

Fiscalité Immeubles: ce qui peut être déduit

Nous poursuivons le tour d'horizon entamé le mois précédent (notre édition du 5 septembre) des différentes dépenses que le contribuable est amené à consentir sur ses propres immeubles, ainsi que de leur sort fiscal respectif.

L'autorité fiscale considère que la réfection complète d'une cuisine revêt un caractère parfaitement mixte entre dépense d'entretien, donc déductible, et dépense d'amélioration, non déductible. La moitié de l'investissement du contribuable peut ainsi être déduite de son revenu imposable.

Les installations électriques et de chauffage

Toutefois, les frais touchant au remplacement isolé d'appareils (four, lave-vaisselle) sont entièrement déductibles. Tout au contraire, l'installation de nouveaux appareils est traitée

à part entière, comme une dépense d'amélioration. Ce raisonnement s'applique aussi pour ce qui concerne les salles de bains.

L'autorité fiscale n'admet jamais que soient déduits les frais d'installation d'antennes ou de raccordement au télé-réseau. Sont, par contre, déductibles à raison de 50% les dépenses liées au changement de conduites électriques, à condition, toutefois, qu'elles ne constituent pas, en elles-mêmes, une extension du réseau déjà existant.

Quant au sort des frais liés aux installations de chauffage, il dépend en fait de la vétusté desdites installations: si la chaudière ou le brûleur a moins de quinze ans, son remplacement est traité comme une dépense d'entretien, donc entièrement déductible. Si l'installation a plus de quinze ans d'âge, seule la moitié des dépenses consenties sera déductible. Le remplacement d'une citerne à mazout peut

être intégralement déduit, alors que la construction d'un nouveau local à citerne est, dans son entier, une dépense d'amélioration. Rappelons enfin que les frais de révision de citerne ne sont pas admis à déduction par le fisc, celui-ci les assimilant à des frais de chauffage.

Dépenses diverses

Les honoraires d'architecte, d'ingénieur et autres mandataires seront répartis proportionnellement entre dépenses d'entretien, dépenses d'amélioration et dépenses en vue d'économies d'énergie, en fonction des travaux auxquels ces honoraires se rapportent. Signalons enfin, par curiosité, que les frais de démolition de bâtiments quelle que soit leur fin (liés à une nouvelle construction, par exemple) sont toujours traités comme dépenses d'amélioration.

La planification fiscale des travaux immobiliers (optimisation de la déductibilité) est

complexe, car elle doit tenir compte de plusieurs paramètres.

Comment planifier fiscalement ses travaux immobiliers?

En effet, le contribuable ne doit jamais oublier que s'il choisit la déductibilité des frais effectifs plutôt que le forfait, il doit se tenir à ce système pendant au moins cinq années.

En outre, et ceci en fonction de la progressivité des taux, l'étalement dans le temps des dépenses peut représenter soit un avantage, soit un inconvénient.

Enfin, il faut éviter de se prévaloir par trop de frais dont le caractère d'entretien est minime et qui pourraient avoir comme conséquence pernicieuse une augmentation de l'estimation cadastrale, donc de la charge fiscale.

Philippe Béguin
expert fiscal diplômé
PricewaterhouseCoopers