

### Logements vacants et revenus fonciers



Il résulte de l'application combinée des articles 15,28 et 31 du Code général des impôts que les charges afférentes aux immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance (résidence principale et résidence secondaire, notamment) ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

Lorsqu'un logement est vacant, les charges ne sont déductibles des revenus fonciers que si le propriétaire apporte la preuve qu'il a l'intention réelle de louer le bien et qu'il a accompli des diligences en ce sens: c'est ce principe que vient de rappeler la Cour administrative de Marseille dans un arrêt du 19 novembre 2020.

## LES FAITS

Un contribuable, propriétaire d'un bien à Marseille, avait déduit de ses revenus fonciers des charges acquittées en 2014, cet immeuble n'ayant été mis en location qu'en 2017, postérieurement à un contrôle fiscal intervenu en 2016.

Dans le cadre de ce contrôle, le fisc avait remis en cause les charges déduites, au motif que le bien n'avait pas encore été mis en location depuis son acquisition en 2014.

Contestant ce redressement, ce contribuable avait fait valoir que l'absence de location était imputable :

- au décès de sa grand-tante en février 2015, qui devait prendre en location l'appartement ;
- à l'impossibilité de trouver un locataire avant août 2017 en dépit des diligences accomplies ;
- ainsi qu'à l'impossibilité de recourir aux services d'une agence immobilière eu égard au coût d'une telle démarche.

En outre, il résulte de l'instruction que ce propriétaire avait produit comme justificatifs des attestations mentionnant son intention de louer le bien à sa grand-tante et la copie d'une annonce de location sur Facebook à compter de novembre 2016.

## L'ARRÊT

La Cour d'appel a balayé ces arguments en relevant *"qu'aucune pièce corroborant l'accomplissement de démarches entre février 2015 et novembre 2016"* n'a été fourni à la Cour.

Selon la Cour *"le contribuable n'apporte ainsi pas la preuve, qui lui incombe, que des diligences ont été accomplies afin d'offrir l'appartement en cause à la location durant les années 2015 et 2016. Dans ces conditions, il doit être regardé comme s'étant réservé la jouissance pendant la période en litige alors même qu'il ne l'aurait pas effectivement occupé"*.

En conséquence, le fisc était donc fondé à remettre en cause la déduction des charges relatives à ce bien.

## **CONSEIL**

Les propriétaires de logements destinés à la location qui souhaitent déduire des charges en l'absence de revenus doivent conserver des preuves de leurs démarches et diligences effectuées pour louer ces biens., et ce afin d'éviter une remise en cause de la déduction des charges.

Ainsi, la volonté de louer peut être démontrée par :

- des annonces sur des sites internet ou des journaux ;
- un mandat de location signé avec une agence immobilière ;
- des échanges de mails entre le propriétaire et d'éventuels locataires ;
- des attestations de visites
- ou encore des dossiers de potentiels locataires.

Il convient de rappeler que ces éléments de preuve sont également indispensables si le bien fait l'objet d'un engagement de location dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation immobilière ; à défaut de diligences, le bénéfice de l'avantage fiscal pourrait être remis en cause.

## **Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00