	LUX
Autriche	AUT	Grèce	GRC	Portugal	PRT
Belgique	BEL	Italie	ITA	Royaume-Uni	GBR
Espagne	ESP	Liechtenstein	LIE	Suède	SWE

Pour connaître le code ISO alphabétique d'un pays non mentionné ci-dessus, vous pouvez vous rendre sur le site de l'ONU à l'adresse suivante : <https://unstats.un.org/unsd/methodology/m49/>

PRÉPONDÉRANCE PRIVÉE OU COMMERCIALE

Un bien appartient soit à la fortune privée du contribuable, soit à sa fortune commerciale.

Pour déterminer cette prépondérance, on met en relation tous les éléments connus, comme par exemple les rendements réalisés, les surfaces ou volumes affectés, ou encore la fonction technique et/ou économique du bien.

Exemple :

Un boulanger occupe son propre logement dans son immeuble d'exploitation. La valeur de la surface utilisée pour les besoins du commerce est plus importante que la valeur de la surface utilisée pour la propre occupation du logement. Dans ce cas de figure, le bien est à prépondérance commerciale.

LOGEMENT PRINCIPAL OU SECONDAIRE

Veuillez indiquer, à l'aide d'une croix, si le logement est utilisé en tant que résidence principale ou secondaire, telle qu'une résidence de week-end ou de vacances par exemple.

Cas particuliers

Dans certaines situations, le dépôt de plusieurs formules de détermination est nécessaire. Il en va notamment ainsi :

- en cas d'occupation/détention de plusieurs immeubles au cours de la période fiscale ;
- s'il y a construction par étapes* ou extension de la surface du logement* ;
- en cas de réduction de la surface du logement* durant la période fiscale ;
- si la rénovation lourde* ou la transformation importante* ne porte que sur une partie de l'immeuble.

* Voir exemples

VALEUR LOCATIVE**PROPRE OCCUPATION**

En cas d'acquisition ou de réalisation de l'immeuble en cours d'année, la valeur locative annuelle est réduite proportionnellement à la période durant laquelle l'immeuble a été réservé à l'usage du propriétaire ou de l'usufruitier, ceci même s'il ne l'a pas occupé de manière permanente (chalet habité uniquement durant les vacances d'hiver par exemple).

Il faut donc indiquer, sous cette rubrique, la date à partir de laquelle vous avez disposé, respectivement n'avez définitivement plus disposé, de la jouissance du logement faisant l'objet de la présente formule.

CHIFFRE 1 – SURFACE DU LOGEMENT
DÉFINITION DE LA SURFACE DU LOGEMENT

Il s'agit du critère déterminant pour le calcul de la valeur locative.

Entrent en considération pour le calcul de la surface du logement :

- les pièces habitables (chambres de séjour, chambres à coucher, salles à manger, etc.) et locaux annexes (réduits, etc.) ;
- la cuisine ;
- les salles de bains, cabinets de toilette et douches ;
- les halls, vestibules et escaliers à l'intérieur du logement ;
- les vérandas fermées (si la véranda ne peut être chauffée, ne tenir compte que de la moitié de la surface) ;
- les combles habitables et mansardes (on ne prendra en considération que la surface où la distance du sol au toit est supérieure à 1,5 mètre).

La surface des pièces doit être calculée d'un mur à l'autre.

N'entrent pas en considération pour le calcul de la surface du logement :

- les galetas, cagibis et combles non habitables ;
- les balcons, terrasses et galeries ouvertes ;
- les caves et autres locaux de service (buanderie, étendage, carnotzet) ;
- les garages et remises.

DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE BASE

Le tableau N°1 ci-après indique la valeur locative de base annuelle en fonction de la surface du logement. Est déterminante la surface figurant dans le tableau, égale ou immédiatement inférieure à celle de votre logement.

Exemple : la surface déterminante d'un logement de 133 m² est de 130 m².

Tableau N°1 – (recensement fédéral 2000)
Calcul de la valeur locative de base déterminant dès la période fiscale 2004

Surface en m ²	Loyer annuel	Surface en m ²	Loyer annuel	Surface en m ²	Loyer annuel
10	3 094	68	11 879	126	22 361
12	3 611	70	12 144	128	22 726
14	4 098	72	12 414	130	23 083
16	4 559	74	12 690	135	23 934

INSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

18	4 994	76	12 971	140	24 707
20	5 405	78	13 259	145	25 376
22	5 796	80	13 322	150	25 918
24	6 166	82	13 618	155	26 504
26	6 518	84	13 919	160	27 073
28	6 854	86	14 228	165	27 624
30	7 175	88	14 542	170	28 158
32	7 483	90	14 863	175	28 673
34	7 779	92	15 190	180	29 170
36	8 064	94	15 523	185	29 650
38	8 341	96	15 861	190	30 112
40	8 609	98	16 205	195	30 555
42	8 872	100	16 553	200	30 981
44	9 128	102	16 906	210	31 780
46	9 381	104	17 263	220	32 587
48	9 631	106	17 623	230	33 441
50	9 655	108	17 987	240	34 296
52	9 896	110	18 352	250	35 150
54	10 137	112	18 719	260	36 005
56	10 378	114	19 087	270	36 860
58	10 621	116	19 454	280	37 714
60	10 866	118	19 821	290	38 569
62	11 113	120	21 232	300	39 424
64	11 365	122	21 613	plus de 300 m ² par 10 m ² supplémentaires 855 fr.	
66	11 620	124	21 989		

CHIFFRE 2 – ANNÉE DE CONSTRUCTION

Il s'agit de l'année d'achèvement de la construction, soit celle au cours de laquelle l'immeuble a pu être affecté au but qui lui était destiné (logements, bureaux, etc.). En cas de construction par étapes, plusieurs années de construction peuvent être retenues pour un seul et même immeuble. De même, en cas de rénovation lourde ou de transformation importante, l'année de construction déterminante sera celle de la fin des derniers travaux.

Coefficient lié à l'âge du bâtiment

A surfaces égales, le loyer moyen d'un immeuble ancien est plus bas que celui d'un immeuble de construction récente. La valeur locative de base, établie en fonction de la surface du logement, doit donc être adaptée en tenant compte de l'âge du bâtiment. Cette adaptation se fait par l'utilisation du coefficient lié à l'âge du bâtiment et figurant dans le tableau N°2 ci-dessous.

L'année de la construction, ou celle de la dernière rénovation lourde ou de la dernière transformation importante est déterminante pour fixer le coefficient lié à l'âge du bâtiment.

Rénovation lourde

Il y a rénovation lourde lorsque les travaux entrepris modifient de manière essentielle l'état de la construction, en particulier du gros œuvre (façades, cloisons, planchers, toitures, escaliers, fenêtres, etc.) ou qu'ils changent de manière déterminante les conditions d'usage de la construction.

Transformations importantes

Il y a transformations importantes lorsque, dans un immeuble existant, tout ou partie des locaux change d'affectation (par exemple grange transformée en logement, combles rendus habitables). La transformation a donc pour effet la création ou l'extension d'une surface habitable.

Pour être importante, la transformation doit avoir une certaine ampleur notamment quant à son coût. La transformation est en général importante s'il y a création de nouveaux logements. S'il s'agit au contraire de l'extension de la surface d'un logement existant, la transformation n'est importante que si elle est liée à une restructuration de l'immeuble, dans son ensemble ou pour la part dont l'affectation est modifiée.

Se référer aux exemples de construction par étapes, de rénovation lourde ou de transformation importante concernant tout ou partie du logement, pages 20 à 22.

Tableau N°2 – (recensement fédéral 2000)

Coefficient lié à l'âge du bâtiment déterminant dès la période fiscale 2004

Année de construction	Coefficient
1930 et avant	0,89
1931-1942	0,90
1943-1967	0,91
1968-1976	0,92
1977-1981	0,93
1982-1985	0,94
1986-1989	0,95
1990-1992	0,96
1993-1994	0,97
1995-1996	0,98
1997-1999	0,99
2000 et après	1,00

CHIFFRE 3 – SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le contribuable indique sous cette rubrique non seulement la commune de situation de l'immeuble, mais également son emplacement dans cette dernière (rue avec numéro, localité, etc.).

Le tableau N°3, pages 15 à 19, indique le coefficient d'adaptation de la valeur locative des immeubles situés dans chacune des communes vaudoises.

S'agissant des immeubles situés **en Suisse, mais hors du canton**, le coefficient d'adaptation applicable est de 1,00.

