

LOCATION

LA CUISINE EQUIPEE ET SA DEDUCTIBILITE DES REVENUS FONCIERS

En vertu des dispositions de l'article 31, I-1°-b du Code Général des Impôts, sont déductibles des revenus fonciers les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

Les dépenses d'amélioration s'entendent, de manière générale, de celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

Il en va notamment ainsi des dépenses liées à l'installation initiale d'une cuisine ou à son remplacement par un équipement mieux adapté aux conditions modernes de vie.

Cela étant, le Conseil d'Etat a considéré dans un arrêt du 28 novembre 2007 que les dépenses liées à l'acquisition d'équipements ménagers ou électroménagers affectés aux logements locatifs ne pouvaient donc pas être déductibles des revenus fonciers dans la mesure où il s'agit d'acquisitions de biens mobiliers.

Cette décision de la Haute Assemblée ne porte toutefois que sur les dépenses liées à l'acquisition isolée d'équipement ménagers ou électroménagers et non sur les dépenses globales liées à l'installation d'une cuisine intégrée et équipée.

Aussi, il a paru possible d'admettre que les dépenses d'installation d'une cuisine aménagée et équipée soient globalement considérées, lorsqu'elles sont effectuées dans un logement qui en était dépourvu, comme des dépenses d'amélioration déductibles pour la détermination du revenu et du foncier, y compris pour la part correspondant à l'acquisition d'équipements ménagers et électroménagers intégrés à cette installation.

Cette faculté est toutefois subordonnée au fait que la mise à disposition de ces éléments soit expressément prévue dans le bail ou dans avenant à celui-ci lorsque ces dépenses sont réalisées en cours de bail dans un logement loué.

Cette mesure ne contredit pas les précisions du bulletin officiel des impôts qui excluent des dépenses de réparation déductibles des revenus fonciers les dépenses de remplacement des appareils électroménagers engagées lors de la remise en état d'une cuisine aménagée existante, lesquelles sont considérées comme des dépenses d'investissement dont l'objet diffère de celui de l'entretien ou de la réparation de l'immeuble nu.

Enfin, de telles dépenses ne constituent pas non plus des dépenses d'amélioration déductibles.