



14ème législature

Question N° : 98095	De M. Damien Abad (Les Républicains - Ain)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > logement	Tête d'analyse > politique du logement	Analyse > investissements immobiliers locatifs. régime fiscal.
Question publiée au JO le : 26/07/2016 Réponse publiée au JO le : 03/01/2017 page : 60 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de renouvellement : 01/11/2016		

Texte de la question

M. Damien Abad appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le calcul de l'imposition sur le revenu pour des particuliers ayant investi dans l'immobilier locatif d'habitation. En effet, l'achat d'un bien immobilier nécessite le plus souvent un emprunt sur une durée de 15 ans. Le remboursement de ce prêt correspond aux loyers versés par les locataires pendant toute la période concernée. Par conséquent, il ne peut dégager de revenu réel. Il peut uniquement déduire fiscalement les intérêts de son emprunt. Cependant, la part du capital dans le remboursement constant du montant de l'emprunt augmente de façon exponentielle au fil du temps et la part des intérêts diminue de la même façon. Un revenu fiscal se crée donc progressivement bien qu'aucun revenu réel ne soit perçu puisque les loyers sont directement encaissés par la banque pour le remboursement du prêt. Le particulier se voit donc demander des impôts sur le revenu supérieurs à ses revenus. Il aimerait donc connaître les dispositions que le Gouvernement entend prendre afin de remédier à cette situation.

Texte de la réponse

Pour la détermination des revenus fonciers imposables, les contribuables qui relèvent du régime réel d'imposition peuvent déduire, sous certaines conditions, les dépenses limitativement énumérées à l'article 31 du code général des impôts (CGI). A ce titre, le d du 1° du I de l'article 31 précité du CGI autorise la déduction des intérêts des dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés. En dehors des dépenses expressément visées par l'article 31 du CGI, les propriétaires sont également autorisés à déduire les autres frais qu'ils ont supportés, à la condition que ces dépenses soient engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier et ce, en application de l'article 13 du CGI. Les dépenses effectuées en vue de l'acquisition du revenu doivent s'entendre uniquement de celles qui ont pour objet la production du revenu et sa réalisation effective, à l'exclusion de celles qui seraient faites en vue de l'acquisition ou de l'accroissement du capital. Les frais supportés en vue de la conservation du revenu s'entendent essentiellement des frais destinés à préserver l'existence du capital, source du revenu, et à assurer en temps utile la reconstitution de ce capital s'il est sujet à déperissement. Ces précisions figurent aux paragraphes no 10 et 20 du BOI-IR-BASE-10-10-10-20-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts (BOFIP – Impôts). Par ailleurs, pour être admises en déduction, les charges doivent répondre à certaines conditions générales, qui résultent des articles 13 et 31 du CGI. Ainsi, ces dépenses doivent : - se rapporter à des immeubles ou parties d'immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers ; - avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu ; - avoir été effectivement supportées par le propriétaire ; - avoir été

payées au cours de l'année d'imposition ; - être justifiées. Dès lors, si les intérêts payés au titre d'un emprunt souscrit en vue de la conservation, de l'acquisition, de la construction, de la réparation ou de l'amélioration d'un bien immobilier donné en location sont bien admis en déduction pour la détermination des revenus fonciers nets imposables, cette déduction ne s'étend pas aux remboursements en capital. Ces précisions figurent au BOI-RFPI-BASE-20-80-20120912 publié au BOFIP – Impôts. En effet, le remboursement en capital d'un emprunt immobilier souscrit pour l'acquisition d'un bien immobilier locatif s'analyse non comme une dépense engagée en vue de l'acquisition d'un revenu foncier mais comme une dépense engagée en vue de l'acquisition d'un capital. Par conséquent, le remboursement en capital d'un emprunt immobilier ne peut donner lieu à aucune déduction en matière de revenus fonciers. Au surplus, l'acquisition d'un bien immobilier locatif est constitutive d'une augmentation du patrimoine du contribuable et il ne serait pas légitime que les revenus tirés de ce patrimoine ne soient pas imposés au motif que le financement de cette acquisition a été réalisé par emprunt, le remboursement en capital d'un emprunt immobilier ne constituant, in fine, qu'un emploi du revenu pour forme d'épargne dans l'immobilier locatif. Le Gouvernement n'entend donc pas modifier le droit sur ce point.