Tableau N°3 – (recensement fédéral 2000)

Coefficient communal déterminant dès la période fiscale 2004

Commune	Coefficient	Commune	Coefficient
A		A	
L'Abbaye	0 .72	Arnex-sur-Nyon	1 .11
L'Abergement	0 .78	Arnex-sur-Orbe	0 .77
Aclens	0 .99	Arzier	1 .03
Agiez	0 .77	Assens	0 .98
Aigle	0 .87	Aubonne	1 .00
Allaman	1 .09	Avenches	0 .79
B		B	
Ballaigues	0 .67	Borex	1 .15
Ballens	0 .88	Bottens	1 .00
Bassins	1 .03	Bougy-Villars	1 .01
Baulmes	0 .81	Boulens	0 .80
Bavois	0 .91	Bourg-en-Lavaux	1 .01
Begnins	1 .03	Bournens	0.99

INSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Belmont-sur-Lausanne	1 .08	Boussens	0.99
Belmont-sur-Yverdon	0 .79	Bremblens	1.10
Bercher	0 .85	Bretigny-sur-Morrens	1.00
Berolle	0 .88	Brettonnières	0.77
Bettens	0 .99	Buchillon	1.07
Bex	0 .76	Bullet	0.66
Bière	0 .84	Bursinel	1.07
Bioley-Magnoux	0 .78	Bursins	1.07
Blonay – Saint-Légier	1 .01	Burtigny	1.07
Bofflens	0 .77	Bussigny-près-Lausanne	1.10
Bogis-Bossey	1 .11	Bussy-sur-Moudon	0.87
Bonvillars	0 .85		
C		C	
Chamblon	0.84	Clarmont	0.99
Champagne	0.81	Les Clées	0.77
Champtauroz	0.72	Coinsins	1.03
Champvent	0.84	Commugny	1.11
Chardonne	1.03	Concise	0.85
Château-d'OEx	0.74	Coppet	1.11
La Chaux (Cossonay)	0.91	Corbeyrier	0.85
Chavannes-de-Bogis	1.11	Corcelles-le-Jorat	0.92
Chavannes-des-Bois	1.11	Corcelles-près-Concise	0.85
Chavannes-le-Chêne	0.78	Corcelles-près-Payerne	0.83
Chavannes-le-Veyron	0.91	Corseaux	1.03
Chavannes-près-Renens	1.06	Corsier-sur-Vevey	0.99
Chavannes-sur-Moudon	0.87	Cossonay	0.95
Chavornay	0.91	Crans-près-Céligny	1.11
Chêne-Pâquier	0.78	Crassier	1.15
Le Chenit	0.72	Crissier	1.04
Cheseaux-Noréaz	0.89	Cronay	0.78
Cheseaux-sur-Lausanne	1.05	Croy	0.77
Chésérax	1.15	Cuarnens	0.88
Chessel	0.85	Cuarny	0.78
Chevilly	0.95	Cudrefin	0.80
Chevroux	0.77	Cugy	1.03
Chexbres	1.03	Curtilles	0.77
Chigny	0.99		
D		D	
Daillens	0.99	Dompierre	0.77
Démoret	0.78	Donneloye	0.78
Denens	1.07	Duillier	1.15
Denges	1.10	Dully	1.07
Dizy	0.95		
E		E	
Echallens	0.99	Ependes	0.79
Echandens	1.10	Essertines-sur-Rolle	1.07
Echichens	0.99	Essertines-sur-Yverdon	0.85
Eclépens	0.95	Etagnières	0.98
Ecublens	1.06	Etoy	1.07
Epalinges	1.13	Eysins	1.15

INSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

F		F	
Faug	0.79	Fontaines-sur-Grandson	0.81
Féchy	1.01	Forel (Lavaux)	1.03
Ferreyres	0.95	Founex	1.11
Fey	0.85	Froideville	1.03
Fiez	0.81		
G		G	
Genolier	1.03	Goumoens	0.98
Giez	0.81	Grancy	0.91
Gilly	1.07	Grandcour	0.77
Gimel	0.91	Grandevent	0.81
Gingins	1.15	Grandson	0.86
Givrins	1.15	Grens	1.15
Gland	1.15	Gryon	0.89
Gollion	0.91		
H		H	
Hautemorges	0.91	Hermenches	0.87
Henniez	0.72		
I		I	
L'Isle	0.88		
J		J	
Jongny	1.03	Jouxens-Mézery	1.05
Jorat-Menthue	0.81	Juriens	0.77
Jorat-Mézières	0.88		
L		L	
Lausanne	1.02	Lovatens	0.77
Lavey-Morcles	0.74	Lucens	0.77
Lavigny	1.07	Luins	1.07
Leysin	0.80	Lully	1.07
Le Lieu	0.72	Lussey-Villars	0.95
Lignerolle	0.78	Lussy-sur-Morges	1.07
Lonay	1.10	Lutry	1.09
Longirod	0.98		
M		M	
Maracon	0.92	Le Mont-sur-Lausanne	1.05
Marchissy	0.98	Mont-sur-Rolle	1.09
Mathod	0.84	Montagny-près-Yverdon	0.84
Mauborget	0.66	Montcherand	0.91
Mauraz	0.88	Montilliez	0.96
Mex	0.99	Montpreveyres	0.92
Mies	1.11	Montreux	0.96
Missy	0.77	Montricher	0.88
Moiry	0.95	Morges	1.05
Mollens	0.88	Morrens	1.00
Molondin	0.78	Moudon	0.82
Montanaire	0.77	Muttrux	0.85
Mont-la-Ville	0.88		
N		N	
Novalles	0.81	Nyon	1.10
Noville	0.85		

INSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

O		O	
Ogens	0.80	Ormont-Dessous	0.77
Ollon	0.86	Ormont-Dessus	0.77
Onnens	0.85	Orny	0.95
Oppens	0.79	Oron	0.88
Orbe	0.86	Orzens	0.79
Orges	0.84	Oulens-sous-Echallens	0.98
P		P	
Pailly	0.85	Prangins	1.10
Paudex	1.08	La Praz	0.77
Payerne	0.78	Premier	0.77
Penthalaz	0.95	Préverenges	1.10
Penthaz	1.02	Prévonloup	0.77
Penthéréaz	0.85	Prilly	1.04
Perroy	1.09	Provence	0.85
Poliez-Pittet	1.00	Puidoux	0.97
Pompaples	0.95	Pully	1.10
Pomy	0.79		
R		R	
Rances	0.78	Romanel-sur-Morges	0.99
Renens	1.04	Ropraz	0.92
Rennaz	0.85	Rossenges	0.87
La Rippe	1.15	Rossinière	0.74
Rivaz	1.03	Rougemont	0.74
Roche	0.85	Rovray	0.78
Rolle	1.03	Rueyres	0.85
Romainmôtier-Envy	0.77		
Romanel-sur-Lausanne	1.05		
S		S	
Saint-Barthélemy	0.98	Saubraz	0.98
Saint-Cergue	0.99	Savigny	1.03
Saint-George	0.98	Senarclens	0.91
Saint-Livres	1.01	Sergey	0.78
Saint-Oyens	0.98	Servion	0.92
Saint-Prex	1.17	Signy-Avenex	1.15
Saint-Saphorin (Lavaux)	1.03	Suchy	0.79
Saint-Sulpice	1.10	Sullens	0.99
Sainte-Croix	0.66	Suscévoz	0.84
La Sarraz	0.97	Syens	0.87
T		T	
Tannay	1.11	Trélex	1.15
Tartegnin	1.07	Trey	0.78
Tévenon	0.88	Treycovagnes	0.84
Tolochenaz	1.05	Treytorrens	0.72
La Tour-de-Peilz	1.01		
U		U	
Ursins	0.79		
V		V	
Valbroye	0.72	Villars-Sainte-Croix	1.10
Valeyres-sous-Montagny	0.84	Villars-sous-Yens	1.07

Valeyres-sous-Rances	0.78	Villarzel	0.72
Valeyres-sous-Ursins	0.79	Villeneuve	0.94
Vallorbe	0.73	Vinzel	1.07
Le Vaud	1.03	Vuarrens	0.85
Vaulion	0.67	Vucherens	0.87
Vaux-sur-Morges	0.99	Vufflens-la-Ville	1.02
Vevey	0.99	Vufflens-le-Château	0.99
Veytaux	0.96	Vugelles-La Mothe	0.84
Vich	1.03	Vuiteboeuf	0.78
Villars-Epeney	0.78	Vulliens	0.92
Villars-le-Comte	0.77	Vullierens	0.99
Villars-le-Terroir	0.98	Vully-les-Lacs	0.80
Y		Y	
Yens	1.07	Yvonand	0.83
Yverdon-les-Bains	0.89	Yvorne	0.85

CHIFFRE 4 – TYPE D'HABITATION

En règle générale, la valeur locative d'une villa individuelle est de 10%, supérieure à celle d'une villa mitoyenne ou d'un appartement en propriété par étages.

