Dernière mise à jour le 16 février 2017

Amortissement Périssol et location du bien en cas de départ du locataire

CE 25 janvier 2017 n°387034 Le dispositif Perissol permet de déduire de ses revenus fonciers, lorsqu'un investissement locatif neuf ou assimilé est réalisé, un amortissement égal à: - 10% ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- CE 25 janvier 2017 n°387034
- Extraits de l'arrêt

Contexte de l'affaire

CE 25 janvier 2017 n°387034

Le dispositif Perissol permet de déduire de ses revenus fonciers, lorsqu'un investissement locatif neuf ou assimilé est réalisé, un amortissement égal à:

- 10% du montant de l'investissement les 4 premières années,

- 2% ce montant les 20 années suivantes.

L'avantage fiscal est subordonné au respect d'un engagement de location de 9 ans. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble.

En l'espèce, un couple avait bénéficié du dispositif Perissol. Suite au départ de leur locataire, le logement avait été laissé vacant et l'administration avait considéré de ce fait que l'engagement de location n'avait pas été respecté et que l'avantage fiscal devait être remis en cause.

Les juges du fond donnèrent raison au services des impôts et ainsi, la Cour administrative d'appel de Marseille considéra que la remise en cause de l'amortissement était justifié par le simple fait que les bailleurs n'avaient pas fait procéder à des travaux de remise en état de leur bien immobilier après le départ du locataire.

Le Conseil d'Etat censure l'arrêt de la Cour administrative d'appel. Ainsi, pour lui, la Cour aurait du déterminer si de tels travaux était indispensables à la remise en location du bien. Il juge cependant qu'en cas de carence locative, le maintien de l'avantage fiscal est subordonné à la condition que le contribuable justifie avoir accompli sans délai toutes les diligences nécessaires pour que son bien puisse être reloué.

Extraits de l'arrêt

2. Considérant qu'aux termes du I de l'article 31 du code général des impôts, dans sa rédaction applicable aux années d'imposition : " Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent : (...)1° Pour les propriétés urbaines : (...) f) pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998 et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du prix d'acquisition du logement pour les quatre premières années et à 2 % de ce prix pour les vingt années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure (...) L'option, qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré et

comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant une durée de neuf ans. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure (...) Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements (...) n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits " ; qu'il résulte de ces dispositions qu'en cas de vacance du logement, du fait du départ du locataire au cours de la période d'engagement de location de neuf ans qu'elles prévoient, le maintien de l'avantage fiscal est subordonné à la condition que le contribuable justifie avoir accompli sans délai toutes les diligences nécessaires pour que son bien puisse être reloué ;

3. Considérant que la cour administrative d'appel de Marseille s'est fondée, pour refuser aux contribuables le bénéfice de ces dispositions, sur la seule circonstance qu'ils n'avaient pas fait procéder à des travaux de remise en état de leur bien immobilier après le départ du locataire ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si de tels travaux étaient indispensables à la remise en location de ce bien, elle a entaché son arrêt d'une erreur de droit ; que, dès lors et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, M. et Mme A...sont fondés, pour ce motif, à demander l'annulation de l'arrêt qu'ils attaquent, en tant qu'il statue sur la réintégration des déductions opérées au titre de l'amortissement dit " Périssol " à raison de leur villa située 12, avenue Victoria à Hyères-les-Palmiers ;

4. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat le versement à M. et Mme A...de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Cour de cassation du 25 janvier 2017, arrêt **n°387034**

Le point principal soulevé par le Conseil d'Etat, applicable à l'ensemble des dispositifs de défiscalisation, est l'obligation faite au bailleur de mettre tout en oeuvre pour trouver un nouveau locataire.

Ainsi, le propriétaire devra, après le départ de son locataire, faire preuve d'une certaine diligence (contact avec une agence immobilière, dépôt d'une annonce, voir réalisation rapide de travaux...)