

LES BAILLEURS D'IMMEUBLE PEUVENT ILS TOUJOURS DEDUIRE LES INTERETS D'EMPRUNT ?

Le principe :

- Si l'immeuble est affecté à la location et que les loyers sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers le droit fiscal admet la déduction fiscale des intérêts d'emprunt acquittés par le Bailleur.

L'emprunt doit porter sur l'acquisition de l'immeuble ou celle de parts de société civile immobilière ou encore même pour le financement de travaux réalisés sur le bien.

Aux termes de l'article 31- I-1 d) du Code Général des Impôts, « *sont déductibles des revenus bruts fonciers les intérêts des dettes contractées pour la conservation, l'acquisition et la construction d'immeuble à condition que la finalité locative soit établie, la déductibilité est admise quelque soit la qualité du prêteur de fonds.* »

Ainsi si une SCI emprunte auprès de ses propres associés, sous la forme de sommes laissées par ces derniers en compte courant en sus de leur apport en capital, le Conseil d'Etat admet la déductibilité.¹

APPLICATION A DES CAS SPECIFIQUES

1 – Lors de la construction d'un immeuble :

La déductibilité peut avoir lieu alors même que l'immeuble est en cours de construction :

Ainsi si l'immeuble ne rapporte pas encore de loyers mais que le contribuable a fait connaître son engagement de mettre l'immeuble en location dès la période de construction du bien, la déductibilité est envisageable.

Il ne faut pas que ce soit une location temporaire, il est important que le bailleur rapporte la preuve en cas de contrôle qu'il a emprunté pour acquérir un bien objet de la location.

Cependant, la location temporaire est exclue de la déductibilité.

2 – Prêt in fine :

Il existe un débat concernant les prêts in fine c'est-à-dire les prêts durant lesquels l'emprunteur n'impute que les intérêts et le capital étant remboursé une seule fois au terme du crédit et garantie par la constitution d'une épargne, en général une assurance vie.

Le Juge des Impôts recherche si les modalités de ce prêt permettent d'estimer que, à hauteur du montant de l'épargne constituée au titre du contrat d'assurance vie, les sommes

¹ Conseil d'Etat 8 juillet 1988 n°64-902

empruntées sont ou non destinées à financer les primes d'un produit de placement ou l'acquisition d'un immeuble.

Si effectivement le lien entre les sommes empruntées et l'acquisition immobilière est établie, les intérêts d'emprunt sont déductibles.

4 - Concernant les parts de SCI de gestion de patrimoniale :

Quand un associé contracte l'emprunt pour acquérir des parts cédées par un autre associé, si l'objectif est effectivement la perception ou non de revenus locatifs il doit pouvoir déduire les intérêts d'emprunt.

Si la société contracte un emprunt pour racheter uniquement les parts d'un associé où il n'y a pas de finalité locative justifiant la déduction des intérêts, l'administration fiscale refuse la déduction.