Le coefficient de réduction de la valeur locative pour habitat groupé est donc applicable à tous les logements qui ne sont pas situés dans une villa individuelle. Ce coefficient est de 0,9.

CHIFFRE 5 – ENVIRONNEMENT DÉFAVORABLE

Si l'environnement du logement est exceptionnellement défavorable, en raison notamment de nuisances durables et très importantes, une réduction de 10% de la valeur locative (chiffre 4 de la formule de détermination) peut être effectuée. La demande de réduction doit être motivée. Si la cause qui en justifiait l'octroi a disparu au 31 décembre 2025 ou à la fin de l'assujettissement, la réduction est supprimée.

CHIFFRE 6 – LOGEMENT SANS CONFORT

Une réduction de la valeur locative est accordée au contribuable justifiant qu'il habite un logement sans confort (absence d'installations sanitaires ou installations très vétustes, installation de chauffage précaire, cuisine désuète, etc.). Il s'agit de ne tenir compte que des cas exceptionnels et non de variations dans le cadre du confort moyen.

Cette réduction est de 10% de la valeur figurant sous chiffre 4 de la formule de détermination. La demande de réduction doit être motivée.

Si les conditions qui en justifiaient l'octroi ont disparu au 31 décembre 2025 ou à la fin de l'assujettissement, la réduction est supprimée.

CHIFFRE 7 – VALEUR LOCATIVE AVANT INDEXATION

Report du chiffre 4, le cas échéant après déduction des réductions prévues aux chiffres 5 et/ou 6.

CHIFFRE 8 – TAUX D'ADAPTATION / VALEUR LOCATIVE INDEXÉE

Le taux d'adaptation de la valeur locative fondée sur les données du recensement fédéral de 2000 est fixé à 130% pour la période fiscale 2025.

CHIFFRE 9 – VALEUR LOCATIVE POUR L'IMPÔT FÉDÉRAL DIRECT

La valeur locative déterminante pour l'impôt fédéral direct correspond au 90% de la valeur locative indexée (chiffre 8). Elle détermine, le cas échéant, la déduction forfaitaire des frais d'entretien d'immeuble pour l'IFD.

CHIFFRE 10 – VALEUR LOCATIVE POUR L'IMPÔT CANTONAL ET COMMUNAL

La valeur locative imposable s'élève à 65% de la valeur locative indexée (chiffre 8). Elle est déterminante pour le calcul de la déduction forfaitaire des frais d'entretien d'immeuble pour l'impôt cantonal et communal. Le montant de la valeur locative doit être reporté dans les premières cases au haut du verso de l'Annexe 07, sous le chapitre « Revenus immobiliers bruts ».

CHIFFRE 11 – VALEUR LOCATIVE POUR L'IMPÔT CANTONAL ET COMMUNAL EN CAS DE PROPRIÉTÉ PARTAGÉE

Si vous n'êtes pas seul propriétaire/propriétaire avec votre conjoint, la valeur locative pour l'impôt cantonal et communal déterminée sous chiffre 10 doit être réduite au prorata de votre part de propriété telle qu'indiquée sous la rubrique concernant les renseignements généraux relatifs à l'immeuble (voir exemple 1 ci-dessous).

Il faut remplir un formulaire de l'Annexe 07 pour chaque immeuble ou partie d'immeuble (se référer aux exemples ci-après).

Le cumul des totaux ressortant du chapitre « Revenus immobiliers bruts » doit être reporté sous code 500 de la déclaration d'impôt.

QUELQUES EXEMPLES

Remarque

Les exemples ci-après ne tiennent pas compte des coefficients communaux.

