

Déduction des intérêts de construction

En règle générale, les institutions financières octroient un crédit de construction pour la construction d'un bien immobilier. Celui-ci est immédiatement consolidé à la fin des travaux. Cela permet alors une claire délimitation entre les intérêts déductibles et ceux qui ne le sont pas. Avec l'apparition de nouveaux modes de financement, d'autres questions surgissent à ce sujet.



Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé

Dans la systématique fiscale, telle qu'appliquée par la majeure partie des cantons suisses et préconisée par le Tribunal fédéral, les intérêts dits «sur crédit de construction» font partie du coût de construction du bien immobilier concerné, au même titre que le sont les factures des maîtres d'état, les honoraires d'architecte, ceux du notaire, etc. Notre Haute Cour a notamment précisé que ces intérêts représentent des dépenses pour l'acquisition d'un bien, contrairement aux prêts hypothécaires destinés à la conservation d'une source de revenu (valeur locative ou loyers). Par cette considération, on doit admettre que ces intérêts passifs constituent un investissement et ne représentent pas à proprement parler une diminution de fortune, mais contribuent bien plus à créer ou développer une source de revenu.

Il faut savoir que ce principe est applicable à tous les immeubles, qu'ils fassent partie de la fortune privée ou commerciale. A relever que le canton du Valais ne se sentira que peu concerné

par les affirmations du Tribunal fédéral, dès lors que sa législation interne fait qu'il est le seul canton romand à admettre la pleine déduction du revenu imposable des intérêts sur crédit de construction. A noter que, par la force des choses, cette particularité ne s'applique évidemment pas à l'impôt fédéral direct.

Quand peut-on déduire les intérêts?

Comme indiqué dans l'introduction, à la fin des travaux, le crédit est généralement consolidé et devient un emprunt hypothécaire. Cela permet de donner en principe une délimitation claire entre les intérêts non déductibles et ceux qui le sont. Ainsi, on doit plus largement considérer que pendant la durée des travaux, les intérêts sont compris dans le prix de construction. On peut alors admettre que, dès que le bien génère un revenu, loyer ou valeur locative, les intérêts deviennent déductibles.

Il est en finalité peu important de connaître la dénomination du crédit (construction, hypothécaire, prêt des parents, etc.). Le fait que l'on bénéficie dès le départ d'un crédit hypothécaire ou que l'on

consolide par paliers au fur et à mesure de l'avancement des travaux ne rend pas l'intérêt déductible du revenu imposable, même s'il faut admettre que parfois ce «stratagème» proposé par les organismes financiers passe entre les gouttes du contrôle du taxateur. A l'opposé, si un crédit de

«A la fin des travaux, le crédit est généralement consolidé et devient un emprunt hypothécaire.»

construction tarde à être consolidé, pour quelque raison que ce soit, dès l'obtention d'un revenu ou du début de l'habitation propre, les intérêts deviennent déductibles.

Une question de délimitation

Il convient par conséquent d'être attentif à cette délimitation ainsi que de conserver les justificatifs des intérêts payés lors de la construction, ce pendant toute la durée de possession de l'immeuble, afin de pouvoir les faire valoir au plus tard lors de la vente en tant que partie du prix de revient.