

Fiscalité Immeubles: une déductibilité complexe

Dépenses d'entretien ou dépenses d'amélioration? La question de savoir quels frais consentis sur des immeubles sont fiscalement déductibles et, le cas échéant, dans quelles proportions, préoccupe souvent le contribuable propriétaire d'immeuble. Récemment, le Service des contributions a édité un document fort utile intitulé «*Notice spéciale pour la déduction des frais effectifs relatifs aux immeubles et des investissements destinés à économiser de l'énergie*». Bien que cette question ait déjà été traitée, certes sommairement, dans le cadre de notre chronique fiscale, il apparaît opportun de faire le point.

Trois catégories de dépenses. Les considérations qui suivent ne concernent que la déduction des frais effectifs (basés sur des pièces justificatives). Rappelons au passage qu'il est, en effet, loisible au

contribuable de faire valoir une déduction dite forfaitaire, sans obligation de fournir des pièces justificatives. Cette déduction forfaitaire sera revendiquée dans l'hypothèse où les frais supportés par le contribuable sont minimes.

Pour ce qui concerne la déduction des frais effectifs, on peut, schématiquement, les diviser en trois catégories; les frais visant à maintenir la valeur de l'immeuble, à savoir les frais d'entretien proprement dits, sont intégralement déductibles fiscalement. A l'opposé, les frais et dépenses qui apportent une plus-value à l'immeuble (frais d'amélioration ou d'investissement) ne sont pas déductibles.

Enfin, catégorie intermédiaire, les mesures prises en vue d'encourager les économies d'énergie, telles que, par exemple, les dépenses visant à améliorer l'isolation thermique, peuvent être déduites

du revenu brut à raison d'un tiers au maximum; les deux autres tiers sont considérés comme mesures d'amélioration. Il peut être intéressant d'établir un catalogue de répartition des dépenses immobilières.

Qu'en est-il des gros travaux extérieurs? En ce qui concerne les parois extérieures, l'entretien de façades, le remplacement de fenêtres existantes ou le remplacement de stores pare-soleil par du matériel identique constituent des dépenses entièrement déductibles.

L'isolation extérieure des façades ou l'installation de fenêtres à double vitrage sont traitées à raison de 50% comme des dépenses d'entretien et à raison de 50% comme des dépenses en vue d'économiser l'énergie.

La réparation et le remplacement à valeur égale d'une toiture ou d'une ferblanterie

constituent des dépenses entièrement déductibles. Tout au contraire, un aménagement de combles sera considéré en totalité comme une dépense d'amélioration non déductible. Quant aux frais d'échafaudage, ils se répartissent dans la même proportion que les travaux auxquels ils se rapportent.

Une planification fiscale est possible. Il est indéniable que les dépenses auxquelles le contribuable consent dans le cadre de son ou de ses immeubles peuvent faire l'objet d'une planification fiscale, par exemple en choisissant avec soin le moment de l'exécution et de la facturation des travaux. La prochaine chronique traitera de cet aspect et poursuivra l'établissement du catalogue de répartition des dépenses.

Philippe Béguin,
expert fiscal diplômé,
PricewaterhouseCoopers