

4

Déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers

Il appartient au contribuable qui entend déduire de ses revenus fonciers les charges afférentes à un logement resté vacant de prouver qu'il a pris toutes les dispositions nécessaires pour le louer, y compris lorsque la défaillance de la mise en location du bien ne lui est pas directement imputable.

CAA Nantes 1^{er} avril 2021, n^{os} 19NT02813 et 19NT03121 ; CAA Nancy 8 avril 2021, n^o 19NC02238

Les intérêts d'emprunts, des charges foncières déductibles dans les conditions de droit commun

4-1 Peuvent être déduits du revenu net foncier les intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la (re)construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location (CGI art. 31, I. 1^{er}.d ; BOFIP-RFPI-BASE-20-80-§ 30-01/09/2017 ; voir « Revenus fonciers et investissements locatifs aidés », RF 1122, § 324), à condition de répondre aux conditions générales de déduction des charges. Le contribuable doit, par ailleurs, pouvoir justifier que les dépenses ayant donné lieu à la souscription de l'emprunt sont destinées à procurer des revenus fonciers.

La mise en location effective du bien constitue une condition essentielle de déduction des charges foncières. Toutefois, si le propriétaire effectue toutes les diligences nécessaires en vue de la location de l'immeuble, les charges d'un logement resté vacant sont déductibles.

Les intérêts d'emprunt sont déductibles des autres revenus fonciers du contribuable. En cas de déficit foncier, celui-ci s'impute sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (voir RF 1122, § 1050).

La déduction des charges des revenus fonciers donne lieu à une jurisprudence abondante, encore récemment illustrée à propos des intérêts d'emprunts souscrits pour l'acquisition de biens en vue de leur location.

Les diligences locatives soumises à l'interprétation stricte des juges

Refus de la déduction des intérêts d'emprunts

4-2 Dans des affaires récentes, des contribuables avaient, pour déterminer leur revenu net foncier soumis à l'impôt, déduit des charges résultant de la prise en compte d'intérêts d'emprunts souscrits pour acquérir des chambres, destinées à la location. Dans chacune de ces espèces, et confirmant la position de l'administration, les juges ont refusé la déductibilité des intérêts de ces emprunts, les logements étant restés vacants.

Le contribuable peut, fiscalement, jouir d'un bâtiment réservé à l'exploitation touristique

4-3 Des contribuables avaient acquis une chambre d'hôtel au sein d'un bâtiment. Simultanément à l'acquisition, l'ensemble des copropriétaires avait conclu des contrats pour la réalisation de travaux d'entretien et de rénovation, en vue de louer ces biens. Les acquéreurs s'étaient ainsi engagés à verser 95 % du montant des travaux d'entretien et 10 % du montant des travaux de rénovation (CAA Nantes 1^{er} avril 2021, n^{os} 19NT02813 et 19NT03121).

Les travaux avaient été interrompus du fait de la cessation de paiement et de l'ouverture d'une procédure de mise en liquidation de la société avec laquelle les contrats avaient été conclus.

Les juges, confirmant la position de l'administration, n'admettent pas la déductibilité des intérêts des emprunts souscrits par les contribuables pour financer cette opération.

Ils estiment en effet que ces derniers ne justifiaient pas avoir accompli les diligences suffisantes pour offrir leur bien à la location en faisant valoir que le bien n'avait pu être donné à la location du fait des difficultés de reprise des travaux. Les contribuables se bornaient à invoquer l'existence d'une action contre leur notaire compte tenu de la libération anticipée de la totalité des fonds versés alors même que les travaux n'avaient pas été réalisés, d'une action contre leur assureur et de l'engagement de négociations avec la mairie pour trouver une solution, ainsi que des échanges avec d'autres hôtels en vue de trouver un nouvel exploitant.

Même si les contribuables faisaient état du règlement de copropriété précisant que la destination du bâtiment était à usage d'exploitation touristique sans possibilité pour un acquéreur d'en jouir à titre personnel, ils devaient être regardés comme s'en étant réservé la jouissance.

Dès lors, les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de la chambre et les déficits fonciers en résultant ne pouvaient être admis en déduction de leurs revenus fonciers.

Même si la défaillance initiale ne lui est pas imputable, le contribuable doit prouver l'accomplissement de diligences locatives

4-4 Une contribuable avait acquis un appartement au sein d'un château, en vue de sa mise en location, auprès d'une SARL. Il s'agissait de l'un des 17 lots compris dans une opération de rénovation, en vue de la transformation de l'immeuble en résidence hôtelière (CAA Nancy 8 avril 2021, n° 19NC02238).

À cette fin, la contribuable avait conclu, avec deux filiales de la SARL cédante, un contrat de bail commercial et un contrat de travaux en vue de la transformation du bien ; travaux finalement non exécutés en raison de la défaillance de la société.

Ayant financé cette opération par emprunt, elle entendait toutefois déduire de ses autres revenus fonciers les intérêts de l'emprunt afférent à l'acquisition et à la transformation du bien, finalement resté vacant.

Les juges refusent, là encore, d'admettre ces charges en déduction. Ils rappellent que pour être déductibles du revenu foncier, les charges foncières supportées par le propriétaire d'un bien immobilier doivent se rapporter à un bien produisant des revenus entrant dans cette catégorie.

En sont donc exclus les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition ou l'amélioration des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance, sauf à démontrer l'accomplissement de diligences locatives.

Les contribuables propriétaires doivent ainsi prouver qu'ils ont pris toutes les dispositions nécessaires pour louer leur bien, y compris quand il n'est pas remis en cause qu'ils ont, dès l'origine, donné l'appartement en location et que la défaillance des entreprises chargées de mener les opérations de réhabilitation ne leur est pas imputable.

Cette preuve n'est pas apportée par le propriétaire qui se contente de produire une déclaration de créances auprès du liquidateur judiciaire, un courrier adressé au notaire de l'opération immobilière en vue d'obtenir les noms des autres propriétaires et des échanges de messages électroniques attestant de la volonté d'obtenir le nom de la personne à l'initiative d'une rencontre des copropriétaires, à défaut d'autres démarches engagées pour faire constater l'absence de réalisation des travaux (notamment l'engagement d'une action en justice contre la société accusée de détournements de fonds à l'origine de la liquidation judiciaire de ses filiales) ou pour les faire réaliser autrement pour permettre la mise en location de l'appartement.

🕒 « Revenus fonciers et SCI », RF 1122, §§ 324 et 1050