

Charges foncières déductibles des revenus fonciers

Pour être déductibles, les charges de propriété, dont les dépenses de travaux réalisés dans l'habitation, doivent répondre à un certain nombre de conditions, et notamment se rapporter à des immeubles générant des revenus fonciers imposables. La cour administrative d'appel de Nantes rappelle les règles d'imputation de ces charges.

CAA Nantes 15 novembre 2019, n° 18NT02752

L'essentiel

- ✓ Les charges foncières des logements laissés vacants ne sont pas déductibles des revenus fonciers. / 2-2
- ✓ Seuls les travaux de réparation, d'entretien et, dans certaines hypothèses, d'amélioration sont déductibles, à l'exclusion des travaux d'agrandissement. / 2-3
- ✓ Le contribuable qui, dans le cadre d'une opération globale, entend déduire les travaux de rénovation doit prouver que ceux-ci sont dissociables de ceux d'agrandissement. / 2-4



Faits

- 2-1** Un contribuable propriétaire avait réalisé sur son bien immobilier des dépenses de travaux en 2012, avant de le mettre en location au cours de l'année 2013. Il entendait déduire de ses revenus fonciers :
- les charges foncières pour l'année 2011 au motif que le bien était, à cette date, inhabitable ;
 - ainsi que les dépenses de travaux engagées en 2012 sur cet immeuble.
- L'administration fiscale avait remis en cause ces déductions.

Règles de déduction des charges dans les logements vacants

- 2-2** Pour être déductibles des revenus fonciers, les charges de la propriété doivent, entre autres conditions, se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables dans cette catégorie (voir « Revenus fonciers et SCI », RF 1101, § 260).
- Toutefois, à défaut de location effective, un propriétaire peut déduire les charges afférentes à un logement laissé vacant s'il justifie avoir accompli les diligences nécessaires en vue de le louer.
- Cette notion a donné lieu à une jurisprudence abondante (voir RF 1101, § 262), que le présent arrêt vient compléter.
- En l'espèce, le contribuable entendait déduire diverses charges (primes d'assurances, taxe foncière, intérêts d'emprunt...), antérieures à la mise en location de son bien, au motif que la vacance du logement était due au fait que la maison était inhabitable, avant la réalisation des travaux.
- La circonstance, au demeurant non établie, que le bien était inhabitable est sans incidence sur le fait que le propriétaire doit être regardé comme s'en étant réservé la jouissance s'il ne démontre pas avoir accompli les démarches nécessaires pour le louer.
- La cour administrative d'appel refuse donc, sans surprise, la déductibilité des charges en cause.

Les travaux d'agrandissement ne sont pas déductibles

2-3 Les dépenses de travaux réalisés sur les immeubles qui procurent des revenus imposables dans la catégorie des revenus foncières sont, sous certaines conditions, déductibles.

Sont ainsi admises en déduction les dépenses de réparation et d'entretien correspondant à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état ainsi que les dépenses d'amélioration, à condition, toutefois, que la structure de l'immeuble ne soit pas modifiée (voir RF 1101, §§ 466 et 472). À défaut, elles sont assimilées à des dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, non déductibles (voir RF 1101, § 480).

Il en va notamment ainsi lorsque les travaux comportent la création de nouveaux locaux d'habitation ou quand ils ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

En l'espèce, les travaux engagés par le contribuable avaient consisté en la transformation d'une chambre et d'un grenier en un logement indépendant.

La qualification d'agrandissement supposant seulement un accroissement de la surface habitable, peu important que les travaux n'aient pas eu pour effet de modifier substantiellement le gros œuvre ou la structure de l'immeuble, c'est à bon droit que l'administration les a qualifiés de travaux d'agrandissement non déductibles.

Travaux d'entretien indissociables des travaux d'agrandissement

2-4 Lorsqu'une opération de rénovation comporte simultanément des travaux de réparation et d'agrandissement, le caractère déductible de chacune des catégories de dépenses dépend de leur caractère dissociable ou indissociable (voir RF 1101, § 487). Lorsque les travaux ne sont pas dissociables, le caractère déductible des dépenses engagées s'apprécie globalement (voir RF 1101, § 489).

En l'espèce, le contribuable faisait valoir que les travaux réalisés sur la charpente et la toiture, constitutifs de dépenses de réparation et d'amélioration, étaient dissociables des travaux d'agrandissement.

La cour administrative d'appel considère cependant que la simple production de factures détaillées est insuffisante pour établir que ces travaux seraient sans lien avec l'agrandissement du logement. Dès lors, ces dépenses, indissociables, ne sont pas déductibles.

→ À NOTER

Dans le cadre de la mise en œuvre du prélèvement à la source, les dépenses de travaux dit pilotables obéissent à des règles de déduction spécifiques. Pour ces travaux (dépenses de réparation et d'entretien, et certaines dépenses d'amélioration), et sauf exceptions, le montant des dépenses déductibles en 2019 est apprécié globalement sur les années 2018 et 2019. Ainsi, pour la détermination des revenus foncières de 2019, ces dépenses sont déductibles à concurrence de la moyenne des charges payées en 2018 et en 2019 (règle dite de la moyenne) (voir « Prélèvement à la source », RF Web 2019-4, §§ 509 et s.).



« Revenus foncières et SCI », RF 1101, §§ 260, 466, 480 et 489