



VIANNEY RIVIÈRE



MARIE-BÉNÉDICTE PAIN



MAGALI DUPUY

BULLETIN DE CONTENTIEUX FISCAL

Déductibilité des charges d'emprunt (intérêts, primes d'assurance, frais d'emprunt etc.) souscrit pour le financement de l'acquisition et des travaux d'un immeuble donné en location nue – les écueils à éviter !

Règles de déductibilité des charges d'emprunt

Principes

Les charges d'emprunt sont celles destinées à financer l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un bien, en vue de procurer des revenus fonciers.

Elles doivent avoir été effectivement supportées par le propriétaire (justification de la souscription de l'emprunt, du montant des charges et de l'année de paiement) (article 31 I, 1°, d du CGI).

Il faut également justifier de la **corrélation entre le prêt souscrit et les sommes engagées** pour l'acquisition comme pour la conservation des revenus fonciers.

Que l'emprunt soit destiné à financer l'acquisition d'un bien ou les travaux, les charges d'emprunt sont déductibles selon les mêmes règles.

Précisions pour les emprunts substitutifs

Les intérêts et frais d'emprunt engagés pour un emprunt bancaire contracté en vue du remboursement d'un emprunt antérieur dont les intérêts ont été admis en déduction sont également déductibles à la condition qu'il y ait entre l'emprunt initial et le nouvel emprunt une continuité de l'objet d'endettement. Ce qui signifie que le nouvel emprunt soit effectivement intégralement utilisé pour rembourser l'emprunt antérieur.

[\(CE 1^{er} février 2012 n°336469\)](#)

L'indemnité de résiliation du premier prêt bancaire peut également être déductible (article 13 du CGI, [CE 5 juillet 2010 n° 301044](#))

Ne pas oublier d'indiquer sur les déclarations à quel prêt le nouveau se substitue ([CAA Nancy 29 septembre 2016](#))

Emprunt en substitution d'un autofinancement (en direct ou via apport en compte courant en SCI)

Un investisseur qui autofinancerait l'acquisition du foncier et/ou de dépenses de travaux alors que le contrat de prêt serait souscrit et les fonds débloqués ultérieurement, risque de ne pouvoir justifier de la déductibilité des charges de l'emprunt substitutif puisque l'emprunt serait destiné à l'obtention de trésorerie personnelle et non à l'acquisition ou aux travaux. Il faudrait pouvoir justifier que l'avance des fonds a entraîné une situation débitrice (compte bancaire débiteur) nécessitant de recourir à un emprunt, situation nécessairement exceptionnelle.

La solution serait d'investir via une SCI et de procéder à une avance en compte courant. La SCI pourra souscrire un emprunt afin de rembourser l'associé. Les charges de cet emprunt substitutif seront déductibles si la SCI justifie de la continuité entre l'avance en compte-courant consentie et le prêt souscrit. Ce qui signifie que le contrat de prêt substitutif ait le même objet que l'avance en compte-courant et ait effectivement été affecté au remboursement de cette avance.

Cette déductibilité n'est plus conditionnée par le fait que le compte courant d'associés ait été rémunéré ([CE 28 mars 2014 n°350816](#)).

Point pour attention

La remise en cause des dépenses de travaux du fait de leur nature ne peut pas automatiquement entraîner la remise en cause des charges d'emprunt si le bien est destiné à être loué. L'erreur est souvent commise par l'administration fiscale.

Attention au nu-propriétaire de parts de SCI :

Les charges d'emprunt qu'il a souscrit personnellement pour financer l'acquisition de la nue-propriété des parts de la SCI détenant l'immeuble loué sont non déductibles ([CE 24 février 2017](#)) contrairement au cas du nu-propriétaire qui détiendrait directement l'immeuble.

Modalités Pratiques

Tenir une comptabilité de SCI à son intérêt pour justifier de la dette au passif du bilan à la clôture de l'exercice de la SCI au cours duquel elle a commencé à verser les fonds pour l'acquisition du foncier et/ou des travaux.

Département contentieux fiscal

Vianney Rivière, associé-gérant

Marie-Bénédicte Rivière-Pain, avocat

Magali Dupuy, avocat

Bérénice Binazet, élève-avocat

Contact :
mbp@riviereavocats.com