

Dernière mise à jour le 03 décembre 2015

Les travaux déductibles des revenus fonciers

Les conditions générales de déductibilité Tout d'abord, il n'est possible de déduire les travaux effectués que si le contribuable est soumis au régime réel d'imposition. En effet, l'application du micro ...

Sommaire

- Les conditions générales de déductibilité
- Les dépenses de réparation et d'entretien
- Les dépenses d'amélioration
- Les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement
- Obligations déclaratives

Les conditions générales de déductibilité

Tout d'abord, il n'est possible de déduire les travaux effectués que si le contribuable est soumis au régime réel d'imposition.

En effet, l'application du micro foncier ne permet pas de déduire les dépenses réellement supportées, puisque dans ce cas, l'administration applique un abattement fixe de 30%.

Par ailleurs, pour être déduites, les charges doivent remplir cumulativement les conditions suivantes :

- elles ont été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu,
- elles ont été effectivement supportées par le propriétaire,
- elles ont été payées au cours de l'année d'imposition,
- elles doivent être justifiées en cas de contrôle de l'administration.

Ainsi, le contribuable doit conserver toutes les factures de travaux et être susceptible de montrer que celles-ci ont fait l'objet d'un décaissement au cours de l'année d'imposition.

Les dépenses de réparation et d'entretien

Il s'agit là de travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Ces dépenses sont déductibles des revenus fonciers, sauf si elles sont indissociables de travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

Constituent de tels travaux, d'après la jurisprudence :

- Le traitement des bois contre les parasites,
- Le nettoyage d'un immeuble,
- La recherche de plomb dans les canalisations,
- La réfection des plafonds, des planchers ou de l'escalier,
- la remise en état de la toiture de l'immeuble,
- la réfection des plafonds, des planchers et de l'escalier,
- la réfection des peintures extérieures,
- les frais de remise en état d'une cuisine aménagée,
- l'étude de la nocivité de l'amiante,
- la remise en état du gros œuvre, des canalisations ou de l'installation électrique.

Les dépenses locatives ne sont pas à la charge du propriétaire, sauf si elles sont rendues indispensables par la vétusté, la force majeure, un vice de construction ou une malfaçon.

Les dépenses d'amélioration

Les dépenses d'amélioration ont pour but d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie. Elles ne modifient cependant pas la structure de l'immeuble, au contraire des dépenses de construction, de reconstruction et d'agrandissement.

En pratique, la frontière entre ces différentes catégories de travaux est assez tenue et fait l'objet d'un abondant contentieux.

Constituent ainsi, pour la jurisprudences des travaux d'amélioration:

- la reprise des fondations de l'immeuble,
- l'installation du chauffage central,
- l'installation d'une cuisine équipée,
- l'installation d'une salle de bain,
- le ravalement d'une façade,
- la pose de sanitaires,
- l'agrandissement ou la pose de fenêtres

Ces dépenses sont déductibles si les locaux sont affectés à l'habitation au moment des travaux.

Les travaux d'amélioration des locaux professionnels et commerciaux ne sont déductibles que s'ils sont destinés à faciliter l'accueil des personnes handicapées ou à protéger ces locaux contre les effets de l'amiante.

Les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

Ces travaux, qui viennent modifier la substance du bien, et constituent de ce fait des gains en capital, ne peuvent être déduits. Ils apportent une modification importante au gros œuvre de locaux existants, constituent des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

Constituent ainsi de telles dépenses :

- la transformation 18 chambres en 8 studios,
- la démolition d'un immeuble vétuste afin d'édifier de nouvelles constructions, malgré des réutilisations de matériaux,
- l'exécution d'un chaînage de béton armé destiné à la consolidation d'un immeuble,
- la transformation d'un grenier en un appartement doté du confort moderne,
- la redistribution totale de l'espace intérieur d'un immeuble d'habitation et le remplacement de la toiture par une terrasse,
- la transformation de deux maisons mitoyennes vétustes en un immeuble unique,
- l'augmentation de 15% de la surface habitable, du fait de la transformation des pièces à usage de réserve et de débarras en locaux d'habitation,
- la transformation d'un garage en appartement,

Lorsque des dépenses de nature différente sont réalisées simultanément, le caractère déductible ou non de celles-ci dépend de leur caractère dissociable ou indissociable des autres.

Ainsi, on peut être amené à procéder à une ventilation entre des travaux d'amélioration déductibles et des travaux d'agrandissement ou de reconstruction non déductibles.

Les travaux non déductibles ne sont pas perdus. En effet, ils viennent majorer le prix d'acquisition, ce qui vient minorer la plus-imposable.

Exemple : Un immeuble qui a été acheté 100 000 euros est revendu 200 000 euros. Entre temps, des travaux d'agrandissement de 50 000 euros ont été effectués.

Le montant de la plus-value brute sera de $200\ 000 - (100\ 000 + 50\ 000 + 7500^*) = 42\ 500$ euros.

* Frais d'acquisitions, fixés forfaitairement à 7,5% du prix d'acquisition.

Obligations déclaratives

Le montant des travaux déductibles doit être mentionné sur la ligne 224 de la déclaration 2044. En outre, ils doivent être détaillés sur la page 4 de la déclaration (il faut ainsi indiquer la date de paiement des travaux et leur nature, le nom et

l'adresse des entrepreneurs).