

2.4.2

# Les limitations à l'imputation déficitaire en revenus fonciers



**Pierre-Yves DI MALTA,**  
Maître de conférences à l'Université de Perpignan  
Ancien avocat

Par dérogation aux dispositions fiscales de droit commun relatives à l'impôt sur le revenu, l'imputation déficitaire annuelle en revenus fonciers s'avère, en principe, intrinsèquement limitée à hauteur de 10 700 € au niveau du revenu global, avec report d'imputation sur les revenus fonciers des dix années suivantes (V. § 12).

L'imputation est subordonnée à la mise en location effective du bien foncier pour une durée contrainte (V. § 4) ainsi qu'à la nature fiscalement déductible des charges constitutives du déficit foncier (V. § 8), sauf pour le propriétaire du bien immobilier à encourir des redressements fiscaux.

En revanche, l'imputation des déficits fonciers au niveau du revenu global n'est pas permise, dans les

deux hypothèses de réserve de jouissance, directe par le propriétaire d'un immeuble ordinaire destiné à un usage de logement (V. § 5), comme indirecte, constitutive d'un abus de droit pour fraude à la loi, par l'intermédiaire d'une SCI interposée propriétaire du bien immobilier donné à bail à ses associés majoritaires (V. § 7).

En outre, le régime fiscal applicable aux monuments historiques ouvre droit à des possibilités plus larges et diversifiées, en matière d'imputation des déficits fonciers (V. § 18).

Enfin, un certain nombre de restrictions, tant contextuelles que conjoncturelles, à l'imputation déficitaire en revenus fonciers sont à souligner (V. § 23).

## Introduction

1. Au cœur d'une actualité fiscale liée à la réforme du prélèvement à la source et d'un contexte citoyen de revendications en faveur de davantage de justice fiscale, l'impôt sur le revenu, impôt ancien, annuel, complexe, fortement personnalisé et progressif, présente une architecture tant stratifiée que cloisonnée. En effet, l'imposition porte sur un revenu global, calculé au niveau d'un foyer fiscal, qui est la résultante mathématique d'une pluralité de revenus catégoriels, objets de délimitations comme de régimes d'imposition qui leur sont propres.

Les revenus fonciers, régis par les articles 14 à 33 quinquies du code général des impôts, sont l'un d'entre eux, à savoir les

revenus des propriétés bâties et des propriétés non bâties de toute nature, lorsqu'ils ne sont pas inclus dans les bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une profession non commerciale et sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une location en meublé, y compris à titre occasionnel<sup>1</sup>. En bref, le bien immobilier locatif, loué nu, doit être générateur de loyers.

D'un point de vue de sa philosophie, l'imposition sur le revenu vise les revenus réalisés par le contribuable, richesses ou valeurs économiques et rémunératrices, fruits d'un travail, d'une activité professionnelle ou encore d'un capital.

Parallélisme des formes oblige, tant le revenu catégoriel net que le revenu global net, retenus au titre de l'imposition,

1 BOI-RFPI-CHAMP-10-30, 5 avr. 2017, § 1 et 70.

sont la résultante de la déduction de certaines charges au niveau d'un revenu brut catégoriel ou global. Lorsque le solde est positif, l'imposition est due. Lorsque le solde est négatif, l'imposition n'a pas lieu d'être.

Cette seconde situation est celle, peu enviable économiquement, d'un déficit, qui peut être soit catégoriel (résultat négatif au niveau d'un revenu catégoriel), soit global (résultat négatif au niveau du revenu global).

Les répercussions d'un tel déficit conduisent à s'interroger, au regard de la stratification et du cloisonnement déjà évoqués, complétés par la règle de l'annualité de l'imposition. En l'occurrence, la logique fiscale applicable n'est pas celle de « l'étanchéité » (matérielle comme temporelle) des déficits, mais bien celle du « débordement ». Le déficit peut, en effet, être comparé métaphoriquement à un flux se répandant, sous réserve de conditions et de limitations législatives, au sein des différents bassins successifs d'une même piscine à débordements.

Ainsi, le déficit catégoriel a vocation à donner lieu à imputation déficitaire au niveau du revenu global et par conséquent à se soustraire, en quelque sorte par compensation, des autres revenus catégoriels nets du foyer fiscal. Pour sa part, le déficit global, outre qu'il ne donne pas lieu à une imposition au titre de l'année déficitaire, a vocation (en principe et sauf exceptions) à ouvrir droit à un report d'imputation du déficit (report déficitaire), sur le revenu global des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement. Par suite, un déficit catégoriel ou global, dès lors qu'il est compensable ou reportable, constitue fonctionnellement un avantage fiscal, susceptible d'annuler une imposition.

En la matière, le principe est posé par l'article 156, I, 1<sup>o</sup> du CGI, selon lequel, « 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 eu égard aux propriétés et aux capitaux que possèdent les membres du foyer fiscal, sous déduction 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 ».

Par suite et conformément au principe de déductibilité des déficits catégoriels, formulé par l'article 156, I, 1<sup>o</sup> du CGI, sous réserve de justifier de leur existence, les déficits rattachables à un revenu catégoriel ont vocation à s'imputer sur le revenu global de l'année concernée, l'excédent de déficit étant, en principe, reportable, successivement, sur le revenu global des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement<sup>2</sup>.

Toutefois, ce principe d'imputation déficitaire intégrale et reportable comporte quelques restrictions, sur le fondement du même texte, en matière d'imputation et de report des déficits catégoriels, concernant certaines exploitations agricoles, certaines activités industrielles et commerciales

et certaines activités non-commerciales<sup>3</sup>. Tel est également le cas des pertes résultant de certaines opérations, des déficits provenant des revenus de capitaux mobiliers comme de certains déficits non déductibles, en raison de la nature ou du mode d'évaluation du revenu<sup>4</sup>.

Pour ce qui relève des déficits fonciers catégoriels, objet de la présente étude, sur le fondement de l'article 156, I, 3<sup>o</sup> du CGI et sous réserve de certains régimes spéciaux de faveur strictement conditionnés, l'imputation au niveau du revenu global est limitée annuellement à 10 700 €, à l'exclusion de la fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt, qui n'est pas imputable sur le revenu global. La fraction du déficit annuel supérieure à 10 700 € ainsi que la fraction du déficit non imputable résultant des intérêts d'emprunt se déduisent exclusivement des revenus catégoriels fonciers des dix années suivantes.

Consécutivement, l'imputation comme le report d'imputation déficitaire en matière de revenus fonciers, au niveau du revenu global du foyer fiscal, s'avèrent être, sauf exceptions, intrinsèquement limités.

Au-delà de cette limitation conceptuelle, certaines limitations structurelles trouvent à s'appliquer en matière d'imputation déficitaire, tenant tant aux prérequis (I) qu'aux modalités (II) d'une telle imputation déficitaire, afférente aux revenus fonciers.

## I. Les limitations tenant aux prérequis de l'imputation déficitaire en revenus fonciers

2. Structurellement, le déficit foncier est étroitement dépendant, d'une part, de la destination du bien foncier (A), d'autre part, de la qualification fiscale des charges foncières (B) supportées par le propriétaire.

