

IMPÔTS Déduction fiscales des frais d'immeuble

Faire les bons choix

Les frais d'entretien ou de remise en état des immeubles privés peuvent être déduits du revenu imposable. Déduction forfaitaire ou des frais effectifs: mieux vaut choisir la bonne option.

Les propriétaires d'immeubles privés (chez-soi, logements de vacances ou de rente) ont tout intérêt à faire leurs calculs avant de choisir entre la déduction forfaitaire et la déduction des frais effectifs.

Si l'immeuble a moins de dix ans, le forfait déductible correspond à 10% du rendement locatif (immeubles de rendement) ou de la valeur locative (habitations à usage propre). A partir de plus de dix ans, les travaux étant plus courants, ce taux passe à 20%.

Le conseil de Paul-André Roux, fiscaliste et président de la CIV: «Le contribuable peut pour chaque période fiscale et pour chaque immeuble (s'il est possesseur plusieurs) choisir la formule de déduction la plus économique pour son porte-monnaie. Chaque cas est à considérer pour lui-même.»

L'exemple ci-contre fait état d'un logement de plus de 10 ans, ayant fait l'objet de travaux sanitaires pour

une enveloppe de 8000 francs déductibles. Dans ce cas précis, la déduction des frais effectifs s'impose.

1752 francs d'économie

Déductible ou pas? La législation établit une distinction entre frais d'entretien et de réparation, qui sont fiscalement déductibles, et investissements amenant une plus-value à la valeur de l'immeuble. En principe, ce type de frais ne peut pas être déduit. Exemple: si vous remplacez une machine à laver ou un arbre existant, la déduction est admise, mais ce ne sera pas le cas s'il s'agit d'une première installation ou plantation. La liste des déductions possibles est longue et très détaillée: saviez-vous que le changement du goudron, les frais administratifs en PPE, l'abattage d'un arbre, etc. peuvent être déduits fiscalement? Le catalogue cantonal ad hoc est une véritable mine. Pour le consulter: www.civ.ch (home page).

LOGEMENT DE PLUS DE DIX ANS DANS LE VALAIS CENTRAL	SI MIS EN LOCATION (1)	SI OCCUPÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE (2)
Rendement locatif (1) Valeur locative (2)	1500.- x 12 = 18 000.-	18 000.- x 40% = 10 800.- (40% d'abattement cantonal pour une valeur locative raisonnable)
Déduction forfaitaire	20% du rendement locatif = 3600.-	20% de la valeur locative = 2160.-
Revenu imposable net après déduction forfaitaire	18 000.- - 3600.- = 14 400.-	10 800.- - 2160.- = 8640.-
Revenu imposable net après déduction des frais effectifs	18 000.- - 8000.- = 10 000.-	10 800.- - 8000.- = 2800.-
Economie de revenu imposable Economie d'impôt si déduction des frais effectifs au lieu du forfait	14 400.- - 10 000.- = 4400.- 1320.- d'économie	8640.- - 2800.- = 5860.- 1752.- d'économie



L'énergie au cœur des préoccupations

La CIV et le Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques organisent un séminaire sur l'énergie ouvert au public qui aura lieu vendredi 26 avril au CERM à Martigny de 14 heures à 17 heures, dans le cadre du Salon Prim'vert. Au programme:
- Les subventions énergétiques possibles, avec Guy Jacquemet du Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques

- Les déductions fiscales possibles, avec Nicolas Mathys du Service cantonal des contributions
- Rénovation énergétique: mode d'emploi par la présentation d'un exemple, avec Blaise Bourban du bureau Enerconseil.

www.salonprimvert.ch

Location

DUC-SARRASIN & CIE S.A.
A louer
au centre ville de Martigny dans immeuble historique

