

Taxation des revenus fonciers

Les travaux que vous pouvez déduire

Après deux années d'inefficacité fiscale, faire des travaux redevient intéressant... à condition de choisir les bons!

“ Les travaux, sans augmentation de surface, ni modification du gros œuvre, dont le coût ne dépasse pas la valeur du bien devraient être déductibles.”

M^e Guy Parlanti, avocat à Paris

Faire des travaux dans un bien destiné à la location peut se révéler un véritable bon plan pour réduire la pression fiscale sur vos loyers, tout en bichonnant votre bien et vos locataires. Si vous avez choisi le régime réel d'imposition plutôt que le microfoncier, les travaux réalisés en 2020 sont des charges intégralement déductibles des loyers. Ce n'était qu'en partie le cas des travaux 2018 et 2019, du fait des mesures anti-optimisation fiscale liées au passage au prélèvement à la source. Vous pouvez même constater un déficit (charges supérieures aux loyers) qui s'imputera sur vos autres revenus (salaires, retraites, etc.) dans la limite de 10700 euros. Une opportunité fiscale à ne pas manquer, avec un attrait d'autant plus grand que votre taux d'imposition est élevé. Au-delà de ce montant, le déficit n'est pas perdu. Il est reportable sur vos futurs loyers pendant dix ans. Mais attention, tous les travaux ne sont pas considérés comme des charges déductibles. Avant de

Les tribunaux considèrent...

... comme des travaux déductibles



L'installation d'une cuisine équipée

L'administration fiscale autorise la déduction des travaux relatifs à l'installation d'une cuisine aménagée dans un logement qui en était dépourvu (BOI-RFPI-BASE-20-30-10 n°70),

y compris les dépenses d'acquisition de l'électroménager. Une condition : prévoir la mise à disposition du matériel (ou par un avenant pour les travaux en cours de bail) dans le bail. Bon à savoir : le tribunal administratif de Dijon a admis la déduction de telles dépenses sans la subordonner à une mention spéciale dans le bail (TA Dijon 28 février 2006).



La rénovation de l'électricité

Dans un récent arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon (CAA, 14 juin 2018, n°17LY00770), le remplacement de la totalité de l'installation électrique d'un appartement est jugé

comme ayant pour objet d'apporter des équipements nouveaux ou mieux adaptés aux conditions modernes de vie. À ce titre, ils sont considérés comme des travaux d'amélioration. Ici, les travaux n'ont pas été retenus pour le calcul de la plus-value puisque seuls les travaux de construction ou d'agrandissement s'ajoutent au prix d'acquisition.



Les frais d'expertise

En sus des travaux, vous pouvez déduire les dépenses dites accessoires comme les honoraires de l'architecte que vous avez chargé de la surveillance des travaux et le contrôle

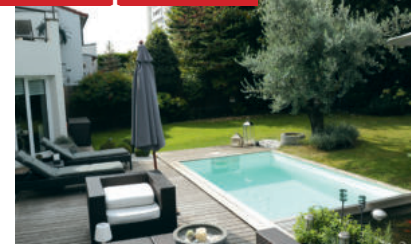
des devis. Vous pouvez aussi déduire les dépenses de recherche et d'analyse imposées par la réglementation, notamment les diagnostics relatifs au risque d'exposition au plomb, à la sécurité des installations (gaz et électricité). Plusieurs réponses ministérielles dans ce sens, notamment la réponse Hellier publiée au JO AN du 12 décembre 2006.

... comme des travaux non déductibles

La construction d'une piscine

L'installation d'une piscine a été jugée non déductible des revenus fonciers dans la mesure où elle était indissociable de travaux de construction,

reconstruction ou agrandissement (Conseil d'État, 9 juillet 2003, n°230168). "En cas de doute sur la déductibilité, tout bailleur confronté à cette problématique a intérêt à demander à son centre des impôts un rescrit fiscal pour obtenir d'avance une position sur une situation de fait", prévient l'Unpi. Il y a peu de jurisprudence sur cette question.



