



Newsletter Juin 2017
La cession d'un immeuble loué nu
Avez-vous pensé au sort des déficits ?

Vous cédez un immeuble loué dans lequel vous avez réalisé, au cours des trois dernières années, d'importants travaux générant un déficit que vous avez déduit de votre revenu global.

Si le premier réflexe est de penser à l'imposition de la plus-value réalisée lors de la cession, il est très souvent négligé, lors de la réalisation des opérations de cession, le fait que l'administration fiscale est fondée à remettre en cause ces déductions.

Un récent arrêt du Conseil d'Etat est venu rappeler cette subtilité fiscale et condamner une position de l'administration fiscale défavorable au contribuable¹.

Quelques rappels

Il convient de rappeler les principes de base régissant le traitement des déficits fonciers² :

- Les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles des revenus fonciers autres que les intérêts d'emprunt s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €.
- La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
- Lorsque le revenu global du contribuable est inférieur à 10 700 €, l'excédent du déficit est imputable sur les revenus globaux des six années suivantes.

En cas de cession, quel le sort des déficits issus de travaux réalisés sur l'immeuble cédé ?

Le Code général des impôts prévoit que lorsque le vendeur a imputé sur son revenu global le déficit foncier généré par un immeuble, cette imputation n'est définitivement acquise que s'il maintient cet immeuble en location pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

Les conséquences de cette « chasse-trape » fiscale peuvent être significatives : le revenu global et les revenus fonciers des 3 années qui précèdent l'année de cession³ sont reconstitués sans application du dispositif d'imputation sur le revenu global, c'est-à-dire en imputant les déficits exclusivement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

¹ Conseil d'Etat, 26/04/2017, n°400441

² Article 156, I-3° du Code général des impôts

³ Ou de cessation de la location

Une position de l'administration fiscale défavorable au contribuable...

Vous détenez un autre immeuble ou des SCPI générant des revenus fonciers ? Il peut paraître logique de vouloir imputer les déficits « recalculés », générés par l'immeuble cédé, sur vos revenus fonciers positifs obtenus postérieurement à la cession.

De manière surprenante, l'administration fiscale refuse cette possibilité au contribuable alors même que la loi ne prévoit pas de conditions particulières sur l'origine du déficit⁴. La totalité du déficit généré par l'immeuble vendu doit être imputée uniquement sur les revenus fonciers jusqu'à l'année de cession. Ainsi, le déficit non imputé à cette date est perdu.

... Condamnée par le Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat, confirmant certaines décisions de jurisprudence⁵, a jugé que les déficits générés par un immeuble cédé sont imputables sur les revenus fonciers réalisés ultérieurement à la cession.

Cette solution, conforme tant à la lettre qu'à l'esprit du texte⁶, est favorable au contribuable en ce qu'elle permet de diminuer l'imposition des revenus fonciers postérieurs à la cession.

Dans l'hypothèse où vous ne disposez pas d'autres revenus fonciers, il est possible, sous certaines conditions, de majorer, pour le calcul de la plus-value, le prix d'acquisition de l'immeuble cédé de la fraction des déficits non utilisés correspondant à des dépenses de travaux éligibles. Cette opération permet de diminuer la plus-value imposable, et donc, le montant de l'imposition⁷.

Autres points à vérifier lors d'une cession d'immeuble

La cession d'un immeuble est une opération complexe générant des effets fiscaux devant impérativement être anticipés. Par exemple, la cession d'un immeuble ayant donné droit à un avantage fiscal (réduction d'impôt « Pinel », notamment) pendant la période d'engagement de la location peut entraîner la remise en cause dudit avantage fiscal⁸.

Dans tous les cas, il est impératif de se faire assister par un conseil pour éviter les mauvaises surprises.

⁴ BOI-RFPI-BASE-30-20-10 n°250 ; Rép. Frassa 05/05/2016. La seule condition exigée tient à la date de réalisation des déficits.

⁵ TA Melun, 25/06/2016 n°1406147 ; CAA Versailles, 12/04/2016, n°14VE03643

⁶ Le Conseil d'Etat fait référence aux travaux préparatoires de l'article 23 de la loi du 22 juin 1993 dont sont issues les dispositions de l'article 156 du Code général des impôts.

⁷ Article 150 UB II 4° du Code général des impôts

⁸ BOI-IR-RICI-360-40 n°10 et suivants