

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-50-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 19/02/2014

RFPI – Revenus fonciers – Charges déductibles - Impôts

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 5 : Impôts

Sommaire :

I. Impôts admis en déduction

A. Impôts déductibles

B. Modalités de déduction

II. Impôts non déductibles

A. Certains impôts perçus au profit de l'État

B. Impôts incombant normalement à l'occupant

C. Impôts, taxes ou redevances qui constituent un élément du prix de revient des immeubles

1

Les propriétaires sont autorisés à déduire les impositions autres que celles incombant normalement à l'occupant, payées au cours de l'année d'imposition et perçues à raison de leurs propriétés, au profit des collectivités locales, de certains établissements publics ou d'organismes divers ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux situés dans la région d'Ile-de-France (c du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI)).

10

Deux conditions particulières sont donc exigées pour que les impôts frappant la propriété soient admis en déduction :

- l'imposition doit être une charge fiscale incombant normalement au propriétaire ;

- il doit s'agir soit d'un impôt perçu au profit des régions, des départements, des communes, de certains établissements publics ou d'organismes divers, soit de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux situés dans la région d'Ile de France.

L'application de ces deux règles conduit aux conséquences suivantes.

I. Impôts admis en déduction

A. Impôts déductibles

Les propriétaires peuvent notamment déduire :

20

- la taxe foncière sur les propriétés bâties et éventuellement la taxe foncière sur les propriétés non bâties dues à raison de leurs propriétés ;

Remarque : la taxe foncière afférente à l'année du décès du propriétaire d'un immeuble donné en location doit être déduite en totalité des revenus dont le contribuable a disposé jusqu'à la date de son décès, que celle-ci soit acquittée antérieurement ou postérieurement au décès.

30

- certaines taxes annexes à la taxe foncière : taxe spéciale d'équipement perçue notamment au profit des établissements publics fonciers, impositions perçues au profit des communautés urbaines pour la fraction de ces taxes et impositions qui se rapporte à la taxe foncière ;

40

- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage situés dans la région d'Ile de France ; .

50

- la contribution sur les revenus locatifs ([CGI, articles 234 nonies et suivants](#)).

B. Modalités de déduction

60

En principe, les impôts mentionnés au [I-A-§ 20](#) ne peuvent être déduits que s'ils ont été effectivement payés au cours de l'année d'imposition. Toutefois, même s'ils n'ont pas été payés, ils sont admis dans les charges à déduire des revenus fonciers :

- pour leur montant exact si le contribuable a reçu son avis d'imposition ;

- dans le cas contraire, dans la limite des sommes payées au titre de ces mêmes taxes pour l'année précédente.

Ces déductions sont régularisées l'année suivante.

70

Les pénalités prévues en cas de paiement tardif sont admises en déduction au même titre que l'imposition à laquelle elles se rapportent.

80

En outre les impôts précités sont déductibles, même lorsqu'ils sont payés par le locataire en l'acquit du propriétaire puisque, dans ce cas, leur montant doit être ajouté aux recettes brutes.

II. Impôts non déductibles

Les propriétaires ne sont pas autorisés à déduire de leur revenu brut foncier les impôts qui ne répondent pas aux conditions prévues au [c du 1° du I de l'article 31 du CGI](#). Tel est le cas ;

- de certains impôts perçus au profit de l'État ;
- des impôts incombant normalement à l'occupant ;
- des impôts, taxes ou redevances qui constituent un élément du prix de revient des immeubles.

A. Certains impôts perçus au profit de l'État

90

Les propriétaires ne peuvent pas déduire, notamment :

- l'impôt sur le revenu ([CGI, article 153](#)) ;
- les droits de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, y compris la taxe additionnelle perçue au profit des collectivités locales ([CE, arrêt du 20 juin 1969, req. n° 74924](#)) ;
- la TVA acquittée en cas d'option. En effet, lorsque les loyers sont assujettis à la TVA, les recettes ainsi que les dépenses déductibles relatives à ces locaux doivent être retenues pour leur montant hors TVA.

B. Impôts incombant normalement à l'occupant

100

Entrent en particulier dans cette catégorie :

- la taxe d'habitation afférente aux locaux donnés en location (cette taxe est normalement établie au nom du locataire) ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (voir ci-après) ;
- la taxe de balayage.

Lorsque ces impositions sont payées par le propriétaire, pour le compte de ses locataires, puis remboursées par ces derniers, voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-10](#).

[RM Baudot, n° 32529, JO Sénat du 23/08/2001, page 2722](#)

Texte de la réponse : La taxe d'enlèvement des ordures ménagères figure expressément sur la liste des charges récupérables par les bailleurs auprès des locataires prévue par le [décret n° 87-713 du 26 août 1987](#). En revanche, le prélèvement au profit de l'Etat prévu à l'[article 1641 du CGI](#) pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeur afférent à cette même taxe ne constitue pas une charge récupérable au sens de ce décret. Cela étant, pour la détermination des revenus fonciers, les bailleurs sont autorisés à déduire, au titre de l'année de son paiement, le montant du prélèvement pour frais de gestion de la fiscalité locale relatif à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dont ils ont effectivement supporté la charge. En pratique, la taxe d'enlèvement des ordures

ménagères figurant sur le même avis que la taxe foncière qui est à la charge du propriétaire, ce dernier peut déduire l'ensemble des frais de gestion afférents à cet avis d'imposition.

C. Impôts, taxes ou redevances qui constituent un élément du prix de revient des immeubles

110

Il s'agit, notamment :

- de la redevance payée, à raison d'une construction donnée, dans le cadre des [articles L 520-1 à L 520-9 du code de l'urbanisme](#) ;
- du versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article [L.112-2 du code de l'urbanisme](#) ;
- de la taxe d'aménagement (codifiée [article L 331-1 à l'article L 331-4 du code de l'urbanisme](#)).