Le remplacement de l'électroménager

Les dépenses de remplacement des appareils électroménagers (four, réfrigérateur, plaque chauffante, etc.) engagées lors de la remise en état d'une cuisine aménagée

déjà existante sont considérées comme des dépenses d'investissement. Elles ne peuvent pas entrer dans les charges déductibles des revenus fonciers. La seule situation permettant de déduire les dépenses d'électroménager est l'équipement d'une cuisine aménagée dans un logement qui en était dépourvu auparavant (BOI-RFPI-BASE-20-30-10).



L'aménagement des combles

Les travaux réalisés à l'étage d'une maison pour créer une chambre supplémentaire et deux salles de bains sont considérés comme des travaux d'agrandissement,

dès lors que le contribuable ne peut établir que cet étage était antérieurement habitable (CAA Bordeaux, arrêt du 12 décembre 1994). Ces dépenses ont été considérées comme des dépenses de construction dans la mesure où les locaux constituaient des dépendances de l'habitation sans être eux-mêmes habitables (combles, garage, etc.).



vous lancer dans un projet coûteux, assurez-vous que vos dépenses vous permettront de faire des économies d'impôt. Un simple détail peut rendre une dépense déductible ou non. L'administration fiscale distingue trois catégories de travaux : les dépenses d'entretien ou de réparation, les dépenses d'amélioration et les dépenses de construction ou de reconstruction. Avant d'entrer dans le détail, précisons que, en cas de déficit foncier, le bien à l'origine de ce déficit dans lequel des travaux ont été réalisés doit être loué pendant au minimum trois ans après imputation du déficit.

Pas de liste limitative de travaux déductibles

Il n'existe pas de liste exhaustive des travaux déductibles, mais l'administration fiscale apporte des précisions dans le Bulletin officiel des finances publiques (Bofip) en reprenant notamment la jurisprudence existant sur le sujet. En tant que propriétaire bailleur, vous êtes tenu d'entretenir et de réparer le bien que vous louez.

Fiscalement, les dépenses d'entretien et de réparation sont des charges que vous pouvez déduire de vos loyers. Les travaux concernés sont ceux engagés dans le but de maintenir ou de remettre le logement en bon état. Parmi les dépenses de réparation déductibles, vous trouvez les frais engagés pour la remise en état d'une toiture ou la mise aux normes d'une installation électrique, la réparation ou le remplacement d'une chaudière. Les travaux de réparation des plafonds ou des planchers sont aussi déductibles.

Si vous êtes bricoleur, vous pouvez faire les travaux vous-même. Dans ce cas, seul le coût des matériaux peut être pris en compte et les éventuels frais de déplacement. Vous avez intérêt à conserver les justifica-

tifs de vos achats qui vous seront réclamés en cas de contrôle.

Vous pouvez aussi déduire les dépenses d'amélioration. Il s'agit des travaux qui apportent un élément de confort nouveau ou mieux adapté à la vie moderne. Globalement, il s'agit de remplacer de l'ancien par du neuf. Parmi les dépenses les plus courantes, citons l'installation ou le changement d'un système de chauffage, d'un tout-à-l'égout, d'une cuisine ou d'une salle de bains. Les travaux doivent concerner un logement. Pour un local professionnel, seuls les travaux destinés à favoriser l'accueil des handicapés ou de protection contre l'amiante sont déductibles. « Dans tous les cas, en 2020, les travaux sont déductibles l'année du paiement et non celle de leur réalisation », précise Yves Gambart de Lignères, conseiller en patrimoine indépendant.

Ne déduisez pas les travaux de construction

Contrairement aux travaux d'amélioration, les travaux de construction, reconstruction et agrandissement ne sont jamais déductibles des loyers. Concrètement, vous ne pourrez jamais déduire les travaux qui entraînent une augmentation de la surface habitable ou des travaux d'aménagement qui, par leur importance, se rapprochent de travaux de reconstruction.

Attention, si vous réalisez dans un même logement des travaux de nature différente, vos travaux d'amélioration ne sont déductibles que s'ils sont dissociables des travaux de reconstruction. Par exemple, l'installation d'une cuisine équipée est une dépense déductible. Mais si vous l'installez dans une pièce nouvellement créée, il y a fort à parier que le fisc refusera leur déductibilité. ■ BARBARA HUFNAGEL