

# Les frais d'entretien d'immeubles privés en droit fiscal

Thierry De Mitri, licencié en droit, expert fiscal diplômé, Lausanne

## I. Introduction

L'impôt sur le revenu des personnes physiques a pour objet le revenu *net* global<sup>1</sup>. S'agissant des rendements provenant de la fortune immobilière privée<sup>2</sup>, le contribuable peut déduire de ses revenus bruts l'ensemble des frais nécessaires à l'acquisition de ceux-ci, conformément au principe cardinal en droit fiscal de la capacité contributive<sup>3</sup>. Ainsi, les frais d'entretien d'immeubles engagés par le contribuable sont déductibles pour autant qu'ils servent à maintenir la valeur d'usage de son immeuble, plus particulièrement le rendement procuré par ce dernier. A l'inverse, les frais qui permettent d'augmenter la valeur de l'immeuble ne peuvent pas être portés en déduction<sup>4</sup>. En effet, ces frais – qualifiés de dépenses d'investissement – viennent en réalité accroître le prix de revient de l'immeuble et, en principe, son rendement<sup>5</sup>. L'exercice consistant à distinguer les frais d'entretien immobiliers déductibles des dépenses d'investissement non déductibles est délicat tant la frontière entre ces deux notions est parfois ténue. Une lecture de la jurisprudence fédérale et cantonale démontre que cette distinction relève davantage d'une appréciation pragmatique à géométrie variable que de critères scientifiques.

L'objet de cette contribution sera de rappeler ces deux notions en mettant notamment en exergue les critères qui permettent de les distinguer. A cet effet, nous examinerons les diverses dépenses déductibles prévues par la loi fiscale. Ensuite, nous évoquerons la problématique des frais d'entretien immobiliers engagés peu après l'acquisition d'un immeuble. Enfin et avant de conclure, nous porterons notre attention sur les possibilités accordées par le législateur de déduire les frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques. La présente contribution se limitera à l'examen des dispositions du droit fédéral.

## II. Les frais d'entretien déductibles

Selon l'art. 32 al. 2 LIFD, le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers<sup>6</sup>.

### A Les frais immobiliers déductibles au sens strict

Les frais d'entretien au sens strict sont toutes les dépenses dues aux réparations et aux rénovations engagées par le propriétaire qui, sans augmenter la valeur de l'immeuble, maintiennent intacte sa rentabilité. En d'autres termes, l'engagement de ces frais doit

permettre de compenser l'usure normale de l'immeuble due à son usage et à l'écoulement du temps. Pour déterminer si une dépense relève de l'entretien ou constitue un investissement apportant une plus-value à l'immeuble, il faut se placer au moment de l'acquisition du bien immobilier<sup>7</sup>. C'est à cet instant que l'on fixe la valeur d'usage initiale, soit la valeur de l'immeuble au moment où ce dernier entre dans le patrimoine du contribuable<sup>8</sup>. Seuls les travaux n'entraînant pas un accroissement de la valeur d'usage de l'immeuble peuvent être portés en déduction du revenu imposable.

En règle générale, les frais d'entretien ont un caractère récurrent; leur fréquence dépend du genre de travaux. Entrent typiquement dans cette catégorie les coûts occasionnés par les travaux de peinture, de réfection des tapisseries, de rénovation du toit et des façades ou le remplacement des portes, des fenêtres et des sols. On a également affaire à des frais d'entretien déductibles lorsqu'on remplace des installations (par exemple les installations de chauffage, les équipements sanitaires ou la cuisinière) par d'autres installations de même valeur. En pratique, il arrive fréquemment que les travaux entrepris non seulement permettent de maintenir la valeur d'usage initiale, mais apportent une amélioration par rapport à l'état d'origine. Dans ce cas, il convient de procéder à une ventilation des frais, étant précisé que seule la «part entretien» des travaux peut être déduite<sup>9</sup>.

Le propriétaire peut également déduire les versements opérés au profit du fonds de rénovation<sup>10</sup> de la propriété par étages,

<sup>1</sup> Ce principe découle de l'art. 25 de loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (ci-après «LIFD»; RS 642.11). Voir à ce sujet X. OBERSON, *Droit fiscal suisse*, Bâle 2002, 2<sup>ème</sup> éd., § 7 n° 185.

<sup>2</sup> Selon l'art. 21 LIFD, les revenus immobiliers visés sont tous les rendements obtenus pour l'usage (y compris personnel) ou la jouissance d'un immeuble au sens du Code civil suisse (location, affermage, usufruit, valeur locative, etc.).

<sup>3</sup> Pour rappel, ce principe qui est expressément prévu à l'art. 127 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999, prévoit que chaque contribuable doit supporter une charge fiscale comparable en fonction des moyens dont il dispose (RDAF 1997 186).

<sup>4</sup> Conformément à l'art. 34 let. d LIFD.

<sup>5</sup> J.-M. RIVIER, *Droit fiscal suisse*, L'imposition du revenu et de la fortune, 2<sup>ème</sup> éd., 1998, p. 439, (ci-après «Rivier»).

<sup>6</sup> Cette matière fait l'objet de précisions bienvenues dans deux ordonnances: l'ordonnance du Conseil fédéral sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (ci-après «Ordonnance CF»; RS 642.116) et l'ordonnance de l'Administration fédérale des contributions sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (ci-après «Ordonnance AFC»; RS 642.116.2).

<sup>7</sup> E. EPINEY-COLOMBO, *Deduzioni fiscali per spese di amministrazione e manutenzione di immobili*, RDAT 1991 II 306, (ci-après «Epiney-Colombo»).

<sup>8</sup> RIVIER, p. 440. Ce moment coïncide la plus souvent avec la fin de la construction ou avec l'achat de l'immeuble.

<sup>9</sup> A cet égard, pour faciliter le travail du contribuable et des autorités fiscales, certains cantons ont publié des tables permettant d'effectuer une ventilation exprimée en pour-cent entre la part constituant de l'entretien et celle représentant de la plus-value (RDAT 1997 II 319).

<sup>10</sup> Art. 712 I CCS.

lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'installations communes<sup>11</sup>. La déductibilité de cette attribution se justifie compte tenu du fait qu'elle découle d'une obligation légale incombant à chaque copropriétaire<sup>12</sup>.

Figurent encore parmi les dépenses d'entretien déductibles, les frais d'exploitation, soit les frais qui sont en connexité immédiate avec la possession d'un bien immobilier<sup>13</sup>, dans la mesure uniquement où le propriétaire les assume. Les dépenses visées sont, par exemple, les contributions périodiques pour l'enlèvement des ordures ménagères (mais non les contributions selon le principe du pollueur-payeur), l'épuration des eaux, l'éclairage et le nettoyage des rues, l'entretien des routes, les taxes immobilières représentant des impôts réels (tels que les impôts fonciers), les rétributions au concierge, les frais d'entretien et d'éclairage des pièces utilisées en commun ou encore les charges d'ascenseur<sup>14</sup>. En revanche, les contributions uniques, auxquelles est soumis le propriétaire, pour les routes, trottoirs, berges, canalisation et conduites, taxes de raccordement à une nouvelle canalisation, épuration des eaux, gaz, électricité, eau, antenne de télévision et télé-réseau ne sont pas déductibles. Il en va de même pour les frais de chauffage du bâtiment et de l'eau courante<sup>15</sup> ainsi que les redevances en matière de droits d'eau<sup>16</sup>.

## B Les primes d'assurances

Les primes d'assurances relatives aux immeubles privés sont déductibles. Il s'agit en particulier de l'assurance-incendie, des assurances contre les dégâts des eaux et le bris de glaces ou encore de l'assurance-responsabilité civile<sup>17</sup>. En revanche, l'assurance pour le mobilier et l'assurance-responsabilité civile privée ne sont pas déductibles faute de connexité immédiate avec le revenu immobilier.

## C Les frais d'administration par des tiers

Les frais d'administration par des tiers sont déductibles pour autant qu'ils soient liés directement à l'administration du bien immobilier. Font notamment partie des frais d'administration déductibles les frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès et les rétributions au gérant<sup>18</sup>. Le coût du travail effectué par le propriétaire lui-même n'est en revanche pas déductible.

## D Le moment de la déduction des frais d'entretien

Tous les cantons connaissent désormais le principe de l'imposition annuelle *postnumerando*<sup>19</sup>. La question qui se pose est celle de savoir quand doit être prise en considération la déduction des frais d'entretien. La loi ne contient aucune précision à ce sujet. Faut-il prendre en compte la période durant laquelle le bien immobilier a subi sa moins-value? Le moment de l'exécution du contrat portant sur les travaux d'entretien? Le moment de la facturation ou celui du paiement de la facture?

Comme l'explique fort bien LOCHER<sup>20</sup>, les deux premières solutions doivent être abandonnées pour des raisons pratiques. La première hypothèse supposerait que la moins-value puisse être prise en compte par la constitution d'amortissements ou de provisions, ce qui n'est pas possible dans le cadre de la gestion de la fortune privée. La deuxième solution doit également être écartée puisqu'elle nécessiterait que le contribuable connaisse le coût des travaux à la fin de la période fiscale. Seul est envisageable le moment de la facturation ou du paiement de la facture. Sur ce point les opinions divergent.

Pour certains, c'est le moment de la *réception* de la facture qui est déterminant<sup>21</sup>. Pour d'autres, c'est le moment du *paiement*<sup>22</sup>. Cette dernière position est cohérente puisqu'elle tient compte du fait que le revenu de la fortune privée n'est imposable qu'au moment de sa réalisation *effective*<sup>23</sup>.

Enfin, il va de soi que le contribuable doit joindre à sa déclaration fiscale toutes les pièces justificatives originales et un état détaillé des frais (nature, montant, etc.) qu'il entend porter en déduction.

## E La déduction des frais forfaitaires

A titre de simplification, le contribuable peut revendiquer une déduction forfaitaire en lieu et place du montant effectif des dépenses<sup>24</sup>. La déduction forfaitaire couvre les frais d'entretien, les primes d'assurances et les investissements destinés à économiser l'énergie<sup>25</sup>, mais non les frais occasionnés par les travaux de restauration de monuments historiques<sup>26</sup>. La déduction correspond à 10% du rendement brut des loyers ou de la valeur locative si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou

<sup>11</sup> Art. 1 al. 1 let. a ch. 2 Ordonnance AFC.

<sup>12</sup> P. LOCHER, Kommentar zum DBG, I Teil, Bâle 2001, ad 32 n° 29 (ci-après «Locher»). Voir l'art. 712h CCS qui indique à quelles fins est utilisé l'argent collecté auprès de chaque copropriétaire. Les charges indiquées correspondent largement aux frais d'entretien déductibles décrits dans cette contribution. Cela étant, on voit mal comment l'autorité fiscale pourrait procéder à une correction si le fonds de rénovation – dont les contributions ont été déduites par les copropriétaires – est utilisé, cas échéant, pour couvrir des dépenses d'investissement non déductibles. Sur cette question, voir B. ZWAHLEN, in M. Zweifel/P. Athanas (éd.), Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, ad art. 32 n° 17 (ci-après «Zwahlen»). Certains proposent de différer la déduction au moment où les travaux sont effectués. Voir EPINEY-COLOMBO p. 308.

<sup>13</sup> LOCHER, ad art. 32 n° 32.

<sup>14</sup> Art. 1 let. a ch. 3 Ordonnance AFC.

<sup>15</sup> On entend par là les dépenses qui sont directement en rapport avec l'exploitation de l'installation de chauffage ou du chauffe-eau central, notamment les frais d'énergie. En revanche, on rappelle que le changement de l'installation de chauffage ou le remplacement de pièces de l'installation représentent à l'évidence des frais d'entretien déductibles.

<sup>16</sup> Les redevances en matière de droits d'eau sont déductibles si le propriétaire d'un objet locatif les prend à sa charge sans obtenir leur remboursement par les locataires (art. 1 al. 3 Ordonnance AFC).

<sup>17</sup> Art. 1 let. b Ordonnance AFC.

<sup>18</sup> Art. 1 let. c Ordonnance AFC.

<sup>19</sup> Tant au niveau fédéral qu'au niveau cantonal et communal, la période fiscale correspond à l'année civile. Voir les art. 209 ss LIFD.

<sup>20</sup> LOCHER ad art. 32 n° 56.

<sup>21</sup> RIVIER, p. 442.

<sup>22</sup> ZWAHLEN ad art. 32 n° 9, EPINEY-COLOMBO, p. 306. C'est également la position du Tribunal administratif du canton de Fribourg (RF 2003 p. 766). A notre connaissance, cette pratique est appliquée par les autorités fiscales des cantons de Vaud et de Fribourg.

<sup>23</sup> Nous nous rallions à cette dernière solution, car les autres déductions fiscales reposent également sur ce principe. Ainsi pour les intérêts passifs privés, les contributions au 2<sup>ème</sup> ou celles au 3<sup>ème</sup> pilier A, c'est le moment du paiement qui est déterminant pour la déduction. Or il paraît préférable de s'en tenir à une règle homogène. En outre, le moment de la facturation est un principe appliqué par les personnes physiques exerçant une activité lucrative indépendante tenant une comptabilité commerciale.

<sup>24</sup> Conformément à l'art. 32 al. 4 LIFD précisé par l'art. 2 Ordonnance CF. Le contribuable est ainsi dispensé de collecter et de conserver les pièces, alors que l'administration s'épargne le contrôle fiscal (RDAF 1995 317).

<sup>25</sup> Sur cette question, voir le point IV.

<sup>26</sup> Voir art. 32 al. 3 LIFD. LOCHER ad art. 32 n° 61, ZWAHLEN ad art. 32 n° 32.

égal à dix ans, et à 20% du rendement brut des loyers ou de la valeur locative pour les biens immobiliers de plus de dix ans<sup>27</sup>.

De plus, le contribuable peut choisir, lors de *chaque* période fiscale et pour *chaque* immeuble, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire<sup>28</sup>. Il s'agit d'une véritable liberté de choix dans la mesure où l'autorité fiscale ne peut refuser la déduction forfaitaire au motif que les frais effectifs sont inférieurs.

Enfin, le contribuable ne peut pas faire valoir la déduction forfaitaire pour des immeubles utilisés par des tiers principalement à des fins commerciales<sup>29</sup>. Cette limitation se justifie par le fait que le contribuable ne doit pas tirer profit de la déduction forfaitaire alors que les frais sont généralement supportés par le locataire<sup>30</sup>.

### III. Les frais non déductibles

#### A Les dépenses d'investissement

Comme déjà mentionné plus haut, les frais qui apportent une amélioration à l'immeuble augmentant ainsi sa valeur vénale et son rendement sont considérés comme des dépenses d'investissement non déductibles du revenu imposable<sup>31</sup>. Toutefois, ces frais peuvent, en principe, être pris en considération dans le cadre de l'impôt cantonal sur les gains immobiliers comme impenses. En d'autres termes, le contribuable peut s'en prévaloir afin de diminuer l'éventuel gain immobilier imposable (en augmentant de ces frais le prix de revient de l'immeuble)<sup>32</sup>.

Sont notamment des frais d'amélioration non déductibles l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble, l'aménagement des combles, le raccordement au réseau des eaux, la construction d'un jardin d'hiver ou d'un garage. La problématique est plus délicate face à des frais de modernisation. En effet, il se peut fort bien que les frais engagés par le contribuable non seulement servent à maintenir la valeur d'usage de l'immeuble, mais contribuent à l'améliorer. Comme indiqué ci-dessus, il convient dans ce cas d'opérer une ventilation entre la part déductible et la part qualifiée de dépenses d'investissement.

#### B Les frais engagés après l'acquisition d'un immeuble mal entretenu («Pratique Dumont»)

Nous savons que seuls les frais préservant la valeur d'usage du bien immobilier sont déductibles. Dans une jurisprudence célèbre<sup>33</sup>, le Tribunal fédéral a rappelé ce principe tout en précisant que les frais d'entretien qui contribuent à augmenter la valeur d'acquisition d'un immeuble dont l'entretien a été négligé doivent être considérées comme des dépenses d'amélioration non déductibles. En procédant ainsi, notre Haute Cour a abandonné une conception technique des frais d'entretien au profit d'une approche économique. De cette manière, on place le propriétaire qui acquiert un immeuble bien entretenu sur un pied d'égalité avec celui qui achète – naturellement moins cher – un immeuble mal entretenu. Le Tribunal fédéral a constamment confirmé cette jurisprudence, connue sous le nom de «Pratique Dumont», à plusieurs reprises. Ainsi, selon cette pratique désormais ancrée dans le droit fédéral<sup>34</sup>, les frais engagés au cours des *cinq* premières années pour entretenir une propriété nouvellement acquise qui avait été mal entretenue jusqu'ici par le précédent propriétaire ne peuvent pas être déduits du revenu imposable<sup>35</sup>.

Ultérieurement, le Tribunal fédéral a cependant assoupli sa jurisprudence<sup>36</sup>. Lorsque les travaux entrepris par le contribuable portent sur un immeuble *bien entretenu* par le propriétaire précédent, on ne peut pas parler de diminution de valeur en raison

d'une négligence dans l'entretien de sorte que les travaux de rénovation qui n'apportent pas d'amélioration à l'immeuble (ou seulement de façon passagère) peuvent être déduits<sup>37</sup>. En d'autres termes, si les frais engagés ne constituent pas un rattrapage de l'entretien qui avait été négligé, mais représentent des dépenses courantes et périodiques, il n'y a pas lieu de refuser leur déduction.

### IV. Les autres frais déductibles

La loi fiscale prévoit deux autres déductions liées à la fortune immobilière reposant sur des considérations extra-fiscales visant à encourager les propriétaires à engager un certain type de dépenses.

#### A Les frais d'investissement destinés à économiser l'énergie<sup>38</sup>

Les investissements consentis par le propriétaire qui sont destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être, à certaines conditions, considérés comme des frais d'entretien déductibles, alors même qu'ils revêtent clairement le caractère de frais d'amélioration<sup>39</sup>. Sont réputés de tels investissements les frais encourus en vue de rationaliser la consommation d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables. Ces dépenses doivent concerner des bâtiments existants. Le contribuable ne peut revendiquer une telle déduction pour un bien immobilier neuf, puisque ces dépenses constituent alors des coûts de construction faisant partie du prix de revient de l'immeuble<sup>40</sup>.

Dans la mesure où elles permettent d'économiser l'énergie, les dépenses admissibles sont relativement larges<sup>41</sup>. Le taux de déduction des investissements varie suivant le moment de leur engagement. Il s'élève à 50% au cours des cinq premières années après

<sup>27</sup> En droit cantonal, il en va de même dans les cantons de Fribourg, Valais, Berne et Neuchâtel (qui connaît toutefois un plafond). Le canton de Vaud admet une déduction de 20% dans tous les cas.

<sup>28</sup> Art. 3 Ordonnance CF.

<sup>29</sup> Art. 4 Ordonnance CF.

<sup>30</sup> StE 1995 B 25.6 n° 27, StE 2000 B 25.6 n° 39, RDAF 1995 317, arrêt du Tribunal Administratif du canton de Vaud du 16 octobre 1997 (FI 97/0094), LOCHER ad art. 32 n° 63.

<sup>31</sup> Conformément à l'art. 34 let. d LIFD.

<sup>32</sup> Tel est le cas, par exemple, dans les cantons de Vaud, Berne, Valais et Neuchâtel.

<sup>33</sup> ATF 99 Ib 362.

<sup>34</sup> Voir l'art. 1 al. 1 de l'Ordonnance CF et art. 1 al. 2 let. a de l'Ordonnance AFC.

<sup>35</sup> Notons que le canton de Vaud n'applique plus la «Pratique Dumont» depuis 1999.

<sup>36</sup> RDAF 1997 II 582.

<sup>37</sup> Tel est le cas lorsque le nouveau propriétaire d'un immeuble locatif bien entretenu fait exécuter des travaux d'entretien à l'occasion d'un changement de locataire.

<sup>38</sup> C'est l'art. 32 al. 2 qui prévoit le principe. Cette disposition légale est précisée par les art. 5 ss Ordonnance CF.

<sup>39</sup> RDAF 1996 I 405.

<sup>40</sup> AGNER P./DIGERONIMO A./NEUHAUS H.-J./STEINMANN G., Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, Complément, Zurich 2000, ad art. 32 n° 7a. Il en va de même pour les travaux de transformation assimilables à une nouvelle construction (RDAF 1999 II 371).

<sup>41</sup> Pour un catalogue exhaustif des mesures, voir la liste détaillée des frais déductibles mentionnée dans une ordonnance du Département des Finances sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie

l'acquisition de l'immeuble et, passé ce délai, à 100%. Il faut souligner encore que si les mesures en question sont subventionnées par la collectivité publique, le contribuable ne peut faire valoir la déduction que pour les frais qu'il doit lui-même supporter.

### B Les frais de restauration de monuments historiques

Le contribuable qui entreprend de tels travaux a la faculté de les déduire à la condition qu'ils aient été effectués en vertu de dispositions légales<sup>42</sup>, en accord avec les autorités<sup>43</sup> ou sur leur ordre<sup>44</sup>. Dans ce cas également, si le propriétaire perçoit des subventions, celles-ci doivent être déduites du montant total des travaux. Précisons enfin que l'immeuble doit impérativement appartenir à la fortune privée du contribuable<sup>45</sup>.

## V. Conclusion

Le contribuable propriétaire d'un immeuble privé peut déduire les frais destinés à maintenir la valeur d'usage de l'immeuble et sa rentabilité. En revanche, les frais d'amélioration ne peuvent pas être déduits puisqu'ils entraînent une augmentation de la valeur de l'immeuble. Pour le contribuable, cette distinction n'est pas aisée à effectuer. Plusieurs autorités fiscales ont publié des circulaires permettant de procéder à cette distinction sur la base de

ventilations forfaitaires. Ces documents – utiles au demeurant – n'ont toutefois qu'une portée limitée, le contribuable ayant toujours la faculté de prouver des frais d'entretien supérieurs. Enfin, en cas d'acquisition d'un bien immobilier mal entretenu, le propriétaire doit tenir compte dans son budget du fait que les travaux d'entretien entrepris peu après l'acquisition ne sont, en règle générale, pas déductibles.

---

et du recours aux énergies renouvelables (RS 642.116.1). D'abord, figurent les mesures tendant à réduire les déperditions énergétiques de l'enveloppe du bâtiment (par exemple, les isolations thermiques, le remplacement de fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique, l'installation de sas non chauffés, etc.) ainsi que celles en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les installations du bâtiment (par exemple, le renouvellement du générateur de chaleur, le remplacement de chauffe-eau, le raccordement à un réseau de chauffage à distance, etc.). Ensuite, sont visés les analyses énergétiques et les plans-directeurs de l'énergie. Enfin, est également envisagé le renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie (par exemple la cuisinière, le four, le réfrigérateur, le congélateur, le lave-vaisselle, le lave-linge, etc.).

<sup>42</sup> Cette obligation peut découler aussi bien du droit fédéral, cantonal ou communal.

<sup>43</sup> Il peut s'agir d'autorités fédérales, cantonales ou communales.

<sup>44</sup> Conformément à l'art. 32 al. 3 LIFD.

<sup>45</sup> AGNER P./JUNG B./STEINMANN G., Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, Zurich 1995, ad art. 32 n° 8.