

### ***Quel loyer soumettre à l'impôt sur le revenu ?***

*J'ai hérité de terrains sur lesquels j'ai bâti quelques villas mitoyennes que je loue. Comme je ne connais pas grand-chose aux affaires immobilières, j'ai convenu avec mes locataires de recevoir un loyer, charges comprises. Quel montant dois-je finalement déclarer aux impôts ?*

Il est tout à fait évident qu'en principe tout revenu provenant de la fortune est soumis à l'impôt.

La particularité du revenu immobilier provient du fait qu'il est imposé au lieu de situation de l'immeuble et non au domicile du propriétaire, ce qui peut être avantageux ou désavantageux selon les cas.

Ainsi, à la base, l'intégralité du loyer doit être soumis à l'impôt.

Toutefois, en règle générale, le montant que le locataire paie au bailleur inclut une participation aux frais dits « accessoires ». Il s'agit ici de couvrir par exemple le coût de l'eau chaude, du chauffage, etc.

Plusieurs cas de figure peuvent alors se présenter à notre lecteur :

1. Le bailleur procède annuellement à un décompte des coûts effectifs et rembourse, respectivement perçoit le complément résultant de la différence entre ces dépenses et les acomptes de charges reçus. On se trouve ainsi devant une opération dite « blanche » qui n'influence pas le revenu du propriétaire.
2. Le bailleur ne procède à aucun décompte. Il est cependant convenu dans le contrat de bail qu'une partie du montant payé, déterminée forfaitairement, concerne les frais accessoires. Le fisc admet alors généralement que seul le montant net soit imposé, ce sous réserve d'exagération ou de contrôle.
3. Le bailleur ne procède à aucun décompte. Le bail fait état d'un montant de loyer global incluant les charges. Dans ce cas, le propriétaire n'a en principe que le choix de revendiquer la déduction des frais y relatifs (électricité, mazout, gaz, etc.) dans sa déclaration fiscale. Par mesure de simplification, l'autorité fiscale admet également parfois que l'on estime raisonnablement la quote-part du loyer allouée aux frais accessoires afin de ne déclarer qu'un montant net.

A noter de plus que le canton de Vaud par exemple admet que le loyer provenant de logements de vacances meublés ne soit imposé qu'à concurrence de 80% afin de tenir compte de l'usure du mobilier ainsi que des frais d'entretien en principe plus élevés.

Lausanne, le 14.03.2011

Bernard Jahrman  
Expert-comptable diplômé  
Drys Fiduciaire SA, Lausanne