

Modalité d'imputation du déficit foncier en cas de vente de l'immeuble (BOFiP 01/09/2017)

Source : Fidroït ; Jurislasqueur ; Navis - Francis Lefebvre



24, rue des Bons Enfants – 45000 ORLEANS
T. 02.38.43.15.85. - M. Orleans@olifangroup.com

AIX EN PROVENCE
BORDEAUX
CANNES
LYON
NICE
ORLEANS
PARIS
STRASBOURG

www.olifangroup.com

SAS Olifan Service - 11, cours Gambetta - 13100 Aix-en-Provence
Capital social 1.000.000 € - RCS Aix-en-Provence 797 754 264 - N°TVA FR 40 797 754 264

- Immatriculé à l'Orias sous le n°14004734 www.orias.fr en qualité de conseiller en investissements financiers adhérent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
- Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, carte professionnelle N° A14-5681 délivrée par la préfecture de Marseille
- Assurance RCP et de garantie financière n°229526 MMA-COVEA Risks, 19-21 allée de l'Europe, 92616 CLICHY CEDEX
Locataire agréé

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRINCIPE D'IMPUTATION EN CAS DE CESSION.....	3
2.	AVIS QUANT AUX CONSEQUENCES PRATIQUES.....	3
3.	POUR EN SAVOIR PLUS.....	4
3.1	LES REGLES D'IMPUTATION DU DEFICIT FONCIER	4
3.2	MODALITES DE REMISE EN CAUSE ANTERIEUREMENT ADMISES PAR L'ADMINISTRATION FISCALE	5

1. PRINCIPE D'IMPUTATION EN CAS DE CESSION

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global est subordonnée au maintien de la location de l'immeuble nu pendant une durée minimale de trois ans. Si l'immeuble est détenu par l'intermédiaire d'une société, les associés doivent en plus conserver leurs titres pendant la même durée.

Le non-respect de ces conditions, notamment la vente de l'immeuble avant l'expiration du délai de trois ans, entraîne la remise en cause de l'imputation sur le revenu global du déficit.

A ce titre, le Conseil d'Etat est venu préciser que les dépenses qui n'ont pu être imputées sur le revenu global restent déductibles des revenus fonciers de l'année au cours de laquelle elles ont été payées et peuvent constituer un déficit foncier reportable sur 10 ans selon le régime de droit commun.

La jurisprudence était alors en contradiction avec la doctrine administrative.

L'administration, prenant acte de cette décision, a refondu le BOFiP sous une nouvelle référence (BOI-RFPI-BASE-30-20) afin de préciser les modalités d'imputation des déficits.

L'administration conserve dans ses commentaires la possibilité, en cas de vente, de majorer le prix de revient des déficits non imputés correspondant aux travaux effectués sur le bien. Les contribuables devront alors expressément renoncer au report du déficit concerné, dans une note jointe à la déclaration.

2. AVIS QUANT AUX CONSEQUENCES PRATIQUES

La conservation du déficit foncier en cas de remise en cause de l'imputation sur le revenu global est désormais certaine, la solution étant à présent opposable à l'administration en application de l'article L.80 A du LPF.

Les contribuables dont l'imputation sur le revenu global a été remise en cause dans les conditions antérieurement admises pourront, par voie de réclamation contentieuse, demander à ce que leur déficit foncier, de même que le montant de leur impôt des années passées, soient recalculés.

A notre sens, la demande peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle le déficit perdu à tort aurait dû être imputé, y compris si l'événement ayant donné lieu à remise en cause du déficit global est antérieur (par symétrie avec la faculté de l'administration d'exercer son droit de vérification à l'égard de période prescrites dont les opérations ont une incidence sur les résultats de la période ultérieure ; BOI-CF-PGR-10-20, § 190).

Pour plus d'information sur la forme et contenu des réclamations, voir BOI-CTX-PREA-10-50.

Avis en attente de confirmation :

Les modalités de remise en cause du déficit global et de calcul du déficit foncier en report s'appliquent chaque fois qu'un immeuble cesse d'être affecté à la location nue (c'est-à-dire générant des revenus fonciers). Il en sera ainsi en cas de :

- Vente de l'immeuble ;
- D'arrêt de la location ;
- De transformation en location meublée.

L'imputation sur les revenus fonciers ultérieurs, et non pas sur le revenu global, est favorable au contribuable car elle permettra de réduire l'assiette de l'impôt mais aussi celle des prélèvements sociaux.

En cas de vente, les contribuables devront néanmoins s'interroger sur la solution qui leur est la plus favorable fiscalement : conserver un déficit foncier en report, ou bien majorer le prix de revient de l'immeuble pour le calcul de la plus-value de cession.

De manière générale :

- La majoration du prix de revient sera plus favorable lorsque le contribuable ne détient plus de biens dont les revenus relèvent des revenus fonciers, ou qu'il n'en perçoit pas suffisamment pour exploiter la totalité du déficit. A ce titre, l'option du contribuable nous semble devoir être globale et concerner tous les travaux se rapportant au bien vendu.
- La conservation d'un déficit en report peut s'avérer plus intéressante lorsque la plus-value imposable est inférieure au déficit ou inexistante, en raison notamment des abattements pour durée de détention. On pourra également réduire l'assiette brute en appliquant le forfait de 15 % représentatif des travaux (au-delà de 5 ans de détention). En dépit d'une plus-value imposable suffisamment importante, la conservation peut s'avérer pertinente si le taux marginal d'imposition du client est de 30 % ou plus et qu'il conserve des revenus fonciers

3. POUR EN SAVOIR PLUS

3.1 LES REGLES D'IMPUTATION DU DEFICIT FONCIER

Le revenu net foncier est obtenu après compensation des revenus fonciers et des déficits fonciers de tous les immeubles détenus par le contribuable ou les membres du foyer fiscal. Lorsque le revenu foncier est négatif, un déficit foncier est constaté.

En principe, le déficit foncier ne peut pas être imputé sur le revenu global du contribuable, mais seulement sur ses revenus fonciers des 10 années suivantes (CGI. art. 156, I. 3°).

Par exception, le déficit foncier est imputé sur le revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 €, lorsqu'il résulte de dépenses déductibles du revenu foncier, autres que les intérêts d'emprunts. Cette imputation n'est pas optionnelle.

L'imputation du déficit sur le revenu global n'est toutefois acquise qu'au terme d'un délai d'affectation de l'immeuble à la location nue de 3 ans.

3.2 MODALITES DE REMISE EN CAUSE ANTERIEUREMENT ADMISES PAR L'ADMINISTRATION FISCALE

En cas de non-respect du délai de conservation des parts sociales ou de l'immeuble affecté à la location nue, la doctrine précisait que l'imputation sur le revenu global était remise en cause :

- Les revenus fonciers et globaux des 3 années précédentes étaient recalculés en faisant abstraction de l'imputation du déficit sur le revenu global ;
- En l'absence de conservation de revenus fonciers relatifs au bien ayant généré un déficit, le stock de déficit en report ne pouvait pas faire l'objet d'une imputation sur les revenus fonciers.

En d'autres termes, en cas d'arrêt de la location, imputation sur le revenu global et déficit foncier en report étaient perdus. Le contribuable pouvait seulement prendre en compte le déficit non imputé provenant de travaux pour diminuer la plus-value éventuellement imposable en cas de cession de l'immeuble.

Cette doctrine administrative est désormais rapportée.