RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-40-20120912
Date de publication : 12/09/2012

RFPI – Revenus fonciers – Charges déductibles - Charges locatives

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Détermination du résultat foncier - Base imposable à l'impôt sur le revenu
Titre 2 : Charges déductibles
Chapitre 4 : Charges locatives

Sommaire :

I. Dépenses déductibles (charges récupérables, non récupérées)
A. Charges locatives
B. Charges locatives non remboursées
C. Immeubles soumis à la réglementation des loyers
D. Immeubles non soumis à la réglementation des loyers
E. Incidence du dépôt de garantie
F. Charges locatives supportées pendant la vacance du bien
II. Année de la déduction
A. Année au cours de laquelle la déduction intervient
B. Date du départ du locataire
C. Cession ou transmission du bien loué

1

La législation prévoit qu'il n'est pas tenu compte en recettes des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant (CGI, art, 29). Parallèlement, la déduction des charges acquittées à ce titre par le propriétaire n'est pas prévue,

La situation du bailleur au regard des charges locatives est en principe, d’une année sur l’autre, globalement neutre. Les charges supportées par le bailleur sont généralement remboursées la même année ou l'année suivante par le locataire.

10

Toutefois, les bailleurs qui ont supporté des dépenses pour le compte de leur locataire et dont ils n'ont pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ du locataire, peuvent les déduire pour la détermination de leurs revenus fonciers .

I. Dépenses déductibles (charges récupérables, non récupérées)

20

A. Charges locatives

Les dépenses déductibles sont à la fois celles relatives à des fournitures ou à des services destinés à l'usage privé des locataires et celles qui, se rattachant à l'usage commun des locataires, constituent la contrepartie de commodités pour ces derniers.

D'une manière générale, il s'agit des charges dont le propriétaire est fondé de plein droit à obtenir le remboursement par ses locataires, sur justifications, en sus du loyer principal . Les charges de la propriété incombant au propriétaire continuent à pouvoir être déduites pour leur montant réel, toutes les conditions étant par ailleurs remplies.

Cette déduction est également applicable aux propriétés rurales, conformément aux dispositions du a du 2° du I de l'article 31.

30

B. Charges locatives non remboursées

Seules ouvrent droit à déduction les charges locatives qui n’ont pas été remboursées par le locataire au 31 décembre de l’année de son départ. Ces charges peuvent avoir été engagées au titre de l’année de départ du locataire comme au titre des autres années depuis son entrée dans le logement.

Ainsi, si le locataire est tenu de rembourser au propriétaire une somme de 400 euros au titre des charges récupérables à la date de son départ et qu’il rembourse à celui -ci une somme de 300 euros avant le 31 décembre de l’année de son départ, seul le solde, soit 100 euros, sera admis en déduction.

40

C. Immeubles soumis à la réglementation des loyers

Pour les immeubles soumis à la réglementation des loyers, les dépenses qui incombent de droit au locataire ou qui peuvent être récupérées par le propriétaire sur le locataire sont :

- d'une part, les dépenses à la charge du locataire en application du décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives (la liste des dépenses annexée à ce décret n'est cependant pas limitative). Aux termes de l'article 1er de ce décret, constituent des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Les mêmes critères sont transposables, dans le cas des immeubles collectifs, aux dépenses affectant les parties communes ;

- d'autre part, les dépenses afférentes aux réparations qui, bien qu'effectuées par le propriétaire, sont récupérables par ce dernier sur le locataire en application du décret n° 87-713 du 26 août 1987. La liste des dépenses annexée à ce décret est limitative.

50

D. Immeubles non soumis à la réglementation des loyers

Pour les immeubles non soumis à la réglementation des loyers, les dépenses payées par le propriétaire pour le compte du locataire s'entendent en principe de celles qui sont mises à la charge des locataires par l'effet des conventions.

60

E. Incidence du dépôt de garantie

Les sommes versées à titre de dépôt de garantie et conservées par le propriétaire pour financer des charges locatives doivent normalement être rajoutées aux recettes brutes, puis déduites au titre des charges récupérables non récupérées.

Il est toutefois admis, à titre de mesure de simplification, que le bailleur s’abstienne de faire état des sommes correspondantes lorsque le chiffre à déclarer dans les recettes brutes est identique à celui porté en déduction. Cette condition implique notamment que les charges locatives dont le propriétaire obtient le remboursement par le biais d’une retenue effectuée sur le dépôt de garantie n’aient pas déjà été déduites au titre d’une année antérieure.

70

F. Charges locatives supportées pendant la vacance du bien

Les dépenses locatives définitivement supportées par le contribuable pendant la période de vacance d’un bien destiné à la location, restent admises en déduction dans les conditions de droit commun.

II. Année de la déduction

80

A. Année au cours de laquelle la déduction intervient

La déduction intervient au titre de l’imposition des revenus de l’année du départ du locataire. Dans l’hypothèse où, lors de l’établissement de sa déclaration des revenus fonciers de l’année de départ du locataire, le contribuable n’est pas en mesure de déterminer le montant des charges devant figurer sous cette rubrique, celui-ci pourra déposer ultérieurement une déclaration rectificative.

90

B. Date du départ du locataire

Le départ effectif du locataire correspond généralement aux situations suivantes :

- le congé du locataire qu’il soit remplacé par un nouveau locataire ou non. Il peut s’agir d’un départ à la date d'échéance normale du bail ou à sa résiliation. Aucune condition de durée de l’interruption de la location n’est exigée ;

- la reprise du bien par le bailleur pour un usage autre que la location. Il s'agit des situations où le bailleur affecte le bien à son usage personnel ou le met à la disposition gratuite d'un membre de sa famille ou d'un tiers.

Il est toutefois admis d'assimiler à la date de départ du locataire, la date du jugement d'expulsion ou la date à laquelle le locataire est considéré comme étant en situation de surendettement au sens de l' article L. 330-1 du code de la consommation :

« La situation de surendettement des personnes physiques est caractérisée par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir. L'impossibilité manifeste pour une personne physique de bonne foi de faire face à l'engagement qu'elle a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société caractérise également une situation de surendettement. »

100

C. Cession ou transmission du bien loué

La cession ou la transmission du bien donné en location n'autorise pas la déduction des charges récupérables non récupérées à la date de la cession, dès lors que le bien est vendu ou transmis occupé.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 28/11/2026
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5805-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-BASE-20-40-20120912