MAGNIFIQUES APPARTEMENTS AVEC CACHET 2½ et 4½ PCES ENTIEREMENT RENOVES

Libre dès le 1er mars 2013

FIDUCIAIRE
AGENCE IMMOBILIÈRE
MARTIGNY - 027 722 63 21
www.ducsarrasin.ch

Monthey Ch. de la Piscine 7 à louer
appartement 4½ pièces
au 4^e étage, dès le 01.08.2013, Fr. 1790.- charges comprises.
Renseignements Tél. 024 471 03 12

Sierre, à louer spacieux appartement 3½ de 105 m²
cuisine agencée, 2 salles d'eau, 2 chambres à coucher, grand salon séjour, 3 places de parc, balcon, cave, proche de toutes les commodités.
Loyer Fr. 1650.-
Tél. 027 455 15 35
Kaufmann Immobilier

Fiscab Services
Fiduciaire ■ Fiscalité ■ Administration de biens
A louer
Résidence Le Diamant à Miège
Grand 3½ pièces (95 m²), récent
Dans petit immeuble, avec entrée privative
Situation et vue exceptionnelles
Exposition plein sud, avec grand balcon
Loyer Fr. 1800.- (charges en sus) inclus garage privé, place de parc, réduit, cave
Libre dès le 01.04.2013
Tél. 027 346 67 64

A remettre en location de préférence à jeune couple de professionnel de suite
café restaurant + appartement
(commerce et appartement entièrement équipé et meublé)
Références et expériences indispensables
Magnifique café restaurant rénovés et cuisine agencée et équipée
Café de 45 places - Restaurant de 35 places
2 caves - WC séparés

Possibilité de faire partie d'un réseau de franchisé réputé.
Commerces & écoles à proximité.
Matériels et machines en très bon état.

+ appartement de 7 pièces rénové et meublé balcon TV par câble, 1^{er} étage (bureau, grand salon, cuisine, WC), 2^{ème} étage (3 chambres, salle de bain douche).

Situation entre Verbier Nord et Haute-Nendaz et à 6 minutes de la plaine en téléphérique
Pas de reprise de fonds de commerce. Reprise du stock et mazout.
Loyer mensuel souhaité Fr. 2900.- + charges

Dossier de candidature à transmettre à:
Nofival SA - A l'att. de M. Coutaz
Dossier GZV - CP 759 - 1920 Martigny

A LOUER SURFACES COMMERCIALES HAUTE-NENDAZ - VALAIS



COMPLEXE « MER DE GLACE »
Hôtel 4* plus, wellness, 80 appartements, au centre de la station, disponibles pour septembre 2013

www.fontannaz-immobilier.ch
0041 (0)27 323 27 88



DUC-SARRASIN & CIE S.A.
A louer à Sierre, dans quartier résidentiel, au milieu des vignes et à proximité du lac de Géronde
Appartements de 5½ pièces
Parfaitement aménagés et lumineux avec spacieux balcon, terrain de jeux communs pour les enfants.
Loyer mensuel dès Fr. 1'520.-+ acpte charges
Libre de suite ou à convenir.
Possibilité de reprendre la conciergerie

FIDUCIAIRE
AGENCE IMMOBILIÈRE
MARTIGNY - 027 722 63 21
www.ducsarrasin.ch

MIEGE A LOUER
Magnifique appartement de 4½ pièces avec 2 places intérieures.
Finitions de qualité (buanderie privative...)
Loyer mensuel 1'850.- CC
Renseignements 027 456 75 00

A louer à Sion centre ville, rue des Galeries 3, appartement 3½ pièces 105 m²
Libre de suite ou à convenir.
Fr. 1690.- charges comprises.
Possibilité place de parc Fr. 130.-

Contact:
Syndicats Chrétiens du Valais Central
Tél. 027 329 60 74.

A louer Sion - Rue de l'Envol 26 Spacieux 4½ pièces neufs de 125 m²
Excellente situation - Vue dégagée
Niveau d'équipement élevé
Charges modérées eau chaude solaire
Grand balcon couvert
Jardin privatif protégé
Libre dès le 01.05.2013
Directement du constructeur


Renseignements: 027 322 40 05