### A. La destination du bien foncier

3. Classiquement, trois situations doivent être distinguées, concernant la destination du bien immobilier, en termes de répercussions fiscales quant à la constitution et quant à la possibilité d'imputation d'un déficit foncier. Il s'agit de la

2 Tel est, par exemple, le cas des déficits catégoriels professionnels constatés en BIC ou en BNC. L'activité déficitaire doit être exercée à titre professionnel, c'est à dire à titre habituel et dans un but lucratif (CGI, art. 156, I, 1<sup>o</sup> bis et 2<sup>o</sup>. - BOI-BIC-DEF-10, 9 janv. 2013, § 1. - BOI-BNC-BASE-60, 12 sept. 2012, § 190).

3 Les déficits des activités BIC et BNC réalisées à titre occasionnel ne sont pas imputables au niveau du revenu global du foyer fiscal. Ils sont déductibles au niveau des revenus catégoriels de même nature, durant la même année ou les six années suivantes, conformément au principe dit de « tunnélisation » des déficits non professionnels (CGI, art. 156, I, 1<sup>o</sup> bis et 2<sup>o</sup>. - BOI-BIC-DEF-10, 9 janv. 2013, § 110. - BOI-BNC-BASE-60, 12 sept. 2012, § 210).

4 Sur toutes ces questions, v. not. JCl. Fiscal Impôts directs Traité, Fasc. 1001, par P.-Y. Di Malta.

mise en location (1°), de la conservation en jouissance (2°) et de l'interposition sociétaire (3°).

### 1° La mise en location

4. Par essence même, le bien immobilier doit être locatif, pour donner droit à une éventuelle imputation des déficits fonciers qu'il produit.

En premier lieu, la **mise en location d'une propriété bâtie ou non bâtie, s'avère être le préalable à la qualification et donc à l'imposition des revenus locatifs en revenus fonciers**. Pour rappel, la location en meublé relève d'une imposition en BIC, de même que la sous-location d'une imposition en BNC.

En second lieu, cette **mise en location relève des conditions impératives de déductibilité des charges foncières par le propriétaire du bien immobilier et subséquentement de celles requises pour bénéficier d'une imputation du déficit foncier ainsi constitué**. En effet, l'avantage fiscal résultant du droit à déduction comme de celui à imputation déficitaire, a pour stricte contrepartie, en principe, la mise à disposition d'un bien locatif au profit d'un locataire, par le biais d'un pacte social tacite, selon lequel l'avantage fiscal (comme du reste la « niche fiscale ») constitue toujours la « rétribution » d'un comportement quasi civique de la part du propriétaire du bien immobilier.

En troisième et dernier lieu, cette **mise en location doit être maintenue par le propriétaire du bien foncier, pendant un nombre d'années imposé par le législateur, consécutivement à la prise en compte du déficit foncier au niveau du revenu global**. Ce délai locatif impératif est, en principe, de trois ans<sup>5</sup>. Pour mémoire, il est de six, neuf ou douze ans, dans le cadre de la réduction d'impôt dite « Pinel »<sup>6</sup>. **Le non-respect de cette durée locative impérative de trois ans est à l'origine de la remise en cause, par l'Administration, de l'imputation du déficit foncier au niveau du revenu global**<sup>7</sup>.

En outre et dans le prolongement de ce même catéchisme citoyen, un engagement de conservation du bien immobilier, pendant quinze ans à compter de son acquisition, est obligatoirement souscrit par le propriétaire d'un monument historique<sup>8</sup>.

5 CGI, art. 156, I, 3°, al. 4. - BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 230.

6 CGI, art. 199 novovicies.

7 Le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués. Les déficits indument imputés sur le revenu global viennent en déduction des revenus fonciers des dix années suivantes, dans les conditions de droit commun. En outre, les déficits fonciers qui restaient à imputer après la cessation de la location sont imputables, pendant dix ans, sur les revenus fonciers provenant d'autres biens locatifs (BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 260). Lorsque l'immeuble n'est plus mis en location et ne peut plus bénéficier du régime dérogatoire permettant au contribuable d'imputer une fraction des déficits fonciers sur le revenu global, les déficits indument 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 (CE, 26 avr. 2017, n° 400441 : Dr. fisc. 2017, n° 38, comm. 449). - V. également note n° 35.

8 CGI, art. 156 bis, I.

### 2° La conservation en jouissance

5. En principe, sur le fondement combiné des articles 14 et 30 du CGI, les revenus issus de propriétés bâties ou non bâties dont le contribuable conserve la jouissance personnelle, n'échappent pas au principe d'imposition, en tant que revenus fonciers assujettis à l'impôt<sup>9</sup>.

En revanche et sauf exceptions, le bien immobilier servant de logement ne doit pas être fiscalement conservé en jouissance par son propriétaire, faute de quoi l'imputation déficitaire n'a, en principe, pas lieu. En effet, **sur le fondement de l'article 15, II du CGI, les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'imposition**. Consécutivement, les charges foncières afférentes à ses biens (taxe foncière, intérêts d'emprunts, dépenses de travaux, etc.) n'ouvrent droit, ni à déduction au niveau du revenu catégoriel, sur le fondement de l'article 31, I, 1° du CGI, ni à imputation déficitaire au niveau du revenu global, sur celui de l'article 156, I, 3° du même code<sup>10</sup>.

6. La réserve de jouissance est avérée, dès lors que le logement ne fait l'objet d'aucun bail et ne produit aucun revenu locatif<sup>11</sup>, lorsque la location s'avère être fictive<sup>12</sup> ou encore si le logement est mis gratuitement à la disposition de ses associés par une société civile immobilière (SCI)<sup>13</sup>.

Tel n'est pas le cas, lorsque le propriétaire justifie avoir entrepris des diligences en vue de donner l'immeuble en location. Dans cette hypothèse, la déductibilité des charges foncières ainsi que l'imputation du déficit foncier au niveau

9 Les revenus tirés de ces propriétés sont inclus dans la catégorie des revenus fonciers imposables, à la condition qu'ils ne puissent être rattachés à une activité artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale (BOI-RFPI-CHAMP-20-10, 12 sept. 2012, § 1).

10 Par ex. CE, 16 janv. 1974, n° 82379. - CE, 6 déc. 1978, n° 6803 : RJF 1/1979, n° 20. - CE, 4 juin 2012, n° 334196. - CE, 30 sept. 2015, n° 373493. - BOI-RFPI-CHAMP-20-20, 25 févr. 2013, § 100

11 Par ex. CAA Nancy, 26 juin 1991, n° 89NCO0439, Crahay : Dr. fisc. 1991, n° 42, comm. 1923. - CAA Lyon, plén., 21 juill. 1995, n° 93LY01983, Sté Pamobir : Dr. fisc. 1995, n° 39, comm. 1797, confirmé en cassation par CE, 27 oct. 1999, n° 172940 : RJF 12/1999, n° 1597, concernant une SCI qui met gratuitement deux immeubles, dont elle est propriétaire, à la disposition de tiers, sans bail et à titre précaire. - CAA Nantes, 22 avr. 1997, n° 94NTO0381, Thomas : Dr. fisc. 1997, n° 40, comm. 1015.

12 Par ex. CE, 11 oct. 1978, n° 06744. - CE, 15 janv. 1982, n° 16110 et 17057 : RJF 3/1982, n° 256, concernant une location intrafamiliale portant sur une maison inhabitable et inhabitée. - CE, 29 juill. 1983, n° 28849 : RJF 10/1983, n° 1143, concernant la mise à disposition d'un appartement au profit du fils du propriétaire, moyennant le paiement d'un loyer symbolique. - CE, 18 nov. 1985, n° 36281 : RJF 1/1986, n° 38, concernant une résidence secondaire. - CE, 31 juill. 1992, n° 73334, Lacheretz : RJF 11/1992, n° 1511, concernant une location au profit d'un enfant à charge, pour un loyer anormalement bas. - BOI-RFPI-CHAMP-20-20, 25 févr. 2013, § 50.

13 Par ex. CE, 7 juill. 1982, n° 30975 : Dr. fisc. 1982, n° 42, comm. 1921. - CE, 24 nov. 1982, n° 26366 : Dr. fisc. 1983, n° 10, comm. 368. - CE, 3 oct. 1984, n° 38987 : Dr. fisc. 1986, n° 17-18, comm. 862. - CAA Paris, 31 janv. 1991, n° 1033, Mazarguil : RJF 5/1991, n° 618. - CAA Bordeaux, 27 juin 1996, n° 94BX01949, Georgeon : Dr. fisc. 1996, n° 52, comm. 1546, concl. R. Bousquet. - CE, 27 oct. 1999, n° 172940 : Dr. fisc. 2000, n° 40, comm. 726. - CAA Douai, 12 avr. 2011, n° 10DA00204. - CAA Marseille, 14 déc. 2012, n° 10MA00985. - BOI-RFPI-CHAMP-20-20, 25 févr. 2013, § 50.

du revenu global sont acceptées<sup>14</sup>. En outre, certaines dérogations sont prévues à ce principe de non-déductibilité, par le législateur, en présence, notamment, d'un monument historique, comme on le verra.

### 3° L'interposition sociétaire

7. L'interposition sociétaire s'avère être, **dans certains cas, incompatible avec l'imputation déficitaire**. Cette situation, fréquemment rencontrée, implique l'apport ou la cession du bien foncier par son propriétaire au profit d'une SCI, dont il devient associé plus ou moins majoritaire, aux fins de gestion et de mise en location dudit bien immobilier.

Les **répercussions fiscales**, en matière de déductibilité des charges foncières et d'imputation déficitaire du déficit foncier, **différent en fonction de l'identité du locataire**. La déductibilité et l'imputation déficitaire sont validées, dès lors que le locataire s'avère être un tiers à la SCI, et par suite une personne physique non associée de cette société. À l'inverse, **la déductibilité et l'imputation déficitaire sont prohibées, dès lors que le locataire s'avère ne pas être un tiers à la SCI, et par suite une personne physique associée de cette société propriétaire**.

Cette seconde situation s'analyse fiscalement, sur le fondement de l'article L. 64 du LPF, en un **abus de droit pour fraude à la loi**, lié au contournement des dispositions restrictives de l'article 15, II du CGI, relatif à la réserve en jouissance du bien immobilier par son propriétaire. Le montage juridique d'interposition sociétaire n'est par suite, classiquement, pas opposable à l'administration<sup>15</sup>.

Ce dispositif non permissif est ainsi interprété extensivement par la jurisprudence la plus récente du Conseil d'État, par le recours à une analyse téléologique de ce texte au regard de son objectif et de la finalité exclusivement fiscale du montage contractuel, dans l'hypothèse d'interposition sociétaire

au profit d'un associé majoritaire, situation qui conduit à une **réserve de jouissance de fait indirecte**, en dépit du transfert de la propriété au profit de la SCI et de la réalité de l'opération locative.

En l'occurrence, « l'Administration doit être regardée comme apportant la preuve que l'interposition de la société répondait à un motif exclusivement fiscal (...) Les contribuables ont entendu bénéficier d'une application littérale de la condition de réserve de jouissance, énoncée au II de l'article 15 du CGI, qu'ils ont estimée n'être pas remplie du fait de l'interposition de la SCI. Or il résulte de l'instruction que la SCI ne s'est pas comportée avec ses associés comme avec des tiers, ceux-ci ayant ainsi disposé du bien comme s'ils en étaient les propriétaires occupants et s'étant de la sorte placés dans une situation offrant les possibilités de sous-estimation des résultats fonciers que le législateur a entendu combattre, cette application littérale allait à l'encontre des objectifs poursuivis par les auteurs du II de l'article 15 du CGI »<sup>16</sup>.

Par suite, l'abus de droit pour fraude à la loi est caractérisé, dès lors que l'Administration procède à la double démonstration cumulative du motif exclusivement fiscal de l'interposition sociétaire (c'est-à-dire la création de conditions destinées à permettre l'imputation déficitaire au profit des associés occupants) et d'une application littérale de la condition de réserve de jouissance, contraire aux objectifs poursuivis par le législateur (c'est-à-dire destinée à offrir une possibilité de sous-évaluation des résultats fonciers de la SCI au profit des associés occupants). Il en est ainsi quand bien même le loyer serait réel et son montant stipulé à des conditions de marché, l'opération n'ayant pas à être fictive pour être jugée abusive.

En conséquence et sauf dérogations, la mise en location du bien immobilier constitue la première condition pour bénéficier du droit à déduction des charges foncières, comme du droit à imputation du déficit foncier au niveau du revenu global. Une seconde condition cumulative a trait à la qualification fiscale des charges foncières supportées par le propriétaire.

## B. La qualification fiscale des charges foncières

8. Fiscalement et sous réserve de certaines nuances, seules les charges foncières déductibles (1°) sont susceptibles de participer à la constitution d'un déficit foncier imputable, contrairement aux charges foncières non déductibles (2°).

### 1° Les charges foncières déductibles

9. Pour être admises en déduction du revenu brut foncier et, le cas échéant, générer un déficit foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Il s'agit des conditions générales de déduction des charges de la propriété

14 CE, 13 févr. 1974, n° 86174 : Dupont 1974, p. 205, concernant des locaux vacants que le propriétaire établit avoir mis en location en effectuant toutes diligences à cet effet, même s'il les occupait précédemment. - CE, 25 juill. 1975, n° 93646 : RJF 1975, n° 452, concernant un logement demeuré vacant durant l'année entière, alors même qu'il aurait été vidé de ses meubles, mis en vente et laissé accessible à un acquéreur éventuel. - CE, 29 avr. 1977, n° 92446, concernant un appartement qu'un contribuable s'est abstenu d'offrir à la location et qui est resté vacant durant deux années et n'a été qu'ultérieurement loué durant une partie de l'année. - CE, 20 déc. 1978, n° 8716 : RJF 2/1979, n° 73. - CE, 15 nov. 1985, n° 45378 : RJF 1/1986, n° 85, concernant un immeuble détruit à la suite d'un séisme, resté vacant trois ans après avoir été remis en état. - CE, 12 janv. 1987, n° 48915 : Dr. fisc. 1988, n° 18, comm. 881, concl. P.-F. Racine. - CE, 17 mars 2010, n° 299770 et 300090, Blanc : RJF 6/2010, n° 555, concernant un contribuable n'apportant pas la preuve que son appartement aurait été offert à la location, nonobstant la garantie de loyer donnée par une société immobilière et la location effective, l'année suivant celle du litige. - CAA Nantes, 13 févr. 2014, n° 13NT00596. - CAA Nantes, 6 nov. 2014, n° 13NT02143. - CE, 27 juin 2016, n° 376513, concernant l'insuffisance de diligences locatives accomplies par une SCI, souverainement appréciées par la CAA, en présence d'un délai de plusieurs années écoulé entre l'acquisition de l'immeuble et sa mise en location à l'issue des travaux effectués. - CE, 25 janv. 2017, n° 387034, Naccache : Dr. fisc. 2017, n° 16, comm. 260, note P.-Y. Di Malta, concernant le régime d'amortissement « Périssol ».

15 CE, 6 juin 1984, n° 38037 : Dr. fisc. 1985, n° 8, comm. 407, concl. Ph. Bissara ; RJF 8-9/1984, n° 923. - CE, 4 avr. 1990, n° 66867, Arizzoli : RJF 6/1990, n° 729. - CE, 11 oct. 1991, n° 65144, de Brion : RJF 12/1991, n° 1576. - CE, 10 nov. 1993, n° 62445, Gianoli : RJF 1/1994, n° 68.

16 CE, 8 févr. 2019, n° 407641, Ruggieri : IP 1-2019, n° 3, § 5 ; Dr. fisc. 2019, n° 21, comm. 272, note P.-Y. Di Malta.

qui résultent de l'article 13 du CGI et de l'article 31 du CGI<sup>17</sup>.

Traditionnellement, les charges foncières déductibles des propriétés urbaines, énumérées par l'article 31, I, 1°, sont les dépenses de réparation et d'entretien<sup>18</sup>, les primes d'assurance<sup>19</sup>, les dépenses supportées pour le compte du locataire par le propriétaire et non récupérées par lui<sup>20</sup>, les provisions pour charges de copropriété<sup>21</sup>, les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation<sup>22</sup>, certaines dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux<sup>23</sup>, certaines impositions perçues à raison des propriétés en cause<sup>24</sup>, les intérêts des dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés<sup>25</sup>, les frais de gestion, de rémunération des gardes et concierges, de procédure et de gérance<sup>26</sup>. Ces charges foncières sont également déductibles dans le cadre des propriétés rurales locative<sup>27</sup>, qui ouvrent également droit à la déduction de charges foncières spécifiques<sup>28</sup>.

Les propriétaires fonciers sont aussi autorisés, sur le fondement de l'article 13, 1° du CGI, à déduire les autres frais engagés en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier.

**Principalement, sont portés en déduction par le bailleur, les travaux d'entretien et de réparation, la taxe foncière, de même que les intérêts d'emprunts afférents aux biens immobiliers** (sous réserve de particularités propres à l'imputation déficitaire, les concernant), toutes charges fiscalement déductibles du revenu brut foncier catégoriel. La déductibilité des travaux d'amélioration n'est, par principe, pas admise, à l'exception notamment des locaux d'habitation<sup>29</sup>.

Pour rappel, pour ouvrir droit à déduction et sauf dérogations légales expresses prévues notamment dans le cadre

de régimes spéciaux, la déductibilité des charges foncières est, en principe, subordonnée au respect par le contribuable propriétaire du bien immobilier de **cinq conditions générales cumulatives** : la dépense doit être relative à un immeuble ou partie d'immeuble imposable dans la catégorie des revenus fonciers, engagée en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier, effectivement supportée par le propriétaire, payée au cours de l'année d'imposition et justifiée<sup>30</sup>.

## 2° Les charges foncières non déductibles

**10.** L'article 31, I, 1°, b du CGI formule le principe d'interdiction de déduction, au niveau du revenu foncier brut catégoriel et par suite au niveau du revenu global, de **trois catégories de travaux : les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement**, afférents à un bien immobilier à finalité locative, pourtant générateur de revenus fonciers.

Sont qualifiés, par la doctrine comme par la jurisprudence fiscale, de dépenses de travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement non déductibles, celles qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de locaux existants, de même que les travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants<sup>31</sup>.

De plus, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, « **les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-propriétaire pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts ne peuvent être regardés comme une charge exposée en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu foncier. Dès lors, ces intérêts ne sont pas déductibles des revenus fonciers que l'intéressé percevrait à raison d'autres biens ou droits immobiliers** »<sup>32</sup>.

En outre, « **seules les dépenses incombant au propriétaire et effectivement supportées par celui-ci sont admises en déduction des revenus fonciers, à l'exclusion des charges récupérables auprès du locataire dont la liste figure, pour les baux d'habitation, en annexe du décret du 26 août 1987, pris en application de l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986** »<sup>33</sup>.

Telles sont les principales limitations de l'imputation déficitaire en revenus fonciers, tenant à la finalité locative du bien ainsi qu'à la nature fiscalement déductible des travaux et dépenses supportés par le bailleur. **En pratique, nombre de litiges fiscaux, portés devant les juridictions administratives, sont statiquement relatifs à ces deux conditions classiquement pré-requises.**

Toutefois, l'imputation déficitaire en revenus fonciers connaît d'autres limitations, tenant à ses modalités de mise en œuvre.

17 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 50.

18 CGI, art. 31, I, 1°, a.

19 CGI, art. 31, I, 1°, a bis.

20 CGI, art. 31, I, 1°, a ter.

21 CGI, art. 31, I, 1°, a quater.

22 CGI, art. 31, I, 1°, b.

23 CGI, art. 31, I, 1°, b bis.

24 CGI, art. 31, I, 1°, c.

25 CGI, art. 31, I, 1°, d.

26 CGI, art. 31, I, 1°, e.

27 CGI, art. 31, I, 2°, a.

28 Dépenses d'amélioration non rentables afférentes aux propriétés bâties autres que les locaux d'habitation (CGI, art. 31, I, 2°, c), dépenses d'amélioration et de construction qui s'incorporent aux bâtiments d'exploitation rurale (CGI, art. 31, I, 2°, c bis), dépenses engagées pour le remplacement par construction d'un bâtiment d'exploitation rurale (CGI, art. 31, I, 2°, c ter), dépenses d'amélioration afférentes aux propriétés non bâties (CGI, art. 31, I, 2°, c quater) et travaux de restauration et de gros entretien effectués sur certains espaces naturels (CGI, art. 31, I, 2°, c quinquies).

29 Les dépenses d'entretien et de réparation s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Les dépenses d'amélioration s'entendent, de manière générale, de celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble (JCl. Fiscal impôts directs Traité, Fasc. 84-10 : Revenus fonciers. Charges déductibles. - Conditions générales et dépenses de travaux, par P.-Y. Di Malta).

30 BOI-RFPI-DECLA-20, 28 déc. 2015, § 120.

31 BOI-RFPI-BASE-20-30-10, 3 févr. 2014, § 110. - CE, 17 déc. 1976, n° 92159. - CE, 17 déc. 1976, n° 99017 00787 : Dr. fisc. 1977, n° 7, comm. 204. - CE, 29 juin 2012, n° 344893 et n° 344894. - JCl. Fiscal impôts directs Traité, Fasc. 84-10, par P.-Y. Di Malta, préc.

32 CE, 24 févr. 2017, n° 395983, Frank : Dr. fisc. 2017, n° 30-35, comm. 412, note P.-Y. Di Malta.

33 CE, 26 sept. 2018, n° 405911 : Dr. fisc. 2019, n° 9, comm. 175, note P.-Y. Di Malta.

## II. Les limitations tenant aux modalités de l'imputation déficitaire en revenus fonciers

11. Ces limitations ont trait, d'une part, au mécanisme de l'imputation déficitaire (A), d'autre part, aux restrictions à l'imputation déficitaire (B).

### A. Le mécanisme de l'imputation déficitaire

12. Ce mécanisme dépend, tant de la nature que de la destination du bien. La législation afférente à la matière opère une distinction entre deux types d'immeubles : les immeubles classiques (1°) et les immeubles spécifiques (2°).

#### 1° Les immeubles classiques

13. Ces immeubles sont également appelés « ordinaires », au sens de la doctrine administrative fiscale. En résumé, le régime d'imputation déficitaire classique en matière de revenus fonciers<sup>34</sup>, applicable à la majorité des investissements immobiliers, pose le **principe d'imputation déficitaire annuelle, limitée et plafonnée sur le revenu global, complétée par une imputation résiduelle ultérieure au niveau du revenu catégoriel**.

14. En application du 3° du I de l'article 156 du CGI, les déficits fonciers afférents aux immeubles urbains ou ruraux et qui résultent de **dépenses autres que les intérêts d'emprunt** sont déductibles du revenu global, dans certaines limites et à condition que l'immeuble concerné soit **donné en location, jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit** sur le revenu. Cette obligation suppose que la location soit effective et permanente<sup>35</sup>. Le régime d'imputation du déficit foncier sur le revenu global concerne les revenus fonciers provenant de tous les immeubles, urbains ou ruraux, qu'ils soient possédés directement par une personne physique ou une société transparente ou qu'ils soient la propriété d'une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI, etc.)<sup>36</sup>.

15. En présence d'une **pluralité de biens locatifs**, l'imputation est **prioritairement effectuée sur les autres revenus fonciers**. Ainsi, lorsque le revenu foncier provenant d'un immeuble, déterminé dans les conditions de droit commun, est négatif, le déficit est en premier lieu imputé sur les autres

revenus fonciers réalisés par le contribuable, provenant d'autres immeubles<sup>37</sup>.

16. L'imputation du déficit foncier au niveau du revenu global est permise à l'exclusion des intérêts d'emprunts. En cas de déficit net, celui-ci doit alors être réparti entre la fraction résultant des intérêts d'emprunts et celle résultant des autres dépenses. **Seule est imputable sur le revenu global, la fraction du déficit qui résulte des dépenses déductibles, à l'exception des intérêts d'emprunts**<sup>38</sup>. La fraction résultant des intérêts d'emprunts est imputable uniquement sur les **revenus fonciers des dix années suivantes**.

Cette fraction résultant des intérêts d'emprunts s'entend de l'ensemble des intérêts d'emprunts contractés par le propriétaire pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles, mais également des intérêts d'emprunts contractés par les membres des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés pour acquérir leurs titres ou faire leur apport à la société, ainsi que des frais d'emprunts. En effet, les frais accessoires à un emprunt sont assimilés aux intérêts (frais de dossier, assurance vie ou chômage, etc.) et suivent le même régime que les intérêts<sup>39</sup>.

17. En outre, le législateur pose le **principe d'un plafond d'imputation du déficit foncier** au niveau du revenu global. Ainsi, le déficit foncier qui résulte des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, est déductible du revenu global dans la limite annuelle, fixée au 3° du I de l'article 156 du CGI, de **10 700 €**. La fraction du déficit foncier imputable sur le revenu global ne peut ainsi excéder la limite annuelle de 10 700 €<sup>40</sup>. Toutefois, cette limite est portée à 15 300 €, lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel a été pratiquée la déduction au titre de l'amortissement dit « Périssol », prévue au f du 1° du I de l'article 31 du CGI<sup>41</sup>.

La fraction du déficit qui excède 10 700 € ou qui résulte des intérêts d'emprunts est imputable, exclusivement, sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Cet excédent **ne peut pas augmenter les déficits fonciers des années suivantes**, imputables sur le revenu global<sup>42</sup>. En revanche, si le **revenu global du contribuable est insuffisant** pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), un déficit global est constitué et est imputable, dans les conditions de droit commun, sur les **revenus globaux des six années suivantes**<sup>43</sup>.

#### 2° Les immeubles spécifiques

18. Ces immeubles sont également appelés « spéciaux », au sens de la doctrine administrative fiscale. Il s'agit, principalement, des monuments historiques. Le régime d'imputation

34 CGI, art. 156, I, 3°.

35 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 20, 230 et 240. - Cette condition est incompatible avec la vacance, la conservation en jouissance ou la location en meublé du bien. En cas de cessation prématurée de la location, l'Administration est en droit, sauf exceptions (invalidité, décès, licenciement, expropriation, fusion de SCPI, etc.), de remettre en cause l'imputation des déficits, pour les trois années qui précèdent celle au cours de laquelle la location a cessé (en raison de la vente du bien) (CAA Lyon, 3 mars 2009, n° 07LY00569, Charbonnier : Dr. fisc. 2009, n° 47, comm. 555). - V. également note n° 7.

36 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 40.

37 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 100.

38 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 100 et 90.

39 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 100 et 110.

40 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 30, 140, 210 et 220.

41 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 150.

42 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 140 et 340.

43 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1<sup>er</sup> sept. 2017, § 140.

déficitaire dérogatoire applicable aux monuments historiques consiste pour l'investisseur immobilier, par exception aux règles de droit commun afférentes aux immeubles ordinaires, à pouvoir **imputer sur le revenu global, sans limitation de montant, le déficit foncier potentiel**. L'excédent éventuel du déficit foncier, non imputé, constitue un **déficit global reportable sur les revenus globaux des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement**.

**19.** Le régime fiscal de faveur des monuments historiques autorise assez largement le recours à l'imputation déficitaire, selon des **modalités graduées**, dépendantes de l'utilité sociale du bien et de son affectation. **Trois situations sont classiquement distinguées : l'immeuble est générateur de revenus fonciers, il l'est partiellement ou il ne l'est pas.**

> Les **monuments historiques générateurs de revenus fonciers**, eu égard à leur mise en location ou à la perception de recettes<sup>44</sup>, ouvrent droit à l'imputation déficitaire intégrale au niveau du revenu global de l'investisseur<sup>45</sup>, des charges foncières inhérentes aux monuments historiques, classés ou inscrits en totalité comme inscrits partiellement, sous la condition, dans ce dernier cas, que l'arrêté d'inscription traduise par son ampleur une volonté de « protection de l'ensemble architectural »<sup>46</sup>. Le propriétaire doit, en outre, s'engager à conserver la propriété de ces immeubles, pendant une période d'au moins quinze années, à compter de leur acquisition<sup>47</sup>.

> Les **monuments historiques partiellement générateurs de revenus fonciers** (à savoir pour partie ouverts à la visite du public et productifs de revenus fonciers et pour partie conservés en jouissance par l'investisseur et non productifs de revenus fonciers), ouvrent droit, sans justification particulière, à une imputation déficitaire à hauteur de 75 % des charges foncières (partie ouverte au public, génératrice de recettes) et pour les 25 % restant à une simple déduction au niveau du revenu catégoriel (partie non-ouverte au public et non-générateur de recettes)<sup>48</sup>.

> Les **monuments historiques non générateurs de revenus fonciers**, car conservés en jouissance par leurs propriétaires, donnent lieu à un dispositif fiscal de faveur alternatif dérogatoire<sup>49</sup>, selon que l'immeuble est ouvert (gratuitement) à la visite du public (dans ce cas, déduction de 100 % des charges foncières, au niveau du revenu global) ou qu'il ne l'est pas du tout (dans ce cas, déduction des charges plafonnée à hauteur de 50 % de leur montant, sur ce même revenu global), toutes

conditions de déductibilité et d'ampleur de l'inscription devant être satisfaites par ailleurs<sup>50</sup>. Cela étant, il a été jugé par le Conseil d'État que ne sont déductibles que les dépenses se rapportant à des travaux, des fournitures ou des services qui sont nécessaires à la conservation et à l'entretien des parties classées ou inscrites<sup>51</sup>. En outre, lorsque le montant des charges déductibles du revenu global excède le montant de ce revenu, cet excédent ne peut pas dégager un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes, contrairement à ce qui est prévu lorsque l'immeuble est productif de recettes imposables<sup>52</sup>.

**20.** En résumé, les propriétaires de monuments historiques et assimilés bénéficient, pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu, de **modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières inhérentes à ces immeubles**. Ainsi, les charges foncières, supportées par les propriétaires de monuments historiques ou assimilés, peuvent être admises en déduction : soit du revenu global du propriétaire, dans les conditions et limites définies aux articles 41 F à 41 I bis de l'annexe III au CGI, lorsque l'immeuble ne lui procure aucune recette<sup>53</sup> ; soit du revenu foncier procuré par l'immeuble (et du revenu global), lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et qu'il n'est pas occupé par le propriétaire<sup>54</sup> ; soit pour partie du revenu foncier et pour partie du revenu global, lorsque l'immeuble procure des recettes, mais est occupé en partie par son propriétaire<sup>55</sup>.

**21.** Par ailleurs, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, afférente aux monuments historiques dont la **propriété fait l'objet d'un démembrement**, « les titulaires d'un droit de propriété sur les monuments historiques, fussent-ils seulement nus propriétaires, peuvent imputer sur leur revenu global les déficits nés de l'exploitation de ces monuments [...] »<sup>56</sup>.

En outre, lorsqu'un monument historique classé ou inscrit, bâti ou non-bâti, fait l'objet d'un **bail emphytéotique d'une durée d'au moins dix-huit ans**, le preneur est imposé en qualité de propriétaire sur les recettes qu'il a perçues, après prise en compte des charges qu'il a supportées. Cette imposition s'effectue sous le régime des revenus fonciers, sauf si le propriétaire est une personne physique ou morale relevant du régime des bénéfices industriels et commerciaux. Le preneur imposé sous le régime des revenus fonciers bénéficie, le cas échéant, par substitution du propriétaire, du premier alinéa du 3° du I de l'article 156<sup>57</sup>.

## 22. En pratique, il est chronologiquement procédé de la

44 CGI, art. 156, I, 3°.

45 Par dérogation au droit commun des revenus fonciers et sous réserve de satisfaire aux conditions de déductibilité posées par les articles 31, I, 1° et 156 bis du CGI.

46 RM Klifa, n° 44314 : JOAN Q, 17 mars 1997, p. 1348. - CE, 5 févr. 2009, n° 303425, Dozorme : Dr. fisc. 2009, n° 11, comm. 236, concl. N. Escaut. - P.-Y. Di Malta, La restauration d'un monument historique partiellement inscrit : BF Lefebvre 7/2009, étude, p. 567. - Revenus fonciers : le régime fiscal des monuments historiques réhabilités : Dr. fisc. 2009, n° 27, étude 392. - BOI-RFPI-SPEC-30-20-10, 19 déc. 2018, § 80 et 90.

47 CGI, art. 156 bis, I.

48 CE, 6 mars 2014, n° 366008, Wirth : Dr. fisc. 2014, n° 17-18, comm. 289, note P.-Y. Di Malta.

49 CGI, art. 156, II, 1° ter. - CGI, ann. III, art. 41 E à 41 I et CGI, ann. IV, art. 17 ter à 17 quinquies.

50 CGI, art. 31, I, 1° et art. 156 bis.

51 CE, 24 juin 2015, n° 370049, Deblock : JCPN 2016, n° 16-17, 1134, note P.-Y. Di Malta.

52 BOI-RFPI-SPEC-30-20-20, 19 déc. 2018, § 1.

53 CGI, art. 156, II, 1° ter.

54 CGI, art. 156, I, 3°.

55 BOI-RFPI-SPEC-30, § 20, 19 déc. 2018.

56 CE, 6 mars 2014, n° 366008 : Dr. fisc. 2014, n° 17-18, comm. 289, note P.-Y. Di Malta.

57 CGI, art. 31-0 bis, applicable aux baux emphytéotiques conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**manière suivante.** D'abord, à la compensation des revenus fonciers et des déficits fonciers des immeubles « ordinaires ». Si, consécutivement à cette compensation :

> un excédent de revenu est constaté, il est soit augmenté des revenus des immeubles dits « spéciaux » (secteurs sauvegardés et assimilés, monuments historiques, etc.), soit diminué des déficits de ces immeubles.

> un déficit est constaté, celui-ci, soit s'impute sur l'excédent éventuel dégagé par les immeubles « spéciaux », soit augmente le déficit dégagé par les immeubles « spéciaux »<sup>58</sup>. Dans ce deuxième cas :

- le déficit des immeubles ordinaires est, en principe, imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €, à l'exclusion des intérêts d'emprunts. La fraction de déficit qui excède cette limite ou qui résulte des intérêts d'emprunts s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes ;

- le déficit de l'immeuble historique (générateur de revenus fonciers) est imputable sur le revenu global, dans les conditions et sous réserve des limites précitées liées à sa destination, en totalité<sup>59</sup>. Le concernant, l'excédent du déficit a vocation à être reporté successivement sur le revenu global des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement<sup>60</sup>.

Cela étant et plus généralement, existent certaines restrictions à l'imputation déficitaire en revenus fonciers.

## B. Les restrictions à l'imputation déficitaire

**23.** Les restrictions applicables en matière d'imputation déficitaire en revenus fonciers s'avèrent tant contextuelles (1°) que conjoncturelles (2°).

### 1° Les restrictions contextuelles

**24.** Un contribuable ne peut déduire un déficit que s'il l'a personnellement subi. Corrélativement, le bénéficiaire du droit à déduction du déficit, supporté au titre de l'activité, ne saurait être une **personne autre que l'exploitant**, qui s'entend, en principe, du propriétaire de l'immeuble, c'est-à-dire de la personne qui est taxable, au titre des revenus fonciers<sup>61</sup>.

**25.** Les **associés ou membres des sociétés de personnes** et assimilées, n'ayant pas opté pour le régime des sociétés de capitaux, dès lors qu'ils sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part leur revenant dans les bénéfices sociaux<sup>62</sup>, peuvent imputer sur leur revenu global et reporter<sup>63</sup> la fraction des déficits sociaux leur incombant dans les résultats desdites sociétés<sup>64</sup>. Cependant, comme précédemment indiqué, cette faculté est susceptible de constituer un abus

de droit pour fraude à la loi<sup>65</sup> lorsque lesdits **associés sont également locataires** du bien foncier à usage de logement, mis à leur disposition par la société (en l'espèce, une SCI).

Lorsqu'une **société relevant de l'impôt sur le revenu** est propriétaire de l'immeuble, si certains associés ont bénéficié d'une imputation de déficit sur leur revenu global, le bien doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation déficitaire<sup>66</sup>. Au surplus, les associés concernés doivent conserver leurs titres pendant cette même durée, la cession des parts avant l'expiration de ce délai entraînant la reprise de l'avantage, indépendamment de la poursuite de l'affectation de l'immeuble à la location<sup>67</sup>.

En revanche, concernant les **sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés**, l'imputation et le report des déficits subis par ces sociétés s'effectuent dans le cadre et selon les règles de cette imposition. Par suite, les membres de ces sociétés ne peuvent, en aucun cas, déduire une quote-part des déficits sociaux<sup>68</sup>.

**26.** Les déficits fonciers constatés au cours des **années antérieures au mariage ou au PACS**, et dont une fraction est reportable, sont imputables à due concurrence par celle ou celui qui les a constatés. Les déficits fonciers constatés au titre des **années antérieures au divorce, à la séparation ou à la dissolution du PACS** et dont une fraction est reportable, sont imputables en totalité par celui des anciens époux ou anciens partenaires dont l'immeuble à l'origine du déficit constitue un bien propre et par moitié entre les deux anciens époux ou partenaires pour les biens communs, sauf à justifier d'une quote-part différente<sup>69</sup>.

Les **héritiers** qui reçoivent en partage des immeubles ne peuvent déduire de leurs propres revenus les déficits fonciers qui n'ont pu être imputés par l'ancien propriétaire. De même, les **déficits non absorbés** ne peuvent pas être imputés sur les revenus des autres catégories dans la déclaration souscrite au nom du défunt pour l'année du décès<sup>70</sup>. Toutefois, **l'époux ou le partenaire survivant** peut déduire le montant des déficits reportables provenant de la gestion de ses immeubles propres et la moitié des déficits affectant les immeubles communs ; en revanche les déficits correspondant aux biens propres du défunt ne peuvent être pris en compte par l'époux survivant<sup>71</sup>.

**27.** L'application du **régime micro-foncier** interdit l'imputation de déficits fonciers. En effet, le contribuable imposé selon ce régime d'imposition forfaitaire ne peut, par hypothèse, constater de déficits. Toutefois, les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application du régime micro-foncier et encore reportables au 1<sup>er</sup> janvier de la première année

58 BOI-RFPI-BASE-30-10, 12 sept. 2012, § 20.

59 BOI-RFPI-BASE-30-10, 12 sept. 2012, § 30.

60 CGI, art. 156, I, 3°. - BOI-RFPI-SPEC-30-20-10, 19 déc. 2018, § 10.

61 BOI-IR-BASE-10-20-20, 12 sept. 2012, § 1 et 40.

62 CGI, art. 8.

63 CGI, art. 156, I, 3°.

64 BOI-IR-BASE-10-20-20, 12 sept. 2012, § 60.

65 LPF, art. L.64 et CGI, art. 15, II.

66 Pour plus de précisions sur la condition de location et ses répercussions en cas de cessation prématurée, V. § 4, ainsi que notes n° 7 et 35.

67 BOI-RFPI-BASE-30-20, 1er sept. 2017, § 230.

68 CE, 15 mars 1972, n° 82033 : Dr. fisc. 1973, n° 31, comm. 1162. - CE, 27 févr. 1974, n° 88191. - BOI-IR-BASE-10-20-20, 12 sept. 2012, § 100.

69 BOI-RFPI-BASE-30-10, 12 sept. 2012, § 50 et 60.

70 RM Collet, n° 513 : JO Sénat, 24 oct. 1981, p. 2165. - BOI-RFPI-BASE-30-10, 12 sept. 2012, § 90.

71 BOI-RFPI-BASE-30-10, 12 sept. 2012, § 70.

d'application, peuvent continuer à être imputés sur le revenu net foncier dans les conditions de droit commun (report sur les revenus de même nature des 10 années suivantes). Ces déficits demeurent imputables sur le montant des revenus nets fonciers, déterminés par application du régime simplifié, jusqu'à expiration du délai de report<sup>72</sup>.

**28.** Enfin, le dispositif dérogatoire d'imputation des **monuments historiques** est soumis, depuis l'imposition des revenus de l'année 2009, à l'application de trois conditions restrictives cumulatives : l'engagement de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze années, à compter de son acquisition, y compris lorsque celle-ci est antérieure au 1er janvier 2009 ; la détention directe de l'immeuble, sauf s'il est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, ayant obtenu un agrément délivré par le ministre chargé du budget, après avis du ministre chargé de la culture ou dont les associés sont membres d'une même famille ; l'absence de mise en copropriété de l'immeuble, sauf si la division fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du budget, après avis du ministre chargé de la culture<sup>73</sup>.

## 2° Les restrictions conjoncturelles

**29.** Au titre des règles de non-cumul, les dépenses de travaux retenues pour le calcul des réductions d'impôt, en faveur de l'investissement locatif intermédiaire « **Duflot** » ou « **Pinel** », ne peuvent faire l'objet simultanément d'une déduction<sup>74</sup> pour la détermination des revenus fonciers<sup>75</sup>. *A fortiori*, ces dépenses ne peuvent participer à la constitution d'un déficit imputable sur le revenu global et reportable au titre des années suivantes. Par suite, les dispositifs fiscaux de faveur « Duflot » ou « Pinel » et celui d'imputation des déficits fonciers de l'article 156, I, 3° du CGI sont strictement alternatifs et non point cumulatifs.

En outre, ces réductions d'impôt ne s'appliquent pas aux **immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques** ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI. Il est toutefois admis, par l'administration fiscale, que les propriétaires de ces immeubles spéciaux peuvent bénéficier de ces réductions d'impôt, sous réserve que le bénéfice du régime d'imputation déficitaire dérogatoire de prise en compte des charges, de l'article 156, I, 3° du CGI, ne soit pas demandé au titre de l'immeuble concerné, pendant toute la période d'engagement de location, requise pour l'application du dispositif « Duflot » ou du dispositif « Pinel ». Ainsi, les

contribuables peuvent opter pour l'application, soit de la réduction d'impôt concernée, soit du régime spécifique de déduction des charges foncières des monuments historiques<sup>76</sup>.

De même, un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de titres, pratiquer les **réductions d'impôt pour investissement outre-mer** mentionnées aux articles 199 undecies ou 199 undecies A du CGI et imputer un déficit foncier sur le revenu global<sup>77</sup>.

**30.** Conformément à la **réforme du prélèvement à la source**, les revenus fonciers donnent désormais lieu au paiement d'acomptes<sup>78</sup>. Pour l'assiette de l'acompte, en revenus fonciers, est retenu le revenu net, déterminé dans les conditions prévues aux articles 14 à 33 quinquies, sous déduction des déficits fonciers imputables, conformément au 3° du I de l'article 156<sup>79</sup>. En outre, l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2018, afférent au revenu net foncier qualifié de non exceptionnel perçu lors de l'année 2018 ouvre droit au crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement (CIMR)<sup>80</sup>.

Cette réforme induit certaines spécificités, au titre des **revenus des années 2018 et 2019**, concernant la déductibilité et par suite l'imputation des déficits fonciers. Ces modalités spécifiques de déduction s'appliquent différemment, en fonction de la nature « récurrente » ou « pilotable » des charges concernées.

Les **charges dites « récurrentes »** s'entendent des charges de la propriété dont le bailleur est redevable chaque année, à raison du bien loué et sur l'échéance desquelles il ne peut, en principe, pas influencer, soit en raison du caractère périodique de ces charges (impositions, primes d'assurances, etc.), soit parce qu'il ne maîtrise pas la date d'échéance de la dette qui en découle. Les charges dites « récurrentes », afférentes à des dettes dont **l'échéance intervient en 2018**, ne sont déductibles que pour la détermination du seul revenu net foncier imposable de l'année 2018<sup>81</sup>.

