

Déductibilité des frais d'entretien d'immeuble

Pour placer quelques sous, j'ai acheté un bien immobilier il y a quelques années. La petite particularité réside dans le fait qu'il s'agit de locaux commerciaux et garages que je loue à des entreprises. Puis-je déduire les frais d'entretien y relatifs ?

Les lois fiscales fédérales et cantonales autorisent toutes la déduction des frais d'immeubles. Hormis les frais d'entretien (et non à plus-value), le propriétaire du bien immobilier peut également invoquer des dépenses telles que la prime d'assurance incendie de l'immeuble, la RC immeuble, l'impôt foncier. Dans le cas d'objets loués, on peut ajouter à la liste les éventuels frais de gérance (externes bien évidemment), ainsi que les frais d'entretien des éventuels extérieurs, piscine, court de tennis, etc.

Par mesure de simplification, le contribuable peut invoquer une déduction forfaitaire en lieu et place des frais effectifs. Cette disposition a été mise en place pour faciliter la tâche du propriétaire qui n'a alors plus besoin de récolter et conserver toutes les factures, ainsi que celle du taxateur.

Ainsi, du point de vue de l'impôt fédéral direct, une déduction forfaitaire est admise à hauteur de 10% pour un immeuble de moins de 10 ans, puis de 20% passé cet « anniversaire ». Le droit vaudois ne fait pas de distinction d'âge et admet une déduction forfaitaire de 20%.

Il y a toutefois lieu de déterminer dans un premier temps la qualification de l'immeuble afin de savoir si une déduction forfaitaire est possible, conformément aux lois fiscales et jurisprudences de notre Haute Cour.

Il est tout d'abord exclu de faire valoir des frais forfaitaires pour un immeuble faisant partie de sa fortune commerciale (professionnel de l'immobilier, immeuble d'exploitation, etc).

Cette déduction forfaitaire est par conséquent destinée aux immeubles faisant partie de la fortune privée du contribuable, ce qui semble être le cas de notre lectrice. Néanmoins, il doit être encore ici fait la distinction entre un immeuble destiné à l'habitation privée et celui loué à des entreprises (utilisation commerciale). Dans ce dernier cas, à nouveau, la déduction forfaitaire sera refusée. Il n'est pas non plus exclu que l'autorité fiscale n'accorde pas la possibilité de revendiquer le forfait lorsqu'elle constate que le propriétaire n'encourt aucun frais ou presque, car, par exemple, ceux-ci sont pris en charge par le locataire. Là ici, seules les dépenses effectives seront alors déductibles.

Lausanne, le 11 novembre 2013

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne