



n° 28 / 2017

... Actu de la semaine ...

Fiscalité : imputation des déficits fonciers et cessation de la location

En matière de fiscalité immobilière et de revenus fonciers pour les biens mis en location en non meublé, le régime réel d'imposition prévoit la possibilité d'imputer les déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Si le montant du déficit foncier est supérieur à ce montant, le solde du déficit ainsi que la somme correspondant aux intérêts d'emprunt sont imposables uniquement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

L'imputation sur le revenu global n'est toutefois définitivement acquise que si le contribuable maintient le bien à la location jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée (CGI art.156-I-3°).

Le 22 juin 2010, l'administration fiscale avait précisé que si le contribuable cessait de donner un immeuble en location dans les 3 ans suivant l'imputation d'un déficit sur le revenu global, alors la totalité du déficit se rapportant à l'immeuble concerné serait imputée uniquement sur les revenus fonciers jusqu'à l'année de cessation de la location ; ainsi le déficit foncier non imputé à cette date serait perdu. Cette doctrine avait été réaffirmée dans une réponse ministérielle.

Un arrêt du Conseil d'Etat revient sur cette doctrine, en jugeant que les dispositions de la loi font obstacle à la remise en cause de l'imputation dans les conditions de droit commun des déficits fonciers générés par un bien dont la location a cessé.

Par conséquent, l'administration fiscale, dans une mise à jour de sa base de donnée (Bofip) en date du 1^{er} septembre 2017, tire les conséquences de cette décision en reconnaissant au contribuable la possibilité d'imputer pendant 10 ans sur ses revenus fonciers provenant d'autres immeubles, les déficits fonciers se rapportant à l'immeuble dont la location a cessé.

Source :

*Conseil d'Etat 26 -04 - 2017. N°400441
n° 398563*

Réalisé le 20 octobre 2017