Les **charges dites « pilotables »** s'entendent des dépenses de travaux dont le bailleur maîtrise le calendrier de réalisation et, partant, l'année d'imputation<sup>82</sup>. Les dispositions applicables consistent, sous réserve d'exceptions, à apprécier globalement le montant des charges, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, en retenant la moyenne des montants respectivement supportés au titre de ces mêmes dépenses au cours des années 2018 et 2019. En application de l'article 60 de la loi de finances pour 2017, modifié par l'article 11 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, ces modalités dérogatoires s'appliquent à l'ensemble des contribuables titulaires de revenus fonciers, y compris les propriétaires bailleurs de

72 BOI-RFPI-DECLA-10, 6 juill. 2016, § 170. - BOI-RFPI-BASE-30-10, 12 sept. 2012, § 100.

73 CGI, art. 156 bis.

74 CGI, art. 31, I, 1°.

75 CGI, art. 199 novovicies, I, F. - BOI-IR-RICI-360-30-20, 10 mai 2019, § 160. - JCl. Ingénierie du Patrimoine, Fasc. 1696 : Investissements immobiliers locatifs. - Régime Duflot/Pinel (CGI, art. 199 novovicies). - Conditions et modalités d'application, par P.-Y. Di Malta.

76 CGI, art. 199 novovicies, I, D, al. 4. - BOI-IR-RICI-360-30-20, 10 mai 2019, § 200.

77 CGI, art. 156, I, 3°, al. 5.

78 CGI, art. 204 A, 2, 2° et 204 C.

79 CGI, art. 204 G, 2, 4°.

80 BOI-IR-PAS-50-10, 4 juill. 2018.

81 BOI-IR-PAS-50-20-10, 4 juill. 2018, § 30 et 60.

82 BOI-IR-PAS-50-20-10, 4 juill. 2018, § 40.

monuments historiques et assimilés<sup>83</sup>.

Sans rentrer dans le détail du dispositif, les **dépenses de travaux payées au cours de l'année 2018**, font l'objet d'une déduction intégrale, dans les conditions de droit commun, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018. L'éventuel déficit foncier constaté en 2018 peut s'imputer sur le revenu global de l'année 2018 et sur les revenus de même nature des dix années suivantes, dans les conditions de droit commun. Le montant des dépenses de travaux admis en déduction, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, est égal à la moyenne des charges respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 (**règle dite de la moyenne**). Ces dispositions s'appliquent bien locatif par bien locatif<sup>84</sup>.

La prise en compte des dépenses de travaux supportées en 2018, sur un bien locatif pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, au titre de la règle de la moyenne, est conditionnée par l'affectation de ce bien, en 2019, à la location dans la catégorie des revenus fonciers. À défaut, en l'absence de revenu net foncier imposable, au titre de 2019, pour ce bien, la règle de la moyenne ne trouve pas à s'appliquer, en 2019<sup>85</sup>.

Par **dérogation**, la règle de la moyenne des dépenses de travaux respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 ne s'applique pas aux travaux d'urgence réalisés en 2018 et 2019 (intégralement déductibles pour le calcul du revenu net foncier imposable de l'année concernée), aux travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 ainsi qu'aux travaux effectués sur un immeuble classé ou inscrit en 2019, au titre des monuments historiques ou ayant reçu en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine. En conséquence, les dépenses de travaux payées en 2019, sur un tel bien, demeurent intégralement déductibles, dans les conditions de droit commun<sup>86</sup>.

Telles nous semblent être les limitations conceptuelles, structurelles, contextuelles comme conjoncturelles qui caractérisent l'imputation déficitaire en matière de revenus fonciers.

83 BOI-IR-PAS-50-20-10, 4 juill. 2018, § 130.

84 BOI-IR-PAS-50-20-10, 4 juill. 2018, § 130 et 150.

85 BOI-IR-PAS-50-20-10, 4 juill. 2018, § 150.

86 BOI-IR-PAS-50-20-10, 4 juill. 2018, § 170 à 210.

## Conclusion

**31.** Par dérogation aux dispositions de droit commun relatives à l'imputation déficitaire en matière d'impôt sur le revenu et sauf exceptions résultant de régimes spéciaux, l'imputation déficitaire annuelle en revenus fonciers s'avère intrinsèquement limitée à hauteur de 10 700 € au niveau du revenu global, avec report d'imputation sur le revenu foncier catégoriel des dix années suivantes. L'on pourra débattre, en cette période de réflexion concernant les « niches fiscales », de la pertinence de ce montant (parfois insuffisant) et de la nécessité de son maintien en l'état, au regard de leviers fiscaux plus attrayants, tels le régime des monuments historiques ou la réduction d'impôt « Pinel »<sup>87</sup>.

Toujours est-il que ce dispositif s'avère être conditionné, principalement, par la mise en location du bien foncier ainsi que par la nature fiscalement déductible des charges constitutives du déficit foncier imputable et reportable, cette double démonstration, source de nombreux contentieux, incombant classiquement au contribuable.

L'actualité jurisprudentielle la plus récente conduit, en outre, à confirmer l'exclusion du droit à imputation des déficits fonciers au niveau du revenu global, dans l'hypothèse de réserve de jouissance, par son propriétaire, d'un bien classique destiné à un usage de logement. Cette prohibition ne saurait être contournée par l'entremise d'une SCI interposée, devenue propriétaire dudit bien, donné à bail à ses associés majoritaires, sauf à encourir les foudres fiscales d'un abus de droit pour fraude à la loi, sur le fondement de l'article L. 64 du LPF (ancienne comme nouvelle mouture<sup>88</sup>) et dans le prolongement de l'arrêt *Janfin*<sup>89</sup>, dès lors que l'Administration procéderait à la double démonstration du motif exclusivement fiscal de l'interposition sociétaire et d'une application littérale de la condition de réserve de jouissance, contraire aux objectifs poursuivis par le législateur<sup>90</sup>. *Dura lex, sed lex*.

87 JCl. Ingénierie du Patrimoine, Fasc. 1695 et 1696 : Investissements immobiliers locatifs. - Régime Duflo/Pinel (CGI, art. 199 novovicies), par P.-Y. Di Malta.

88 L. n° 2018-1317, 28 déc. 2018 de finances pour 2019, art. 109 (IP 1-2019, n° 6, § 9).

89 CE, sect., 27 sept. 2006, n° 260050, Sté Janfin : Rec. Lebon ; Dr. fisc. 2006, n° 47, comm. 744, concl. L. Olléon ; Procédures 2006, comm. 284, note J.-L. Pierre ; RJF 12/2006, n° 583, chron. Y. Bénard, p. 1083 ; BJS 2007, n° 12, p. 104, note S. Reeb-Blanluet ; BGFE 12/06, p. 30 et s., obs. N. Chahid-Nourai ; BGFE 6/2006, chron. A. d'Hieux-Lardon et Th. Lefebvre, p. 1 ; RTD com. 2006, p. 934, obs. Ph. Martin ; O. Fouquet, Fraude à la loi et abus de droit : Dr. fisc. 2006, n° 47, étude 65 ; P. Dibout, Répression des abus de droit en matière fiscale et principe de fraude à la loi : JCP E 2006, 2820 ; P. Collin, Procédures fiscales, in L'année fiscale : Dr. fisc. 2007, n° 25, étude 631.

90 CE, 8 févr. 2019, n° 407641, Ruggieri, préc.

P.-Y. DI MALTA ■