



REVENUS FONCIERS : LES FRAIS DE DÉPLACEMENT SONT-ILS DÉDUCTIBLES ?

Nul n'est censé ignorer la loi ! Mais en fiscalité, il faut bien reconnaître que l'information n'est pas toujours facile à obtenir. C'est le constat d'Yves qui s'interroge sur la déductibilité d'une dépense de ses revenus fonciers. Le bien immobilier qu'il loue se situe à 150 kilomètres de son domicile, ce qui lui a engendré des frais de déplacement. Il souhaiterait déduire ces frais des loyers encaissés, mais ne sait pas s'il peut le faire dans leur intégralité. Sa question nous donne l'occasion de faire le point sur les charges déductibles des revenus fonciers.

Renoncer au micro-foncier pour déduire les charges réelles

– Les propriétaires de logements loués nus peuvent, s'ils le souhaitent, déduire les charges locatives des loyers qu'ils encaissent et réaliser le cas échéant un déficit foncier (si les charges locatives dépassent les loyers). Le déficit foncier présente un avantage considérable, puisqu'il est déductible des autres revenus perçus par le bailleur (salaire, pension de retraite...) dans la limite de 10 700 euros par an. Lorsque le déficit dépasse ce seuil, il est déductible des revenus fonciers des dix années suivantes. Ainsi, vous bichonnez votre bien au frais du fisc ! Heureusement, à l'heure où une réforme de la fiscalité immobilière est évoquée, la remise en cause de cette niche fiscale ne semble pas à l'ordre du jour.

Pour déduire les charges réellement supportées, il faut avoir renoncé au régime micro-foncier (si vous y êtes éligible), qui prévoit un abattement forfaitaire de 30 % au titre des charges locatives.

Pour déclarer vos recettes locatives au régime réel, il convient de renseigner la déclaration 2044. Pour vous aider dans votre démarche déclarative, vous pouvez vous référer à

la notice dédiée aux revenus fonciers qui recense les charges déductibles. Mais cette liste n'est pas exhaustive.

Pour répondre à la question d'Yves, si on se réfère à cette notice, les frais de déplacement sont déductibles à hauteur d'un forfait de 20 euros par logement. Ils doivent être déclarés dans la catégorie « autres frais de gestion » (ligne 222). Mais, en creusant un peu plus la question, il apparaît que notre lecteur peut déduire ses frais sans limitation de montant si le déplacement est motivé par des travaux d'entretien et de réparation.

Déduire les travaux d'entretien et de réparation

– Pour limiter la pression fiscale sur les loyers, réaliser des travaux se révèle être un véritable bon plan. Mais attention, l'administration opère des distinctions entre les travaux déductibles et ceux qui ne le sont pas. Avant de vous lancer dans des dépenses pharaoniques, assurez-vous de la déductibilité de celles-ci. Seuls les travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration sont éligibles. C'est dans ce cadre qu'Yves peut déduire ses frais de déplacement puisqu'il nous écrit s'être déplacé en vue de réaliser ce type de travaux. Ce n'est pas le cas pour les travaux de reconstruction. Il n'existe toutefois pas de liste détaillée des travaux déductibles. Il faut vous référer aux précisions apportées dans le Bulletin officiel des finances publiques (Bofip), qui reprend une jurisprudence abondante sur ce sujet.

La notice des impôts précise que les travaux déductibles des loyers sont ceux réalisés dans le but de maintenir ou de remettre le logement en bon état. Pour les dépenses d'entretien, il doit s'agir d'interventions qui n'incombent pas aux locataires (sauf exceptions) telles qu'énumérées par l'article 1754 du Code civil. A titre d'exemple, vous pouvez déduire les travaux de réparation ou de remplacement d'une chaudière,



GETTY

ceux relatifs aux réparations d'un plancher ou d'une toiture. Le fait de ne pas avoir recours à un professionnel ne vous prive pas de la déductibilité des travaux. Dans ce cas, seuls les coûts des matériaux ainsi que les frais de déplacement sont déductibles.

Les contrôles sont fréquents. Pensez à conserver les justificatifs de vos dépenses. En outre, le fisc refuse la déduction des travaux de construction, reconstruction et agrandissement. Des travaux entraînant une augmentation de la surface habitable ne seront pas déductibles.

«Parfois les contribuables achètent des biens en vue de les louer après de lourds travaux de rénovation. Lorsque les montants en jeux sont élevés, l'administration fiscale cherche à savoir s'il s'agit réellement de travaux d'entretien/rénovation ou de travaux de reconstruction et regarde notamment s'ils conduisent à une augmentation de la surface habitable. En présence de travaux de nature différente, les travaux de rénovation ou d'amélioration ne seront déductibles qu'à condition d'être dissociables des travaux de reconstruction», précise Guy Parlanti, avocat fiscaliste à Paris. ● **BARBARA HUFNAGEL**

LES CHARGES DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

Micro-foncier ou régime réel ?

☛ Si vous percevez moins de 15 000 euros de loyers annuels, vous êtes automatiquement soumis au micro-foncier avec un abattement sur vos loyers de 30 % au titre des charges. Au delà de ce montant, ou si c'est plus avantageux pour vous, vous appliquez la déduction des charges réelles.

Critères de déductibilité des charges :

- ☛ la dépense doit avoir été réellement supportée par le contribuable ;
- ☛ la déductibilité est acquise l'année du paiement ;
- ☛ la dépense doit se rapporter à un bien imposable.

Mode déclaratif :

☛ la déclaration des charges au régime réel s'effectue en utilisant le formulaire de déclaration n° 2044 en plus du formulaire n° 2042.

Nature des charges déductibles :

- ☛ les frais d'administration et de gestion (les frais de garde et de concierge, les frais de procédure...);
- ☛ les autres frais de gestion (frais de correspondance, de téléphonie...) dans la limite de 20 euros;
- ☛ les primes d'assurance;
- ☛ les dépenses d'entretien, d'amélioration et de réparation (dépenses engagées en vue de faciliter la location par exemple);
- ☛ les dépenses de travaux de rénovation énergétique;
- ☛ les charges récupérables non récupérées au départ du locataire;
- ☛ les indemnités d'éviction et les frais de relogement;
- ☛ les taxes foncières;
- ☛ les déductions spécifiques (liés à certains dispositifs Borloo ancien et Cosse);
- ☛ les provisions pour charges de copropriété;
- ☛ les intérêts d'emprunt.

À RETENIR

Lorsque les charges réellement supportées dépassent les loyers, vous obtenez un déficit foncier déductible de vos autres revenus dans la limite de 10 700 euros.

☛ Toutefois, il existe une spécificité à connaître pour

les intérêts d'emprunt. La part du déficit due aux intérêts d'emprunt n'est pas déductible de vos autres revenus. Mais elle pourra s'imputer sur les revenus fonciers des dix prochaines années.