

DÉCLARATIONS D'IMPÔT Les frais d'entretien des logements sont déductibles. Les conseils de Paul-André Roux, fiscaliste et président de la Chambre immobilière du Valais.

Pour faire baisser la pression fiscale



PAUL-ANDRÉ ROUX

P.-A. Roux: Les frais d'entretien du revenu imposable. Cela concerne tous les immeubles privés: chez-soi, résidences secondaires ou logements mis en location.

Pour les salariés, c'est l'une des seules possibilités d'atténuer la pression du fisc.

Quelques exemples de frais déductibles?

Refaire les tapisseries, les façades ou le goudron devant la maison, changer le parquet, ou encore le frigo, la machine à laver, la chaudière ou tout autre appareil faisant partie de la valeur de l'immeuble, remplacer un arbre, etc.

Quelle est la règle en la matière?

En résumé, les frais d'entretien et de réparation peuvent être déduits, contrairement aux investissements entraînant une plus-value de l'immeuble. Sont également déductibles certains frais administratifs (gestion de la PPE par exemple) et les investissements énergétiques. Toutes les dé-



Les améliorations énergétiques sont déductibles fiscalement. DR

ductions admises sont détaillées dans un catalogue disponible sur www.vs/impots ou sur notre site www.civ.ch.

Les propriétaires ont le choix entre deux types de déduction...

Ils peuvent soit bénéficier d'une déduction forfaitaire soit déduire l'en-

semble des frais effectifs. La déduction forfaitaire s'élève à 10% de la valeur locative (ou du rendement locatif) pour les immeubles de moins de dix ans et à 20% pour les plus anciens. Par exemple, une villa de 12 ans d'âge, d'une valeur locative de 15 000 francs donne droit à une déduction forfaitaire de 3000 francs.

Il vaut donc la peine de bien faire ses calculs?

Mieux vaut établir une stratégie sur plusieurs années. Comme les propriétaires peuvent de toute manière bénéficier d'une déduction forfaitaire des frais d'entretien, ce serait vraiment dommage de trop fractionner les travaux. Il s'agit de les grouper judicieusement, comme le permet la

règlementation fiscale. Si, sur un revenu de 120 000 francs, vous pouvez déduire 20 000 ou 30 000 francs de frais d'entretien, la baisse fiscale sera substantielle.

ENTRETIEN: G. ZUBER



Faire le bon choix

Notre exemple: Logement de 15 ans correspondant à un loyer de 18 000.- (1500.-/mois) dans le Valais central, ayant fait l'objet de travaux sanitaires pour 8000.-. Dans ce cas précis, que le logement soit occupé par le propriétaire ou qu'il soit mis en location, il faut clairement opter pour la déduction des frais effectifs.

Occupé par le propriétaire

Valeur locative = 10 800.- (18 000.- moins 40% d'abattement)

Revenu imposable net:

- ✗ si déduction forfaitaire: 10 800.- moins 20% = 8640.-
 - ✓ si déduction des frais effectifs: 10 800.- moins 10 000.- = 800.-
- Economie d'impôt par rapport à la déduction forfaitaire: 2744.-

En location

Rendement locatif = 18 000.-

Revenu imposable net:

- ✗ si déduction forfaitaire: 18 000.- moins 20% = 14 400.-
 - ✓ si déduction des frais effectifs: 18 000.- moins 10 000.- = 8000.-
- Economie d'impôt: 2200.-

Location

MARTIGNY
A louer quartiers tranquilles studios, 2½, 3½, 4½, 5½ pièces garderies d'enfants à proximité

local-dépôt accessible de 34 m²

places de parc dans parkings intérieurs et extérieurs

Léonard Gianadda, ing.
Avenue de la Gare 40
1920 Martigny
Tél. 027 722 31 13
Fax 027 722 31 63
www.gerance-gianadda.ch

A louer dans Immeuble Haut-de-cry à Chamoson

app. 2½ pièces
app. 3½ pièces
app. 4½ pièces

Ces appartements sont subventionnés pour les personnes au bénéfice de l'AI ou l'AVS

Fondation l'Artisane Nouvelle à Monthey
024 471 33 71

FONCIA

Saxon
Au cœur du village

À LOUER

Appartements neufs du 2½ p. au 5½ p. dès mai 2015

A proximité de toutes commodités, logements modernes et lumineux.

