



## ÉDITORIAL

*Au-delà de la suppression – bienvenue – de la jurisprudence fiscale dite « Dumont », cette newsletter est également l'occasion de faire le point, d'une façon globale, sur le traitement fiscal applicable aux travaux immobiliers à plus-value, aux travaux d'entretien, et de la manière de les distinguer.*

*J'ai assez fréquemment l'occasion de déplorer un alourdissement de la charge fiscale, ou des entraves aux travaux nécessaires d'entretien et de rénovation des immeubles, pour me réjouir ici d'un contexte, pour une fois, de simplification et d'encouragement bienvenu.*

*Le domaine fiscal reste néanmoins un terrain privilégié pour l'introduction de distinctions subtiles, voire confuses, et ce sera aussi l'occasion de rappeler que, pour l'instant, les travaux à plus-value énergétique sont traités, sur le plan fiscal, comme des travaux d'entretien (pleinement déductibles)... Mais la situation pourrait changer, d'où l'intérêt de faire un point global de la situation, ce qui permettra à chaque propriétaire de prendre, le cas échéant, ses dispositions, et d'entreprendre d'éventuels travaux en toute connaissance de cause et selon une planification temporelle adéquate; ce qui est valable actuellement ne le sera plus forcément dans deux ans.*

*Thierry Barbier-Mueller*  
Administrateur délégué du Groupe SPG

## Abolition de la pratique Dumont

Le Parlement et le Conseil fédéral ont mis un terme à une pratique fiscale controversée issue de la jurisprudence dite « Dumont » du Tribunal fédéral de 1973 avec l'adoption de nouvelles normes de droit fédéral. Le but poursuivi est d'éliminer les obstacles fiscaux aux travaux de remise en état par les propriétaires immobiliers de leurs nouvelles acquisitions. Cette récente modification législative vise en effet à admettre une pleine déduction des frais de rénovation d'immeubles récemment acquis, dans la mesure où ceux-ci restent dans le cadre de l'entretien et ce, même lorsque celui-ci a été négligé par le précédent propriétaire. Cette nouvelle situation, particulièrement favorable aux contribuables, a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2010 au niveau fédéral, ainsi que dans certains cantons, dont Genève. Elle sera généralisée dans toute la Suisse d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2012 au plus tard.

### ■ Origine de la pratique Dumont

La pratique Dumont trouve sa source dans une célèbre affaire portée devant le Tribunal fédéral, dans laquelle l'administration fiscale refusait au contribuable la déduction, sur les revenus, des frais entrepris pour la rénovation d'une maison d'habitation acquise l'année précédente. Dans cet arrêt du 15 juin 1973, notre Haute Cour est revenue sur sa jurisprudence antérieure pour donner raison à l'administration fiscale. Les juges fédéraux sont parvenus à la conclusion que lorsqu'un bâtiment dont l'entretien a été négligé par son ancien propriétaire est rénové par son acquéreur peu après l'achat, les frais de ces travaux doivent en principe être considérés comme dépenses faites pour l'amélioration du bien (non déductibles), et non comme frais d'entretien (déductibles).

Pour fonder son raisonnement, le Tribunal fédéral a rappelé que seuls les frais d'entretien d'immeubles sont déductibles du revenu, ceux-ci étant définis comme les dépenses entreprises en vue de maintenir ou rétablir la valeur du patrimoine immobilier, par opposition à celles liées à son acquisition ou amélioration.

Le Tribunal fédéral a estimé, par un revirement de jurisprudence, que cette définition ne pouvait se fonder uniquement sur une notion technique, mais devait prendre en compte la dimension économique, découlant du lien entre l'état d'entretien de l'immeuble et sa valeur intrinsèque. En effet, au moment où il entre dans le patrimoine du contribuable, l'immeuble représente une certaine valeur, qui dépend en particulier de son état d'entretien. Certaines dépenses techniquement qualifiées de frais d'entretien, par exemple la réfection de la toiture ou des façades, auront économiquement pour effet d'augmenter la valeur de l'immeuble au-delà de ce qu'elle était au jour de l'achat. C'est ainsi que le Tribunal fédéral est parvenu à la conclusion que les frais de travaux entrepris immédiatement après l'acquisition ne peuvent en général pas être déduits, dans la mesure où ils apportent une plus-value.

A l'appui de sa nouvelle appréciation économique des frais d'entretien, le Tribunal fédéral avait relevé que cette règle était conforme au principe d'égalité de traitement, car toute solution contraire reviendrait à traiter de manière inégale celui qui achète une maison en mauvais état pour la rénover et celui qui ne l'achète qu'après sa rénovation faite par l'ancien propriétaire. Alors que les deux acquéreurs ont dépensé au total un même montant pour devenir propriétaires de biens d'une même valeur après rénovation, seul le premier pourrait déduire les frais de rénovation entrepris.

L'évolution de la jurisprudence et son interprétation par les autorités fiscales ont conduit à la pratique dite « Dumont », dont le principe général consiste donc à nier la déduction des frais de rénovation entrepris dans les cinq ans suivant l'acquisition d'une propriété dont l'entretien a été négligé. Cette pratique a été appliquée de manière sensiblement différente selon les cantons, par exemple s'agissant de la définition de l'immeuble « négligé ». Alors que certains cantons ont pris pour référence l'âge de l'immeuble (généralement entre 15 et