

Frais d'entretien ou travaux à plus-value?

En matière de droit, comme dans la vie, rien n'est toujours entièrement blanc ou noir. Il en va ainsi également des travaux effectués sur un bien immobilier.

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé

La qualification des travaux réalisés est d'importance dès lors que, selon le résultat, les sommes dépensées auront des répercussions fiscales fort différentes. Le présent article se cantonnera à appréhender les conséquences pour les biens immobiliers faisant partie de la fortune privée du propriétaire.

En effet, l'attribution des travaux aux frais d'entretien permettra au propriétaire d'en invoquer la pleine déduction de son revenu imposable. A contrario, les travaux à plus-value pourront être portés en diminution d'un éventuel gain immobilier futur. Le taux d'impôt sur le revenu étant d'une part généralement bien plus élevé que celui de l'impôt sur le gain immobilier et, d'autre part, l'économie fiscale réalisée étant immédiate et ne devant pas attendre une hypothétique vente ultérieure, on aura souvent tendance à vouloir considérer que les travaux représentent intégralement des frais d'entretien.

On est en présence de frais d'entretien lorsque les dépenses consenties permettent de maintenir la valeur de l'immeuble. Les travaux à plus-value, par contre, consistent en des investissements qui vont augmenter la valorisation du bien. La réfection totale de la toiture peut très clairement être attribuée aux frais d'entretien; à contrario, la construction d'une piscine donne lieu à une plus-value.



La construction d'une piscine apporte une plus-value.

Il existe aussi des dépenses que l'on pourrait qualifier d'hybrides du point de vue fiscal, soit des travaux à plus-value, mais déductibles du revenu imposable malgré tout. Il s'agit ici des dépenses consenties dans le but de faire des économies d'énergie. En font notamment partie la pose de panneaux solaires, d'une pompe à chaleur, etc.

«On est en présence de frais d'entretien lorsque les dépenses consenties permettent de maintenir la valeur de l'immeuble.»

Le doute peut bien évidemment s'installer lorsqu'on procède à des travaux importants. Le montant dépensé n'est pas déterminant en soi pour la qualification de frais d'entretien. En effet, le remplacement des fenêtres, d'une installation de cuisine ou des sanitaires, bien que représentant souvent des sommes conséquentes, résultent en principe d'une usure normale.

Néanmoins, il est parfois difficile d'attribuer les travaux à une cer-

taine catégorie (entretien ou plus-value). Cela peut particulièrement être le cas lorsqu'on remplace une moquette par un parquet en tek par exemple. On peut bien évidemment être tenté d'invoquer l'intégralité du coût en déduction du revenu avec le risque que le fisc procède à sa propre estimation de la quote-part à considérer comme plus-value. Ainsi, en cas de doute, il peut être préférable de faire d'entrée une proposition de répartition.

Si par contre les travaux ont été conduits par un architecte, il sera plus aisé de lui demander de procéder à cette ventilation. Dans tous les cas, il sera utile de conserver toute la documentation jusqu'à une vente ultérieure du bien afin de faire valoir l'éventuelle part de travaux à plus-value dans la détermination du futur gain immobilier. A noter toutefois, lors de travaux conséquents, qu'il peut être judicieux d'attribuer une plus grande quotité à la partie des plus-values si l'importance des frais d'entretien devait engendrer un revenu fiscal négatif afin d'éviter tout gaspillage en la matière.