PORTES OUVERTES samedi 14 mars 2015 de 10h à 12h

Brochure d'informations et liste de prix sur demande.

uspi[®]

FONCIA VALAIS
1951 Sion
Tél. 027 328 15 20

CONSULTEZ TOUTES NOS OFFRES SUR www.foncias.com

Mayens de Chamoson chalet complètement rénové à louer à l'année, 5 pièces, 2 chambres (10 m²), 2 chambres (6 m²), une peut faire bureau. Salon-salle à manger (38 m²), poêle-fourneau pierre ollaire à bois. Cuisine neuve complètement agencée. Grande terrasse à l'étage (niveau cuisine). Terrain, terrasse devant chalet, vue magnifique. Garage-cave 2 voitures. Places de parc. Sans charges Fr. 1900.-/mois. Tél. 079 210 76 35.

Cherche gérance ou reprise de fond de commerce de tea-room

Valais ou Vaud

Offre par mail à sandrine.p@netplus.ch

Martigny, av. de la Gare 8

Spacieuse arcade centrée

- Rez-de-chaussée de 207 m² et sous-sol de 68 m²
- Grande pièce réception/guichet
- Bureaux fermés avec possibilité d'agrandissement
- Sanitaires
- Stores électriques/ascenseur privé
- Disponibilité: à convenir
- Loyer: sur demande

Wincasa SA, Lausanne 
021 310 61 30
cynthia.claivaz@wincasa.ch
www.wincasa.ch



Domicim
LES AGENCES IMMOBILIÈRES



A louer: Collombey-Muraz, au cœur du Chablais

- 2 immeubles, de 33 appartements chacun
- Appartements de 2.5 à 4.5 pièces
- Grands jardins et terrasses au rez supérieur
- Grandes terrasses en attique
- Disponible dès juillet 2015

Dès CHF 850.-/mois + charges

Informations et visites:
Agence de Monthey: 024 473 62 00 - monthey@domicim.ch - www.loreedebarme.ch

Lausanne - Morges - Nyon - Yverdon-les-Bains - Montreux - Vevey - Monthey - Le Bouveret - Bulle - Neuchâtel - Fribourg

- Un emplacement stratégique idéal, à proximité de Verbier et des stations touristiques du Pays du St-Bernard et sur l'axe international Martigny-Grand-St-Bernard-Aoste;
- Un accès aisé en transports publics;
- Une infrastructure de qualité immédiatement disponible (60 lits, appartement 5 pièces disponible pour gérant, cuisine, salle à manger, places de parc)
- Des modalités de location à discuter;
- Des conditions financières favorables.

Hôtel - Restaurant - Bar

LE TERMINUS

À LOUER, à Orsières (VS)

CONDITION PRÉALABLE: disposer des connaissances professionnelles nécessaires et volonté de s'engager pleinement pour le développement de l'activité hôtelière et touristique régionale.

Renseignements et dossier complet de présentation sur demande : info@cedrinesa.ch

COMPTOIR IMMOBILIER
GENÈVE - NYON - LAUSANNE - MONTREUX - SION - SIERRE

CHAMPLAN

APPARTEMENT DE 4½ PIÈCES

- A proximité de l'école
- Espace de jeux avec pelouse
- Appartement spacieux et lumineux avec balcon

Disponible dès le 1^{er} avril 2015
Prix CHF 1'374.- + charges (aide au logement)

location.sion@comptoir-immo.ch
Tél. 027 345 23 00

Avenue de Tourbillon 47 - CP 266 - 1950 Sion
www.comptoir-immo.ch

PRIVERA
Plus que de l'immobilier

Sion, à louer

Surface commerciale ou administrative

Axe entrée de la ville / Rue de Lausanne
14'000 véhicules/jour

710 m² à CHF 180 le m² aménagés
Division possible dès 350 m²

+ selon besoin : location 10 pl. int. + 7 pl. ext.
+ selon besoin : location 2 dépôts (2 x 48 m²)

Libre dès le 1^{er} mai 2015

T 027 323 73 70
isabelle.comby@privera.ch

ImmoScout24-Code: 3434221  alaCasa.ch