EXEMPLE 1 - COPROPRIÉTÉ OU PROPRIÉTÉ EN MAIN COMMUNE

Monsieur X et Madame Y font ménage commun dans un immeuble de 200 m² (année de construction 1960) dont ils sont copropriétaires par moitié. Considérés comme des contribuables distincts, ils déposent chacun une déclaration d'impôt, à laquelle ils joignent la formule de détermination de la valeur locative. Cette dernière est calculée pour le logement entier, chaque copropriétaire étant imposé pour sa part d'immeuble, soit 1/2.

Valeur locative de 200 m ²		30 981
Coefficient lié à l'âge du bâtiment	0.91	28 193
Taux annuel d'adaptation	130%	36 651
Valeur locative totale 2025 à 65% (chiffre 10)		23 823
Valeur locative personnelle de Monsieur X		11 911
Valeur locative personnelle de Madame Y		11 911

EXEMPLE 2 - CONSTRUCTION PAR ÉTAPES

La construction par étapes a pour effet une extension de la surface du logement et influe sur l'âge du bâtiment. Il convient de remplir autant de formules de détermination qu'il y a eu de parties du bâtiment construites successivement.

Monsieur et Madame X ont acheté, en 1970, une villa (surface du logement : 120 m²) construite en 1950. En 1991, ils ont fait construire une annexe comprenant une salle de séjour (40 m²) et un garage. La surface du logement a ainsi passé de 120 à 160 m².

La première annexe concerne la valeur locative du bâtiment initial (surface : 120 m²), construit en 1950 :

Valeur locative de 120 m ²		21 232
Coefficient lié à l'âge du bâtiment (1950)	0.91	19 321
Taux annuel d'adaptation 2025	130%	25 117
Valeur locative 2025 pour 120 m ² à 65% a)		16 326

La deuxième annexe concerne la valeur locative de la salle de séjour de 40 m². La valeur locative de base correspond à la différence entre la valeur locative d'un logement de 160 m² et celle d'un logement de 120 m² :

Valeur locative de base 160 m ²		27 073
à déduire, valeur locative de 120 m ²		- 21 232
Différence = valeur locative de 40 m ² supplémentaires		5 841
Coefficient lié à l'âge de la nouvelle construction (1991)	0.96	5 607
Taux annuel d'adaptation 2025	130%	7 289
Valeur locative 2025 de 40 m ² à	65% b)	4 738
Valeur locative globale (a+b) 2025 de 160 m ² :		21 064

Afin de simplifier les exemples, il n'a pas été tenu compte, lors du calcul de la valeur locative, des chiffres 3 à 6 de la formule de détermination.

EXEMPLE 3 - EXTENSION DE LA SURFACE DU LOGEMENT (SANS CONSTRUCTION PAR ÉTAPES, SANS RÉNOVATION LOURDE NI TRANSFORMATION IMPORTANTE)

Monsieur P a acquis une villa de 100 m², construite en 1975, et s'y est installé dès cette date. En 1980, il rend les combles habitables (50 m²) sans faire de transformation importante. Dans un tel cas, l'âge du bâtiment n'est pas modifié (l'année de construction reste 1975 pour l'ensemble du logement).

Le calcul est donc le suivant :

Valeur locative pour 150 m ²		25 918
Coefficient lié à l'âge du bâtiment (1975)	0.92	23 844
Taux annuel d'adaptation 2025	130%	30 997
Valeur locative 2025 à	65% a)	20 148

EXEMPLE 4 - DIMINUTION DE LA SURFACE DU LOGEMENT

Monsieur et Madame D ont acheté en 1960 une villa construite la même année. Dès cette date, ils y ont habité avec leurs enfants. Le 1er août 2025, ils ont loué à des tiers un niveau de l'immeuble (surface 100 m²) et ont ainsi réduit de 200 à 100 m² la surface de leur logement.

Calcul de la valeur locative 2025

		1 ^{er} janvier au 31 juillet (a)	1 ^{er} août au 31 décembre (b)
Valeur locative	200 m ²	30 981	
Valeur locative	100 m ²		16 553
Coefficient lié à l'âge du bâtiment (1960)	0.91	28 193	15 063
Taux annuel d'adaptation	130%	36 651	19 582
Valeur locative 2024 2025	65%	23 823	12 728
Prorata temporis		7/12	5/12
Valeur locative réduite		13 897	5 303
Valeur locative imposable (a + b)		19 200	

Les loyers encaissés dès le 1er août 2025 seront mentionnés dans les cases prévues sous « Loyers et fermages » du chapitre Revenus immobiliers bruts de l'Annexe 07.

EXEMPLE 5 - RÉNOVATION LOURDE

La rénovation lourde a un effet sur l'âge du bâtiment.

Monsieur et Madame S ont acquis en 1960 une maison individuelle construite en 1907. Ils y ont habité depuis lors. En 1985, ils ont fait procéder à des travaux importants, touchant la structure même de l'immeuble : suppression d'un niveau, création d'un escalier interne, modification de la structure des pièces, réfection complète de ces dernières, changement des installations sanitaires et de chauffage, réfection complète de la cuisine, révision de la toiture et réfection des façades. Dans un tel cas, le calcul de la nouvelle valeur locative retient comme année de construction celle des travaux de rénovation lourde, à savoir l'année 1985.

TRANSFORMATIONS

En cas de transformation, les locaux changent d'affectation. Il y a ainsi transformation si les combles sont rendus habitables, ou si une grange ou un atelier sont transformés en logement. Si la transformation est importante, elle a un effet sur l'âge du bâtiment.

EXEMPLE 6

Achat en 1980 d'une ferme comprenant la partie logement et la grange. Transformation complète du logement existant et création d'un nouveau logement dans l'ancienne grange (1991).

Il s'agit d'une transformation **importante**. Pour les deux logements, l'âge du bâtiment est 1991.

EXEMPLE 7

Monsieur C est menuisier. L'immeuble dont il est propriétaire comprend son logement, ainsi qu'un atelier. Mettant fin à son activité lucrative, Monsieur C transforme l'atelier en logement (isolation complète du sol, création d'un plafond, modification des ouvertures, portes et fenêtres, etc.). La transformation est importante ; elle ne concerne toutefois qu'une partie du bâtiment. Ce cas sera traité de la même manière qu'une construction par étapes.

Transformation **non importante** : voir exemple N° 3 [page 21](#).

CHANGEMENT DE DOMICILE

EXEMPLE 8

Monsieur et Madame X sont propriétaires d'un immeuble à Lausanne construit en 1970 et qu'ils occupent dès cette date. A fin septembre 2025, les époux doivent déménager à Aigle. Ils achètent dans cette ville une villa familiale construite en 1950 et vendent l'immeuble lausannois.

La valeur locative de chaque immeuble affecté à l'habitation du contribuable au cours de la période fiscale sera imposée en fonction de la durée réelle de jouissance de chacun des biens.

Du 1er janvier à fin septembre 2025, valeur locative du logement lausannois ; puis dès le déménagement, valeur locative de l'immeuble d'Aigle.

EXEMPLE 9

Monsieur et Madame Y habitent à Nyon dans un appartement acquis en propriété par étages en 1965. A la suite de la cessation de l'activité lucrative de Monsieur Y en 2025, les époux Y ont transféré leur domicile à Château-d'Œx où ils étaient propriétaires, depuis 1970, d'un chalet dont ils s'étaient toujours réservé l'usage. Les époux Y déclaraient donc la valeur locative de leur chalet. Le changement de domicile (déménagement de la résidence principale à la résidence secondaire) ne change pas le calcul des valeurs locatives respectives.

IMPÔT FÉDÉRAL DIRECT

RAPPEL

Les contribuables n'ont pas l'obligation de remplir un formulaire particulier pour l'impôt fédéral direct. Toutefois, le contribuable qui désire déterminer lui-même ses éléments soumis à cet impôt peut le faire au moyen du formulaire reproduit en page 62 des Instructions générales.

Vous trouverez ci-après, ordonnées selon les codes de votre déclaration d'impôt vaudoise, les différences de traitement entre l'impôt fédéral et l'impôt cantonal pour ce qui a trait à la propriété immobilière.

CODE 500

L'impôt fédéral direct n'autorise pas la réduction à 65% de la valeur locative, mais à 90% uniquement. La différence de 25% doit donc être ajoutée.

Au surplus, se référer aux instructions concernant la détermination de la valeur locative (voir pages 11 et suivantes).

CODE 540

Selon le droit fédéral, la déduction forfaitaire au titre de frais d'entretien d'immeubles correspond au dixième du rendement brut si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans.