

Bulletin Contentieux fiscal

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière
Avocats
Associés

Déficit foncier : la doctrine administrative fiscale n'est (toujours) pas la loi !

Le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 26 avril 2017, infirme la position de la doctrine administrative quant au sort du déficit foncier reportable en cas de vente ou cessation de location d'un bien. Le déficit afférent à ce bien non encore imputé n'est désormais plus perdu. L'administration fiscale a pris acte de cet arrêt en modifiant sa doctrine le 1^{er} septembre 2017.

LES REGLES DE DEDUCTION DES DEFICITS FONCIERS

Le dispositif d'imputation des déficits fonciers

Les revenus fonciers sont déterminés chaque année par la différence entre le montant des revenus bruts (loyers) et le total des charges décaissées (dépenses de travaux, intérêts d'emprunts).

En cas de déficit catégoriel net (différence entre revenus bruts et charges décaissées et hors intérêts d'emprunt), **la loi met en œuvre une imputation automatique** de ce déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10.700 € (article 156 I-3° CGI) (sauf exceptions : immeubles spéciaux).

Cette imputation sur le revenu global est soumise à une obligation de maintien à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant la dernière imputation sur le revenu global.

Les conséquences en cas de non respect de l'obligation de location

Lorsque le contribuable cesse de louer son bien, pour le vendre ou l'occuper par exemple, le revenu global et les revenus fonciers des trois dernières années sont reconstitués par la réintégration de toute imputation sur le revenu global, dans la limite de 10.700 € par an.

Les montants réintégrés prennent la nature d'un déficit reportable qui s'impute sur les revenus fonciers déclarés jusqu'à la cessation de location. Celui-ci viendra, le cas échéant, majorer le montant du déficit foncier reportable existant au jour de la vente.

Quel est le traitement du déficit foncier reportable (éventuellement augmenté du fait de la reconstitution ci-dessus) restant à imputer au jour de la vente alors que l'immeuble ne générera plus de revenus fonciers ?

Remarque opérationnelle

Si à la suite d'une cessation de la location d'un bien, lors d'une vente par exemple, il demeurerait un déficit foncier reportable non encore imputé à la date de la cessation, il est encore temps, pour les années non prescrites (depuis 2014) **d'initier une réclamation contentieuse** afin de demander la prise en compte de ce déficit foncier devenu reportable depuis l'arrêt du Conseil d'Etat (CE ; 26 avril 2017). **Les réclamations relatives à l'année 2014 devront être initiées le 31/12/2017 au plus tard.**

UNE DOCTRINE ADMINISTRATIVE ILLEGALE

Une évolution des modalités de remise en cause ...

Jusqu'à présent l'administration fiscale estimait que s'il demeurerait un déficit reportable afférent à ce bien, ce déficit était perdu et ne pouvait être reporté sur les autres revenus fonciers perçus postérieurement à la vente.

Un arrêt du Conseil d'Etat (CE ; 26 avril 2017), confirmant l'analyse de la CAA de Versailles, infirme cette analyse de l'administration au motif qu'elle ajoute une condition à la loi.

... Permettant de conserver les avantages des déficits fonciers

Conservation d'un déficit catégoriel :

L'administration fiscale admet désormais que le contribuable puisse imputer le déficit foncier reportable afférent à un bien dont la location a cessé sur l'ensemble de ses revenus fonciers futurs.

Depuis le 1^{er} septembre 2017, **l'administration fiscale a rapporté son ancienne doctrine en ce sens** et a intégré de nouveaux commentaires avec exemples.

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Avocat

Magali Dupuy
Avocat

Sarah Ballade
Avocat

Martin Peyronnet
Avocat

Contact : mbp@riviereavocats.com