



PAR PASCAL BOURGOÏN,
RESPONSABLE D'ÉQUIPE CHEZ MONEYPARK

La déductibilité des frais d'entretien

Que vous soyez nouvel acquéreur ou propriétaire de longue date, la déductibilité des frais d'entretien en relation avec un bien immobilier privé est un instrument fiscal important, qui contribue à faire diminuer le revenu imposable. Dès lors, il convient de bien comprendre les nuances du système fiscal, afin d'en tirer le meilleur parti.

Lors de l'achat d'un bien immobilier, la situation fiscale évolue. Le revenu imposable est augmenté d'un revenu fictif appelé valeur locative. Cet ajout vise à mettre propriétaires et locataires sur un pied d'égalité. En effet, le propriétaire peut déduire un certain nombre de charges et l'avantage fiscal serait donc disproportionné en comparaison avec une situation de locataire qui ne peut, pour ainsi dire, rien déduire. Ce système de taxation est cependant largement débattu et une suppression a été demandée à plusieurs reprises. La dernière tentative a été lancée il y a quelques années et a été adoptée par le Conseil des Etats en septembre 2021. Le Conseil National vient d'accepter d'entrer en matière, mais a renvoyé le projet en Commission, celui-ci n'étant pas finançable. Ledit projet de réforme pourrait être soumis au peuple. Toutefois, dans le système actuel, un gain est réalisable lorsque l'ensemble des déductions sont plus importantes que la valeur locative. Imaginons un exemple afin de chiffrer cette différence.

Exemple vaudois

Prenons un couple marié, avec deux enfants, vivant depuis 10 ans dans un appartement de 120 m² en PPE à Lausanne. Leur emprunt hypothécaire se monte à CHF 960 000, au bénéfice d'un taux fixe de 2,50%.



ADOBE STOCK

Bien comprendre les nuances du système fiscal.

Le couple dispose d'un revenu imposable de CHF 160 000, auquel s'ajoute une valeur locative de CHF 15 200. Déduction faite des intérêts hypothécaires (CHF 24 000), de l'amortissement indirect (CHF 10 700) et des frais d'entretien forfaitaires (CHF 3000), son revenu imposable final s'élève à CHF 137 500. Cela représente une différence de CHF 22 500 avec le revenu imposable initial. Avec un taux marginal d'imposition de

37%, l'avantage fiscal s'élève à CHF 8325 (37% de 22 500).

Intéressons-nous maintenant aux frais d'entretien visant au maintien de la valeur de l'objet dans le canton de Vaud. Chaque année, au moment de remplir la déclaration fiscale, il est possible de faire valoir en déduction les frais d'entretien effectifs ou d'opter pour un forfait. Ce dernier s'applique comme suit.

Si le bien est utilisé en tant que résidence principale et a moins de 20 ans, 20% de la valeur locative peuvent être portés en déduction, 30% si le bien a 20 ans et plus. Si le bien est mis en location, 10% du revenu locatif brut peuvent être déduits (avec une limitation à CHF 15 000) et 20% si le bien a plus de 20 ans (avec une limitation à CHF 30 000).

Le choix est donné chaque année entre la déduction du forfait ou celle des frais effectifs. Il est donc souhaitable d'établir un budget en cas de travaux importants. Il est souvent préférable de répartir, dans la mesure du possible, des déductions sur plusieurs périodes fiscales, plutôt que de les regrouper sur une seule année, cela afin d'obtenir un avantage fiscal optimal. Si des travaux sont effectués, il est capital de conserver tous les justificatifs. Ils pourront, selon leur nature, être portés en déduction sur l'année fiscale correspondante.

Il convient de distinguer les frais d'entretien des plus-values. L'entretien tel que rafraîchissement des peintures, réparation de la toiture ou changement d'appareils électroménagers n'apportent aucune plus-value. Ils sont toutefois nécessaires pour ne pas dévaluer l'objet. A contrario, on parlera de plus-value pour, par exemple, l'ajout d'une véranda, l'aménagement des combles ou d'une nouvelle salle de bains. Ces travaux n'étant pas nécessaires à la base sont entrepris dans le but d'améliorer le standing et donc la valeur du bien.

Si les frais d'entretien sont déductibles du revenu imposable, ceux menant à une plus-value de l'objet ne le sont pas. Il faut toutefois envisager le projet à plus long terme: lors d'une vente immobilière, un impôt sur le gain immobilier sera demandé par le fisc au vendeur. Plus la durée d'occupation du bien est courte, plus la taxation sera importante et, inversement, jusqu'à

atteindre, dans le canton de Vaud, un taux plancher de 7% après 12 ans. Si le fruit de la vente est destiné à une nouvelle acquisition principale, l'impôt pourrait être reporté sur le nouvel objet - sous réserve de certaines conditions - et resterait dû, même en cas de succession. Pour en revenir aux frais ayant entraîné des plus-values, c'est précisément lors du calcul de l'impôt sur le gain immobilier qu'il sera possible de les porter en déduction. Il est donc essentiel de conserver toutes les factures relatives aux travaux effectués.

En finalité, il est donc important d'appréhender toutes les nuances du système fiscal afin de mettre en place la stratégie la plus adaptée à votre budget, ainsi qu'à votre projet immobilier. En effet, les possibilités d'optimisation fiscale lors de l'achat et au long de la vie de propriétaire sont nombreuses et doivent être utilisées intelligemment. ■

MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@moneypark.ch • www.moneypark.ch

le déménagement en douceur



BALESTRAFIC
Certifié Qualité AGED Devis gratuit

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

6j/7
Midi et soir

LA BODEGA
DU TERROIR GALICIEN

3, rue Veyrot - 1217 Meyrin
Réservation: 079 793 42 20
079 953 14 40

Hotel Cailler
BAINS • MONTAGNES • CHOCOLAT

POUR VOS BONS CADEAUX




pour commander: www.hotel-cailler.ch