

Dernière mise à jour le 17 mars 2025

# Revenus fonciers et charges déductibles payées au moment de la vente du bien

La SCI (Société Civile Immobilière) D, dont M. et Mme A sont associés, a acquis, en 2005, un ensemble immobilier, composé de quatre locaux commerciaux et de trois réserves. Elle enregistre pour l'année considérée un déficit foncier de 169 920 euros correspondant au paiement d'arriérés de taxe foncière et de frais de syndic.

## Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

## Contexte de l'affaire

La SCI (Société Civile Immobilière) D, dont M. et M<sup>me</sup> A sont associés, a acquis, en 2005, un ensemble immobilier, composé de quatre locaux commerciaux et de trois réserves.

Elle enregistre pour l'année considérée un déficit foncier de 169 920 euros correspondant au paiement d'arriérés de taxe foncière et de frais de syndic.

Ce déficit a été imputé par M. et M<sup>me</sup> A sur leur revenus fonciers des années 2013 à 2017.

A l'occasion d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale a remis en cause la déduction des charges de propriété comptabilisées par la SCI pour 2013 et a rectifié le déficit, imputé sur l'impôt sur le revenu de ses associés.

La cour d'appel reconnaît que certaines charges, sont déductibles. La cour réduit donc la base imposable de M. et Mme A et les décharge des droits et pénalités correspondants.

M. A et M<sup>me</sup> A ont demandé au TA (Tribunal Administratif) de Montpellier de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de prélèvements et pénalités correspondantes.

Le TA a rejeté leur demande.

Devant la CAA (Cour Administrative d'Appel)

Pour les requérants, les sommes réintégrées dans leurs revenus fonciers par l'administration fiscale correspondent

à des charges de propriété déductibles au titre de 2013, dès lors qu'elles concernent des locaux destinés à être loués et « qu'elles ont été engagées pour l'acquisition et la conservation du revenu foncier d'années antérieures. »

Article 13 du CGI (Code Général des Impôts) : « 1. Le bénéfice ou revenu imposable est constitué par l'excédent du produit brut ( ) sur les dépenses effectuées en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu ( ) ». .

Les biens (lots 1393 et 1400) sont restés vacants depuis 2007.

Les lots 1395, 1399 et 1401 le sont restés depuis 2010.

Pour l'administration les charges concernaient des immeubles dont elle ne retirait aucun revenu, elles n'avaient pas été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu. Donc elles n'étaient pas déductibles.

Pour justifier de leurs diligences pour mettre en location les locaux, lots 1393, 1400, 1395, 1399 et 1401, les requérants produisent un mandat de location exclusif, daté du 2 juin 2008 pour une durée d'un an, et une attestation du mandataire faisant état d'éléments nuisant à l'attractivité de l'ensemble immobilier.

Ils ne justifient pas

- Du caractère suffisant des mesures de publicité et de toutes autres diligences accomplies par leur mandataire pour faire louer leurs biens.
- De l'adaptation des loyers à la situation économique dégradée.

De plus le projet de division de lots, envisagé en 2011 pour

tenir compte de la trop grande superficie des locaux dissuasive pour les locataires, n'a pas été concrétisé.

L'administration a considéré que ces locaux n'étaient pas destinés à la location, et les charges de propriété ne sont pas engagées pour l'acquisition et la conservation d'un revenu.

Les locaux (lots 1011 et 1307) sont restés loués jusqu'à la vente de l'ensemble immobilier en 2013.

Pour l'administration fiscale :

A l'exception de la taxe foncière de 2013, les charges de propriété, y compris à proportion des immeubles loués, en considérant que les arriérés de taxe foncière et de frais de syndic avaient été réglés en 2013 dans le seul but de concrétiser la vente et avaient ainsi été engagés en vue de la constitution d'un capital et non en vue de l'acquisition et la conservation d'un revenu.

Les sommes correspondant à des arriérés de taxe foncière et d'honoraires de syndic, pour les lots 1011 et 1303 loués jusqu'en 2013, constituent des charges de propriété déductibles des revenus fonciers.

L'insuffisance des recettes de la SCI, fait que la perception du prix de vente a permis de régler les dettes.

Les sommes ont été prélevées par le notaire sur le prix de vente pour solder les dettes, elles doivent néanmoins être regardées comme ayant été effectivement supportées par la SCI.

Les requérants sont fondés à soutenir que c'est à tort que l'administration fiscale a remis en cause, la déduction des charges de propriété correspondant aux lots 1011 et 1303.

Ils sont fondés à soutenir que c'est à tort que, le TA ne leur a pas accordé une réduction, des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison de l'imputation, sur leurs revenus fonciers, du montant, proratisé aux lots 1011 et 1303, du déficit foncier de la SCI..

Décide :

Article 1er : Pour le calcul de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux auxquels M. et M<sup>me</sup> A ont été assujettis au titre des années 2015 à 2017, la base de leurs revenus fonciers est réduite à concurrence de la somme correspondant à la part du déficit foncier déclaré par la société civile immobilière D au titre de l'année 2013 relative aux dépenses imputables aux seuls lots 1011 et 1303.

Article 2 : M. et M<sup>me</sup> A sont déchargés des droits et pénalités correspondant à la réduction des bases d'imposition définie à l'article 1er.

Article 3 : Le jugement du tribunal administratif de Montpellier du 20 juin 2022 est réformé en ce qu'il a de contraire au présent arrêt.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête de M. et M<sup>me</sup> A est rejeté.

(...)

Cour de cassation du 06 juin 2024, pourvoi n°CAA Toulouse, 1re ch., 6 juin 2024, n° 22TL21518

### Commentaire de LégiFiscal

Pour la Cour, une charge foncière, engagée alors que l'immeuble est en location, reste déductible des revenus fonciers, même si elle est acquittée au moment de la vente de l'immeuble.

Pour la Cour une partie des locaux étaient restés loués jusqu'à la vente.

Les charges payées par la SCI au moment de la vente sont déductibles des revenus fonciers et imputables sur les revenus des autres immeubles.