

Dernière mise à jour le 09 juin 2017

Déficit foncier généré par un immeuble cédé

CE 26 avril 2017 n°400441 Les déficits fonciers (générés par la location nue) sont imputables sur le revenu global à hauteur de 10700 euros. La part du déficit excédant ce ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Extrait de l'arrêt
- Commentaire de LégiFiscal

Contexte de l'affaire

CE 26 avril 2017 n°400441

Les déficits fonciers (générés par la location nue) sont imputables sur le revenu global à hauteur de 10700 euros. La part du déficit excédant ce montant (ou générée par des intérêts d'emprunt dans le cas où ceux-ci excèdent le montant des loyers) est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Le déficit imputable sur le revenu global n'est définitivement acquis que si le bien est donné à louer jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle le déficit a été constaté. La doctrine administrative considère que si le bien est cédé avant ce délai, le déficit reportable sur le revenu global est définitivement perdu et ne peut diminuer les revenus fonciers des 10 années suivantes. Ainsi, la totalité du déficit se rapportant à l'immeuble cédé est imputée uniquement sur les revenus fonciers jusqu'à l'année de cessation de la location.

En l'espèce, une SCI avait cédé un immeuble en 2005 et avait imputé en 2008 les déficits afférents à celui-ci sur ses revenus fonciers constatés en 2008. L'administration, de basant sur la doctrine administrative, remis en cause cette imputation et augmenta ainsi la base des revenus fonciers imposables.

La Cour administrative donna raison au contribuable en permettant à celui-ci d'imputer les déficits qu'il n'avait pu utiliser sur les revenus provenant d'autres immeubles durant 10 ans.

Le Conseil d'Etat va dans le sens des juges du fond et considère que les déficits afférents à un immeuble cédé peuvent être utilisés durant 10 ans sur les revenus fonciers provenant d'autres immeubles.

Extrait de l'arrêt

1. A la suite du contrôle sur pièces de la SCI X qui relève de l'article 8 du code général des impôts et dont M. et Mme B...détenaient les parts, l'administration fiscale a remis en cause l'imputation, sur les revenus fonciers de l'année 2008 de ces derniers, des déficits fonciers afférents à l'immeuble que possédait cette SCI et qu'elle avait vendu en 2005. Le tribunal administratif de Versailles ayant rejeté leur demande en décharge des impositions résultant de ce redressement par un jugement du 6 novembre 2014, M. et Mme B...en ont demandé l'annulation à la cour administrative d'appel de Versailles qui, par un arrêt du 12 avril 2016, a fait droit à leur requête, en tant qu'elle concernait les déficits fonciers de la SCI X, en réduisant la base de leurs revenus fonciers de l'année 2008 d'un montant de 52 208 € et en leur accordant la décharge correspondante des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu de l'année 2008, ainsi que des contributions sociales, intérêts de retard et majorations. Le ministre des finances et des comptes publics se pourvoit en cassation contre cet arrêt dont il demande l'annulation des trois premiers articles.

2. Aux termes de l'article 156 du code général des impôts, dans sa rédaction applicable à l'espèce : " L'impôt sur le revenu est établi d'après le montant total du revenu net annuel dont dispose chaque foyer fiscal. Ce revenu net est déterminé (...) sous déduction : / I. Du déficit constaté pour une année dans une catégorie de revenus ; si le revenu global n'est pas suffisant pour que l'imputation puisse être intégralement opérée, l'excédent du déficit est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement./ Toutefois, n'est pas autorisée l'imputation : (...)/ 3° Des déficits fonciers, lesquels s'imputent exclusivement sur

les revenus fonciers des dix années suivantes (...)/
L'imputation exclusive sur les revenus fonciers n'est pas non plus applicable aux déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt. L'imputation est limitée à 10 700 euros. La fraction du déficit supérieure à 10 700 euros et la fraction du déficit non imputable résultant des intérêts d'emprunt sont déduites dans les conditions prévues au premier alinéa / (...)
Lorsque le propriétaire cesse de louer un immeuble ou lorsque le propriétaire de titres d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés les vend, le revenu foncier et le revenu global des trois années qui précèdent celle au cours de laquelle intervient cet événement sont, nonobstant toute disposition contraire, reconstitués selon les modalités prévues au premier alinéa du présent 3° (...)"

3. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de l'article 23 de la loi du 22 juin 1993 de finances rectificative pour 1993 dont elles sont issues, que, lorsque l'immeuble n'est plus mis en location et ne peut plus bénéficier du régime dérogatoire, rappelé au point 2, permettant au contribuable d'imputer une fraction des déficits fonciers sur le revenu global, les

déficits induisent imputés sur le revenu global des trois années précédentes peuvent alors être imputés sur l'ensemble des revenus fonciers de l'année au cours de laquelle ces déficits ont été réalisés et viennent augmenter le déficit reportable de cette année.

4. Ainsi, en jugeant que les dispositions précitées du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts font obstacle à ce que l'administration fiscale remette en cause à la suite de la vente, le 8 août 2005, d'un immeuble appartenant à la SCI X, dont M. et Mme B... détiennent la totalité des parts, l'imputation des déficits fonciers générés par ce bien sur leurs revenus fonciers au titre de l'année 2008 à hauteur de la somme non contestée de 52 208 euros, la cour administrative d'appel de Versailles n'a pas entaché son arrêt d'une erreur de droit.

5. Il résulte de ce qui précède que le ministre des finances et des comptes publics n'est pas fondé à demander l'annulation des articles 1er à 3 de l'arrêt qu'il attaque. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros à verser à M. B...au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Cour de cassation du 26 avril 2017, arrêt n°400441

Commentaire de LégiFiscal

Le Conseil d'Etat infirme la doctrine administrative (BOI-RFPI-BASE-30-20-10 n°250) et tranche ainsi un contentieux ancien.