

18 mai 2020

Déclaration des revenus fonciers : comment traiter la déductibilité des travaux cette année ?

Tout propriétaire de logements ou de bureaux mis en location peut prétendre à une déduction du montant des travaux sur ses revenus fonciers.

Toutefois seules les dépenses liées à l'entretien, la réparation et l'amélioration de ces lieux entrent en ligne de compte dans le cadre des déductions fiscales. Mais avant d'engager des frais, il est indispensable de connaître la nature des travaux qui seront pris en compte dans la déduction et de savoir quelles sont les modalités de déduction.

Quels que soient les travaux, ils devront avoir été payés réellement au cours de l'année d'imposition pour être déductibles et :

- avoir lieu pendant l'occupation par un locataire ;
- ou entre deux locations ;
- ou avant la 1^{re} mise en location.

Mise en place du prélèvement à la source

En raison de la mise en place du prélèvement à la source et de l'annulation de l'impôt correspondant aux revenus fonciers non exceptionnels au titre des revenus 2018, la déclaration des revenus fonciers 2019 est de nouveau chamboulée.

Des modalités dérogatoires ont été prises par le législateur, pour la déduction des dépenses de travaux en 2019, ayant pour but de dissuader les bailleurs qui auraient pu être tentés de différer la réalisation de travaux de 2018 à 2019 ou 2020.

Pour cela, il a été décidé de limiter la déductibilité des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration de l'année 2019 à la moyenne des dépenses acquittées en 2018 et 2019.

Des règles qui ne s'appliquent pas aux contribuables bénéficiant du micro foncier, pour lesquels un abattement forfaitaire de 30% sera appliqué aux recettes brutes perçues.

Les règles de déductibilité des travaux en 2019

D'une manière générale, les dépenses de travaux réalisées en 2019 ne pourront être déductibles qu'à hauteur de 50% de leur montant.

Une exception est toutefois prévue pour les travaux dits urgents et considérés comme nécessaires par la force des choses. Ce qui signifie que tous les travaux que le propriétaire ne peut pas décaler dans le temps, pourront être déduits intégralement. Il peut s'agir de réparations urgentes consécutives à un sinistre, jusqu'au cas de panne et de remplacement d'un équipement essentiel à la location (ex : chaudière). Les travaux décidés d'office par le syndic de copropriété sont également concernés.

En résumé, la règle de la moyenne exclut les cas suivants :

- les immeubles acquis en 2019 (excepté les ventes à soi-même),
- les immeubles classés ou inscrits monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par le Fondation du patrimoine en 2019,
- les travaux d'urgence décidés d'office par le syndic (travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- les travaux d'urgence en cas de force majeure : il s'agit des travaux rendus nécessaires par des circonstances exceptionnelles et indépendantes de la volonté du contribuable (appréciation au cas par cas).

18 mai 2020

Illustration des travaux non déductibles intégralement

Hypothèses	Travaux réalisés en 2018	Travaux réalisés en 2019	Montant déductible des revenus 2019
Travaux en 2018	20 000	0	$20\,000 \times 50\% = 10\,000$
Travaux en 2019	0	30 000	$30\,000 \times 50\% = 15\,000$
Travaux en 2018 et 2019	20 000	30 000	$(20\,000 + 30\,000) \times 50\% = 25\,000$

CONSEIL FINANCIERE CONSEIL :

La déclaration des revenus de vos clients se complexifie d'année en année et le prélèvement à la source, simple dans son concept, apporte son écot de spécificités, spécifiquement pour la catégorie des revenus fonciers et la gestion fiscale des travaux.

Passé l'année 2020, gageons que cette situation puisse se stabiliser et se simplifier, néanmoins la vigilance est toujours de mise et le contexte patrimonial à appréhender dans sa globalité pour faire d'une mission purement administrative un acte de conseil à haute valeur ajoutée pour vos clients.