Image not found or type unknown

LA DEDUCTION DES CHARGES DEDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

Commentaire d'arrêt publié le **25/03/2023**, vu **707 fois**, Auteur : contrôle fiscal et impôts locaux

. La déduction de charges foncières n'est pas subordonnée à la condition qu'un immeuble destiné à la location ait procuré des revenus fonciers (CE 17 mars 2010 n° 299770 et 300090, min. c/ Blanc).

La déduction de charges foncières n'est pas subordonnée à la condition qu'un immeuble destiné à la location ait effectivement procuré des revenus fonciers (CE 17 mars 2010 n° 299770 et 300090, min. c/ Blanc).

Du point de vue des charges déductibles au titre des revenus fonciers,
aucune charge n'est déductible par un propriétaire qui se réserve la jouissance d'un immeuble.
Tel est le cas de propriétaires qui ne peuvent démontrer avoir pris toutes les mesures utiles pour louer leur bien, notamment en proposant un loyer inférieur à celui escompte.

Ce sera aussi le cas d'une SCI qui n'a comme objet que mettre à disposition un logement à deux époux, seuls actionnaires de la SCI, aux fins de résidence principale, dès lors que :
Les loyers sont modiques
Après l'achat des parts par les époux, aucun autre locataire n'a été recherché
Il y a confusion permanente de la trésorerie de la SCI et des époux

Les conséquences en sont que la SCI doit être considérée comme s'étant réservée la jouissance des biens loués et elle ne peut pas déduire de ses revenus fonciers , qui sont imposable au nom des associés, aucune charge locative ni aucune autre charge.
si un propriétaire effectue lui-même des travaux dans un logement, à l'aide de matériaux qu'il a acheté, la jurisprudence admet la déduction des matériaux, sur justificatifs, mais non celle de la main d'œuvre.
Elle considère en effet qu'il n'y a pas de dépenses supportées, mais la substitution d'un effort personnel à ces dépenses.
Une importante évolution est cependant apparue récemment, la jurisprudence (TA) admettant la prise en compte du coût de la main d'œuvre pour le calcul de la plus-value, en cas de revente ultérieure du bien, et fixant ce coût à trois fois la valeur des matériaux.

Cette jurisprudence, contraire à la doctrine administrative, reste cependant isolée, d'autres TA ayant estimé que dans la mesure où le coût des matériaux a été déduit des revenus fonciers, la main d'œuvre correspondante ne peut pas être prise en compte dans le calcul de la plus-value immobilière.

Par contre, pour la détermination de la plus-value imposable résultant de la cession d'un bien immobilier, les dispositions de l'article 150 VB du CGI ne font pas obstacle à ce que le prix d'acquisition de matériaux et celui de leur pose soient pris en compte lorsque les matériaux ont été achetés par le contribuable à une entreprise et installés par une autre entreprise.
CAA Nantes 17 février 2011 n° 10-373, 1e ch., Mainguet

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés