

Fiscalité Que déduire lors de l'entretien ou de la rénovation d'un immeuble?

Pour les propriétaires d'immeubles privés, qu'ils les louent à des tiers ou les occupent eux-mêmes, la question de la déductibilité des frais d'entretien d'immeubles privés revêt souvent une importance primordiale. Il est notoire que le contribuable a le choix entre une déduction des montants effectifs et l'application d'un forfait (10% ou 20%) dont le pourcentage dépendra de l'âge du bâtiment au début de la période fiscale. Nous nous intéressons ici plus particulièrement aux possibilités offertes dans le cadre des déductions effectives.

Entretien ou amélioration: une distinction parfois délicate. D'un point de vue fiscal, les frais d'entretien corres-

pondent aux dépenses dues aux réparations ou aux rénovations, à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble (dépenses dites d'amélioration). Il tombe sous le sens commun que la distinction entre entretien au sens strict et amélioration n'est pas toujours aisée à faire: ainsi, la réfection d'une salle de bains ou d'une cuisine comportera tant des frais engagés à des fins de rénovation ou de réparation, déductibles fiscalement, que des dépenses augmentant la valeur du bien.

L'autorité fiscale applique la plupart du temps, dans de tels cas, des réglemations forfaitaires cernant d'assez près la réalité. Il sied de signaler une règle importante, résultant de la jurisprudence

constante du Tribunal fédéral, qui est souvent ignorée des contribuables; ceux-ci peuvent a posteriori en pâtir.

En effet, les dépenses qu'un contribuable engage, en vue de remettre en état un immeuble nouvellement acquis qui avait été mal entretenu par le propriétaire précédent, ne sont, durant la période qui suit l'acquisition, pas déductibles.

Le fisc considère qu'elles font partie du prix d'acquisition et refuse de les défalquer du revenu imposable, en principe durant cinq années. Dans un tel cas, le contribuable aura bien entendu tout intérêt à opter pour la déduction forfaitaire des frais qui, elle, est admise.

Les frais d'exploitation sont déductibles. Outre les frais d'entretien proprement dit, le

propriétaire d'immeubles peut également se prévaloir de la déductibilité fiscale de ce que l'on désigne comme frais d'exploitation, à savoir, notamment, les contributions périodiques pour l'enlèvement des ordures ou l'épuration des eaux, l'éclairage, le nettoyage et l'entretien des rues et des routes. De même, les taxes immobilières et les frais de concierge peuvent faire l'objet d'une défalcation du revenu, dans la mesure où le propriétaire les assume.

Par contre, l'autorité fiscale refuse systématiquement la déduction de toutes les dépenses directement liées à l'exploitation de l'installation de chauffage (par exemple, les frais de ramonage ou d'entretien de chaudières). On relèvera que la déduction des frais est accordée sur la base

de la date du paiement et non de la facture.

Des économies d'énergie favorisées fiscalement. En ce qui concerne les dépenses visant à améliorer l'isolation thermique et à favoriser les économies d'énergie (isolation des façades ou de la toiture, étanchéification, installation de capteurs solaires), elles sont déductibles à concurrence d'un tiers et cela même si le contribuable a opté pour la déduction forfaitaire. Revers de la médaille: les deux tiers non admis à défalcation s'ajoutent à la valeur fiscale de l'immeuble. En outre, de telles dépenses sont intégralement comprises dans le coût d'une construction nouvelle, donc non déductibles.

Philippe Béguin,
expert fiscal diplômé,
STG-Coopers & Lybrand SA