RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-50-20150401
Date de publication : 01/04/2015
Date de fin de publication : 06/05/2020

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
D. Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Ile-de-France

1

Conformément aux dispositions du c du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), 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, à l'exception de la taxe annuelle, prévue à l'article 231 ter du CGI, sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue en Ile-de-France.

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 ;

Remarque : Que ces impôts ou taxes soient acquittés antérieurement ou postérieurement au décès du contribuable, ils doivent être déduits en totalité des revenus dont il a disposé, au titre d'un immeuble donné en location, jusqu'à la date de son décès.

- il doit s'agir d'un impôt perçu au profit des régions, des départements, des communes, de certains établissements publics ou d'organismes divers, sous réserve des cas d'exclusion.

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

I. Impôts admis en déduction

A. Impôts déductibles

20

Les propriétaires peuvent notamment déduire :

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

- 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, taxe additionnelle spéciale annuelle, prévue à l'article 1599 quater D du CGI, instituée au profit de la région d'Ile-de-France ;

- la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement, prévue à l'article 1599 quater C du CGI, perçue au profit de la région Ile-de-France ;

- la contribution sur les revenus locatifs (CGI, art. 234 nonies et suiv.).

(30 à 50)

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 mentionnés au **I-A § 20** 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. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au II § 40 et suivants du BOI-RFPI-BASE-10-20.

II. Impôts non déductibles

85

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 ;

- de la taxe annuelle, prévue à l'article 231 ter du CGI, sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue en Ile-de-France.

A. Certains impôts perçus au profit de l'État

90

Les propriétaires ne peuvent pas déduire, notamment :

- l'impôt sur le revenu (CGI, art. 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 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 ;

- la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface, dite "taxe Apparu", prévue par l'article 234 du CGI.

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 (RM Baudot n° 32529, JO Sénat du 23 août 2001, p. 2722) ;

- la taxe de balayage.

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 dispositions codifiées de l'article L. 520-1 du code de l'urbanisme à l'article 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 prévue à l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme, à l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, à l'article L. 331-3 du code de l'urbanisme et à l'article L. 331-4 du code de l'urbanisme.

D. Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Ile-de-France

120

Conformément aux dispositions du c du 1° du I de l'article 31 du CGI, dans sa rédaction issue du 8° du I de l'article 26 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, la taxe annuelle, prévue à l'article 231 ter du CGI, sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue en Ile-de-France n'est pas déductible pour la détermination du revenu foncier imposable, et ce, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2015.