

# Fiscalité Le TF assouplit une pratique

**Les propriétaires d'immeubles nouvellement acquis ne savent sans doute par leur conseiller fiscal ou leur banquier. La déductibilité fiscale des frais d'entretien d'immeubles durant les cinq années ayant suivi l'acquisition est une question délicate. Une récente décision du Tribunal fédéral, basée sur un cas zurichois, vient de modifier quelque peu les données du problème. L'occasion est belle de faire le point.**

**Rappel de la pratique actuelle.** Seuls sont déductibles fiscalement les frais d'entretien d'immeubles, à l'exclusion des dépenses d'amélioration. Depuis 1973, année de la fameuse «pratique Dumont», le Tribunal fédéral a toujours eu une approche économique et non technique de la notion de frais d'entretien: au mo-

ment où l'immeuble entre dans le patrimoine du contribuable, il a une valeur intrinsèque qui dépend, notamment, de son état.

En conséquence, les frais correspondant à des travaux d'entretien qui sont entrepris immédiatement après l'acquisition de l'immeuble, par exemple parce que le précédent propriétaire avait négligé d'y procéder, ne peuvent pas être déduits du revenu et cela pendant une période fixée à cinq ans.

De cette manière, selon le Tribunal fédéral, le contribuable qui acquiert à un prix plus élevé un immeuble après que le propriétaire précédent l'a rénové est mis sur pied d'égalité avec celui qui achète - à un prix plus bas correspondant à son état - un immeuble dont l'entretien a été négligé, pour le rénover après l'acquisition. Les déductions

forfaitaires, toutefois fort limitées, demeurent naturellement réservées.

**De nombreuses critiques.** Il est certain que la pratique Dumont ne favorisait pas, c'est le moins qu'on puisse en dire, l'exécution de travaux d'entretien sur immeubles et, partant, la reprise conjoncturelle dont, notamment, les entreprises de construction ont tant besoin.

La pratique Dumont a d'ailleurs fait l'objet de nombreuses critiques. Face à ces critiques, et bien qu'il s'en défende, le Tribunal fédéral a, le 24 avril 1997, assoupli sa position dans le sens suivant: désormais, les frais d'entretien d'immeubles nouvellement acquis, mais dont l'état d'entretien n'a pas été négligé, pourront être déduits du revenu brut du contribuable lorsqu'il s'agit de l'entretien périodique et non du rattrage

de l'entretien qui n'a pas été fait. Vraisemblablement, le critère de distinction que retiendront les autorités fiscales pour admettre ou non la déductibilité des frais d'entretien sera de savoir si, en raison du défaut d'entretien du précédent propriétaire, l'immeuble a perdu de sa valeur. En cas de réponse négative à cette question, la déductibilité sera reconnue.

**Un assouplissement bienvenu.** On ne peut que se réjouir de cette nouvelle jurisprudence qui, d'une part, maintient le principe d'égalité de traitement, au demeurant justifié entre les propriétaires ayant bénéficié de conditions d'achat différentes et, d'autre part, favorisera, à n'en pas douter, l'exécution de travaux jusque-là différés.

**Philippe Béguin,  
STG-Coopers  
& Lybrand SA**