

Comme nous l'indiquions dans un précédent article, le millésime 2020 des déclarations fiscales offre son lot de nouveautés.

Nous vous en avons déjà présenté certaines comme les déclarations automatiques ou les modalités déclaratives des nouveaux contrats Plans d'Épargne Retraite (PER).

Nous poursuivons aujourd'hui ce tour d'horizon des nouveautés en mettant l'accent sur la détermination des revenus nets fonciers lorsque vous avez effectué des dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration sur votre bien immobilier locatif en 2018 ou en 2019.

Lors d'une année « normale », le montant de ces travaux est intégralement déductible pour la détermination des revenus fonciers nets de l'année au cours de laquelle il a été payé. Mais 2019 fait figure d'exception en la matière puisque les règles sont différentes cette année.

Rappelons au préalable que la mise en place du prélèvement à la source s'était accompagné d'une annulation de l'imposition due au titre des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Le gouvernement, inquiet de l'impact de ces mesures sur le marché du bâtiment en 2018, avait alors mis en place une règle spécifique dont l'objectif était d'éviter que les contribuables ne diffèrent leurs projets de travaux.

Et c'est ainsi qu'exceptionnellement, la détermination du revenu foncier net de 2019 se fait en déduisant non pas le montant des travaux réellement déboursé en 2019, mais un montant égal à la **moyenne des dépenses supportées en 2018 et en 2019**.

A noter néanmoins que cette règle particulière ne s'applique pas aux travaux d'urgence, à savoir ceux ayant été rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété.

Ainsi, prenons les exemples suivants :

1 - Vous n'avez pas effectué de travaux en 2018, mais vous avez réalisé en 2019, sur votre bien immobilier mis en location, une dépense de réparation de 20 000 €. Pour la détermination du revenu foncier net de 2019, vous ne pourrez alors déduire que 10 000 €.

2 - Vous avez effectué cette dépense de réparation de 20 000 € en 2018 et n'avez effectué aucun travaux en 2019. Dans ce cas, et c'est plus surprenant, vous pourrez également déduire 10 000 € au titre de la détermination du revenu foncier net de 2019. Ce montant correspond à la moyenne des dépenses supportées en 2018 et en 2019.

Notons enfin que les provisions pour charges de copropriété supportées en 2018 correspondant à des travaux déductibles ouvrent droit à déduction, pour la détermination du revenu foncier imposable de 2019, à hauteur de 50% de leur montant.

Nous poursuivrons notre tour d'horizon des nouveautés de cette campagne fiscale lors de prochains articles. Nous vous rappelons que, selon votre département vous avez jusqu'à une date comprise entre le 4 et le 11 juin 2020 pour réaliser votre déclaration en ligne.