

Travaux immobiliers obligatoires

J'ai acquis il y a bien des années déjà un immeuble locatif. Celui-ci est régulièrement entretenu et génère un rendement tout à fait correct. Lors d'une récente inspection de l'Etablissement cantonal d'assurance, je me suis vu imposer quelques travaux relativement importants afin de rendre conforme mon immeuble aux nouvelles dispositions en matière de sécurité. Puis-je porter ces travaux en déduction de mon revenu imposable ?

Comme déjà évoqué à plusieurs reprises, l'inquiétude est toujours grande chez le propriétaire d'immeuble qui entreprend des travaux d'une certaine importance de savoir dans quelle mesure il pourra porter les montants dépensés en déduction de son revenu.

Selon le type de travaux, ceux-ci peuvent passer de la « zone blanche » de pleine déduction à celle de la « zone noire » de non-déductibilité. Entre-deux, il existe pléthore de variations sur la « zone grise ».

Il est communément admis que tous travaux permettant de maintenir la valeur d'un immeuble dans lequel il se trouvait au moment de son acquisition sont entièrement déductibles. Dans l'autre sens, de manière simplifiée, tous travaux ajoutant à l'immeuble quelque chose qui n'existait pas auparavant constituent de la plus-value qui seront déductibles d'un impôt sur le gain immobilier lors d'une vente ultérieure.

Qu'en est-il alors des frais consentis pour des travaux à plus-value qui ont été exigés par une instance officielle, comme tel est le cas pour notre lecteur. Le choix ne lui a pas été donné, il a dû les entreprendre.

Une partie de la doctrine indique que l'on devrait admettre ces dépenses lorsqu'elles ont été réalisées pour réduire un dommage ou un risque de dommage. Il en va de même des tribunaux cantonaux. Il sera par conséquent intéressant que notre Haute Cour se penche un jour sur ce sujet. Ainsi, pour reprendre le cas de l'érection de murs anti-bruits, le canton de Zurich avait accepté la déduction, alors que le canton de Berne l'avait refusé. Dans le cas de notre lecteur, le tribunal cantonal fribourgeois avait accepté une moitié-moitié. Ce n'est pas le canton de la fondue pour rien ! Le canton de Vaud aura par contre lui tendance à plutôt ne pas admettre la déductibilité.

Lausanne, le 26 août 2013

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne