RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-80-20170901
Date de publication : 01/09/2017

RFPI - Revenus fonciers - Charges déductibles - Intérêts et frais d'emprunt

---

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 8 : Intérêts et frais d'emprunt

Sommaire :

I. Intérêts d'emprunt admis en déduction
A. Intérêts déductibles
1. Conservation de la propriété
2. Acquisition, (re)construction ou agrandissement d'un immeuble
3. Réparation ou amélioration de la propriété
4. Intérêts d'emprunt couverts par une police d'assurance
B. Intérêts non déductibles
1. Principe
2. Immeuble acquis moyennant le paiement d'une rente viagère
C. Cas particuliers
1. Intérêts des emprunts substitutifs
a. Exclusion de principe
b. Déduction sous conditions
c. Emprunt initial à un taux progressif
2. Intérêts supportés par les porteurs de parts
a. Intérêts payés par les membres de certaines sociétés immobilières
b. Intérêts payés par les porteurs de parts de fonds de placement immobilier
3. Démembrement de propriété
a. Intérêts d'emprunts contractés par l'usufruitier des parts de sociétés
b. Intérêts d'emprunts contractés par le nu-propriétaire des parts de sociétés
c. Intérêts d'emprunts contractés par le nu-propriétaire d'immeuble loué
d. Intérêts d'emprunts contractés par les nus-propriétaires de logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social
1° Démembrements concernés
a° Définition de la convention d'usufruit temporaire
b° Bailleurs sociaux concernés
2° Objet des emprunts contractés
3° Modalités d'imputation des intérêts d'emprunt
II. Frais d'emprunt admis en déduction
A. Frais d'emprunt déductibles

1. Principes
2. Primes afférentes à un contrat d'assurance
3. Dépenses liées à la résiliation anticipée d'un emprunt
4. Frais liés à la souscription d'un emprunt substitutif
B. Frais d'emprunt non déductibles
III. Conditions de déduction
A. Principes
B. Bonifications d'intérêts
C. Intérêts d'emprunt souscrits en devises étrangères
D. Justification de l'emploi des sommes empruntées
E. Intention de louer
F. Prêt « in fine »

1

Les contribuables soumis au régime réel d'imposition (BOI-RFPI-DECLA-20) peuvent déduire de leur revenu net foncier les intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la (re)construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location (**I § 20 et suivants**).

En sus des intérêts proprement dits, les contribuables sont autorisés à déduire les frais d'emprunts (cf. II § 180 et suivants).

La déduction est limitée aux sommes payées au cours de l'année d'imposition et dont le propriétaire peut justifier (cf. III § 240 et suivants). Elle s'applique dans les mêmes conditions aux propriétés urbaines et aux propriétés rurales.

10

La déduction ne s'étend pas aux remboursements en capital.

> *De ce fait, les sommes versées en exécution d'une clause d'indexation du capital d'un prêt ne peuvent être admises en déduction, dès lors qu'elles présentent le caractère d'un versement en capital et non d'un supplément d'intérêt (CE, arrêt du 31 octobre 1990 n° 81132).*

I. Intérêts d'emprunt admis en déduction

20

Les intérêts ne peuvent être déduits que s'ils se rapportent à un emprunt contracté pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location conformément aux dispositions du d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI). Les intérêts des sommes empruntées pour un autre objet ne sont pas en principe admis en déduction. Certains cas particuliers doivent également être évoqués (cf. I-C § 100 et suivants).

A. Intérêts déductibles

30

Les propriétaires peuvent déduire de leur revenu net foncier les intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la (re)construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location.

1. Conservation de la propriété

40

Les emprunts sont réputés contractés pour la conservation des immeubles lorsque les fonds empruntés sont utilisés par le propriétaire pour couvrir les dépenses se rapportant directement à ses immeubles et qu'il ne pourrait se dispenser d'assumer sans perdre tout ou partie de ses droits de propriété.

Tel est le cas notamment des emprunts contractés pour le paiement des droits de mutation à titre gratuit. Il importe peu que les intérêts soient payés à un tiers qui a consenti un prêt pour permettre à l'héritier, au donataire ou au légataire de régler en une seule fois les droits dont il est redevable ou qu'ils soient versés au Trésor, en application de l'article 1717 du CGI.

L'article 1717 du CGI prévoit le paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement dus à l'occasion de certaines mutations de propriétés. L'article 401 de l'annexe III au CGI dispose que les droits ainsi fractionnés ou différés sont productifs d'intérêts. Ce texte a pour objet de permettre notamment aux héritiers ne disposant pas de fonds suffisants pour acquitter les droits de mutation dont ils sont redevables, d'éviter l'aliénation des biens qui leur sont dévolus. Il s'agit par suite d'une modalité de paiement qui équivaut à un prêt hypothécaire que le Trésor accorde à son débiteur pour lui assurer la conservation des biens sur lesquels portent les droits.

2. Acquisition, (re)construction ou agrandissement d'un immeuble

50

Seuls les intérêts des dettes contractées pour l'acquisition ou la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'immeubles destinés à procurer des revenus fonciers sont déductibles.

Ainsi, les intérêts qui se rapportent à des sommes empruntées pour acheter un terrain à bâtir ou un immeuble ou faire construire un bâtiment destiné à être donné en location nue dans le cadre des revenus fonciers présentent le caractère de charges déductibles, sous réserve du respect des conditions générales de déduction des charges (CE, arrêt du 11 mai 1977, n°00450). Il en est de même pour la fraction des intérêts qui se rapporte aux sommes utilisées pour le paiement des droits de mutation à titre onéreux.

Les intérêts d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un immeuble restent déductibles même si l'immeuble ne produit plus de revenus, dès lors qu'il a été démoli en vue de sa reconstruction et de l'obtention par le propriétaire de revenus fonciers plus élevés (cf. CE, arrêt du 8 juin 1990, n° 52745).

Lorsqu'un contribuable donne en location la résidence qu'il occupe à titre d'habitation principale et qu'il quitte pour trouver un emploi dans une autre région, le loyer qu'il perçoit est imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il peut cependant déduire du loyer brut, sans limitation de durée ou de montant, les intérêts des emprunts contractés pour acquérir ou construire l'habitation qu'il occupait antérieurement à son changement de domicile (RM Cazenave n°22329, JO AN du 12 mars 1990, p. 1201).

3. Réparation ou amélioration de la propriété

60

Les intérêts d'un emprunt contracté pour la réparation ou l'amélioration d'un immeuble donné en location, sont admis en déduction quelle que soit l'affectation des locaux (habitation, commerce,

industrie, autres activités non salariées...).

Cette déduction est admise, toutes conditions étant par ailleurs remplies, dès lors que l'immeuble en cause est destiné à la location, sans qu'il y ait lieu de rechercher si certaines de ces dépenses de travaux figurent, par leur nature ou leur importance, au nombre de celles qui sont, par application des dispositions de l'article 31 du CGI, exclues des charges déductibles de la propriété (CE, 23 mai 2003, n° 231720).

Ainsi, la déduction des intérêts d'emprunt contractés pour l'amélioration d'un immeuble est admise même si les dépenses d'amélioration proprement dites ne sont pas nécessairement déductibles des revenus fonciers (notamment pour certaines dépenses réalisées sur les locaux professionnels et commerciaux).

4. Intérêts d'emprunt couverts par une police d'assurance

65

Dans une décision du 6 août 2008, le Conseil d'État (CE, arrêt du 6 août 2008 n°301336) retient que :

- d'une part, les indemnités versées par une compagnie d'assurances pour couvrir les charges déductibles du revenu foncier d'un contribuable ont, dans cette mesure, le caractère de recettes foncières de ce dernier. Il en va ainsi notamment dans le cas d'une police d'assurance décès-invalidité contractée sur sa tête par l'associé d'une société de personnes pour couvrir les mensualités d'un emprunt contracté par celle-ci ou pour son compte ;

- et, d'autre part, les intérêts de cet emprunt présentent le caractère d'une charge déductible des résultats de cette société, y compris lorsque, en exécution des clauses de cette police d'assurance, une compagnie d'assurances, auprès de laquelle cet emprunt a été garanti, est conduite à se substituer à l'emprunteur dans le paiement des mensualités du prêt.

B. Intérêts non déductibles

1. Principe

70

La liste des emprunts dont les intérêts sont admis en déduction étant limitative, les intérêts afférents à des dettes contractées pour un autre motif ne sont pas déductibles.

80

Ainsi ne peuvent être notamment considérés comme déductibles, les intérêts des sommes empruntées :

- pour le paiement d'une indemnité d'éviction, lorsque cette dernière n'est pas admise en déduction pour la détermination du revenu brut, en ce sens CE, arrêt du 12 février 1969, n° 72918 ,

- en revanche, les intérêts des emprunts contractés pour le paiement d'une indemnité d'éviction déductible sont admis en déduction (cf. CE, arrêt du 3 juillet 2009, n ° 293154)

- pour faire face à des dépenses personnelles et notamment des frais de maladie, alors même que s'il n'avait pas eu recours à l'emprunt, le propriétaire n'aurait pu obtenir les mêmes disponibilités qu'en aliénant un de ses immeubles ;

- pour financer l'acquisition d'immeubles en vue de la vente.

- les intérêts d'un emprunt contracté par une société civile immobilière, pour acquérir un terrain en vue d'y construire des logements destinés à la vente, ne sont pas déductibles des revenus fonciers procurés, au cas d'espèce, par la location temporaire à des fins d'affichage d'une faible partie du terrain par la société (CE, arrêt du 4 février 1985, n° 41072).

- pour le rachat, par une société immobilière, des parts correspondant aux droits d'un associé (RM Baudot n° 150084, JO Sénat du 2 février 2006, p. 280)

Extrait de la réponse :

« Un emprunt souscrit par une société ou un groupement en vue de procéder au rachat de tout ou partie des parts correspondant aux droits de l'un de ses associés ne peut être regardé comme contracté pour l'acquisition ou la conservation d'un revenu. Dès lors, les intérêts de cet emprunt ne peuvent être admis en déduction pour la détermination du résultat net foncier de cette société ou de ce groupement. A l'inverse, un emprunt souscrit personnellement par un associé d'une société de personnes, visée au 1° de l'article 8 du code général des impôts et dont les résultats sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, qu'il soit déjà présent dans la société ou non, en vue de procéder au rachat de tout ou partie des parts correspondant aux droits d'un autre associé peut être regardé comme contracté pour l'acquisition d'un revenu. Dans ce cas, l'associé acquéreur pourra déduire de la part lui revenant dans le revenu foncier déterminé par la société, les intérêts de cet emprunt. »

2. Immeuble acquis moyennant le paiement d'une rente viagère

90

Les arrérages d'une rente viagère versée par l'acquéreur d'un immeuble en contrepartie de son acquisition, ne peuvent être considérés, même pour partie, comme des intérêts.

Sur ce point, il convient de se reporter à la jurisprudence constante du Conseil d'État : CE, arrêt du 26 novembre 1982, n° 24845 ; CE, arrêt du 14 mai 1986, n° 49400 ; CE, arrêt du 27 janvier 1988, n° 76282 et CE, arrêt du 27 juin 1990, n° 57559.

C. Cas particuliers

1. Intérêts des emprunts substitutifs

a. Exclusion de principe

100

Des emprunts peuvent être souscrits pour se substituer aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition, la réparation ou l'amélioration des immeubles productifs de revenus fonciers. Toutefois,

dès lors que ces prêts n'ont pas pour objet les opérations ci-dessus mais le remboursement ou le remplacement d'un prêt antérieur présentant ces caractéristiques, les intérêts des emprunts substitutifs ne sont en principe pas admis en déduction des revenus fonciers.

b. Déduction sous conditions

110

Compte tenu des conditions économiques qui motivent généralement ces opérations, il est admis que le droit à déduction des revenus fonciers attaché à l'emprunt initial ne soit pas modifié, lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le nouvel emprunt doit être souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial. Cette condition est remplie lorsque le nouveau contrat ou l'avenant le mentionne expressément en se référant à lui. Il est précisé que l'identité de l'organisme prêteur pour les deux prêts n'est pas nécessaire ;

- les intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial. Il est précisé que cette limitation s'apprécie globalement en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier de l'emprunt initial et sur l'échéancier du nouvel emprunt :

> Sur ce point, il convient de se reporter à la RM Le Ridant n° 23339, JO AN 8 décembre 2003, p. 9401.

Pour bénéficier de ces dispositions, les contribuables doivent préciser sur leur déclaration de revenus fonciers à quel prêt le nouveau se substitue. Le cas échéant, les justifications seront produites sur demande de l'administration.

c. Emprunt initial à un taux progressif

120

Les contribuables qui ont emprunté initialement à un taux progressif, peuvent se voir réclamer à la rupture du contrat des intérêts dits « compensatoires », l'emprunteur ayant pu bénéficier d'un taux préférentiel lors des premières années de remboursement. Dans ce cas, le nouvel emprunt peut porter sur un capital incluant notamment l'indemnité compensatoire.

En tout état de cause, les intérêts ouvrant droit à déduction restent limités à ceux afférents au capital de l'emprunt initial restant dû, dans la limite de l'échéancier initial.

2. Intérêts supportés par les porteurs de parts

a. Intérêts payés par les membres de certaines sociétés immobilières

130

Les membres de sociétés immobilières dotées ou non de la transparence fiscale et non passibles de l'impôt sur les sociétés, de droit ou sur option, qui donnent en location les locaux représentés par leurs actions ou parts sociales, peuvent, en principe, déduire :

- la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des emprunts contractés par la société pour l'acquisition, l'amélioration, la réparation et la conservation des immeubles ;

- les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour faire leur apport à la société ou acquérir leurs droits sociaux.

b. Intérêts payés par les porteurs de parts de fonds de placement immobilier

140

Les porteurs de parts de fonds de placement immobilier (FPI) mentionnés à l'article 239 nonies du CGI peuvent déduire :

- la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des emprunts contractés par le fonds pour l'acquisition de l'immeuble, l'amélioration, la réparation et la conservation des immeubles ;

- les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour faire leur apport au FPI ou acquérir leurs parts.

3. Démembrement de propriété

a. Intérêts d'emprunts contractés par l'usufruitier des parts de sociétés

150

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une société détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la société imposable au nom de l'usufruitier.

La circonstance que la société constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-propriétaire en l'absence de convention contraire, n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

b. Intérêts d'emprunts contractés par le nu-propriétaire des parts de sociétés

160

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-propriétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts, ne sont pas déductibles, dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

c. Intérêts d'emprunts contractés par le nu-propriétaire d'immeuble loué

170

RESCRIT n° 2007/53 (FP) du 11/12/2007 *: Déduction des intérêts d'emprunt effectivement versés par les nus- propriétaires d'immeubles loués et destinés à financer l'acquisition de la nue- propriété.*

Question : *Les intérêts d'emprunt versés par les nus-propriétaires d'immeubles loués, et destinés à financer l'acquisition de la nue-propriété sont-ils déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés ?*

Extraits de la réponse : *Les intérêts d'emprunts effectivement versés par les nus-propriétaires d'immeubles loués, et destinés à financer soit l'acquisition de la nue-propriété, soit les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles, sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés.*

Conformément aux dispositions de l'article 156, I-3° du CGI, la fraction du déficit qui résulte de ces intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

d. Intérêts d'emprunts contractés par les nus-propriétaires de logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social

171

Lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble démembré ou lorsque les revenus tirés de cet immeuble ne sont pas imposés entre ses mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, notamment lorsqu'il relève des bénéfices industriels et commerciaux ou lorsqu'il entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les charges du nu-propriétaire liées à l'acquisition de la nue-propriété ne peuvent pas constituer une charge foncière déductible.

172

Par exception à cette règle, le d du 1° du I de l'article 31 du CGI permet aux nus-propriétaires, pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L.365-2 du CCH.

La nue-propriété de l'immeuble peut être détenue directement par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. Il peut notamment s'agir d'une société civile immobilière ou d'une société civile de placement immobilier.

1° Démembrements concernés

173

Sont concernés par ces dispositions, les démembrements dans lesquels l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L.411-2 du CCH, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L.365-2 du CCH.

Ce mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété fait l'objet, pour sa mise en œuvre par des bailleurs sociaux, de dispositions particulières insérées dans le chapitre III du titre V du livre II de la partie législative du CCH (CCH, art. L.253-1 à L.253-8). Elles ont notamment pour objet de préciser les droits des locataires et les conditions dans lesquelles les intéressés peuvent bénéficier d'une offre de relogement à l'expiration de la convention de cession temporaire d'usufruit.

a° Définition de la convention d'usufruit temporaire

174

Les opérations concernées consistent à démembrer la propriété de logements, l'usufruit étant temporairement cédé à un bailleur social pendant une durée fixée par convention, la nue-propriété étant cédée à un investisseur privé (ou conservée par ce dernier s'il est déjà propriétaire). Au terme de la convention, la pleine propriété du bien revient au nu-propriétaire.

Les conventions temporaires d'usufruit sont en général conclues pour une durée d'au moins quinze ans et les logements sont le plus souvent des logements neufs.

Ainsi, un plein propriétaire qui cède temporairement à un bailleur social l'usufruit d'un logement acquis par emprunt peut déduire de ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondant à la valeur de la nue-propriété du bien.

De même, lorsqu'un plein propriétaire contracte un emprunt pour rénover un logement ancien et qu'il cède temporairement l'usufruit de ce logement à un bailleur social, il peut imputer sur ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondante.

b° Bailleurs sociaux concernés

175

L'usufruit peut être détenu temporairement par :

- un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L.411-2 du CCH. Les organismes d'habitation à loyer modéré comprennent les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré et les fondations d'habitations à loyer modéré ;

- une société d'économie mixte. Il s'agit des sociétés d'économie mixte qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du CCH et qui sont soumises aux dispositions de l'article L.481-1 du CCH à l'article L.481-7 du CCH ;

- un organisme agréé mentionné à l'article L.365-2 du CCH. Ces organismes s'entendent de ceux qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et ont par conséquent une activité d'utilité sociale.

2° Objet des emprunts contractés

177

Les nus-propriétaires de logements dont l'usufruit est temporairement détenu par un bailleur social peuvent déduire les intérêts des emprunts contractés pour ces logements au titre de l'acquisition de leur nue-propriété, de leur construction ou reconstruction, de leur conservation, de leur réparation ou leur amélioration.

La liste des emprunts dont les intérêts sont admis en déduction étant limitative, les intérêts afférents à des dettes contractées pour un autre motif ne sont pas déductibles.

3° Modalités d'imputation des intérêts d'emprunt

179

Les dépenses supportées par le nu-propriétaire d'un logement dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme chargé du logement social au titre des intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de ce logement, sont déductibles de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun prévues au 3° du I de l'article 156 du CGI.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au II § 350 du BOI-RFPI-BASE-30-20.

II. Frais d'emprunt admis en déduction

180

En sus des intérêts versés au cours de l'année d'imposition, les propriétaires sont autorisés à déduire les frais d'emprunt.

A. Frais d'emprunt déductibles

1. Principes

190

Les frais d'emprunt doivent être regardés comme ayant le caractère de charges déductibles au même titre que le montant des intérêts de l'emprunt dont ils découlent (CE, arrêt du 11 février 1966, n° 66328).

Il convient notamment de tenir compte :

- des frais de constitution du dossier ;

- des frais d'inscriptions hypothécaires ou en privilège de prêteur de deniers ; les honoraires de notaire correspondant à un contrat de prêt garanti figurent parmi les frais d'acte hypothécaire ou d'inscription en privilège de prêteur de deniers de ce prêt. Ces honoraires, ainsi que la TVA qui leur est applicable, constituent des charges déductibles des revenus fonciers. Le contribuable doit être en mesure de justifier de la nature et du montant des honoraires de notaire dont il demande la déduction ; notamment, ces honoraires doivent pouvoir être distingués de ceux qui correspondent à l'acte d'achat lui-même (ces derniers honoraires constituent des frais engagés en vue de l'acquisition d'un capital immobilier et ne peuvent donner lieu à aucune déduction) ;

- des sommes versées à un organisme de cautionnement : la contribution à un fonds mutuel de garantie à hauteur du montant non remboursable en fin de crédit, ainsi que la commission définitivement acquise par l'organisme. En revanche, la fraction de ces sommes qui est susceptible d'être restituée au propriétaire ne peut être admise en déduction ;

- des frais de mainlevée ;

- des agios ou commissions de banque ;

- des primes afférentes à un contrat d'assurance-vie ou d'assurance-décès souscrit pour garantir le remboursement de l'emprunt (cf. **II-A-2 § 200**) ;

- de l'indemnité de résiliation anticipée d'une convention de taux plancher et de taux plafond accessoire à un emprunt à taux variable, dès lors que la résiliation ne modifie pas les modalités de remboursement du capital.

Concernant l'indemnité de résiliation anticipée, il convient de se reporter à la RM Ameline n° 10819, JO AN 23 mai 1994, p. 2603.

2. Primes afférentes à un contrat d'assurance

200

Lorsque, pour garantir le remboursement d'un prêt destiné à l'acquisition d'un immeuble donné en location, une société civile immobilière non passible de l'impôt sur les sociétés souscrit une assurance-décès sur la tête de son dirigeant, principal associé, les primes sont déductibles lorsqu'elles présentent le caractère d'un supplément d'intérêt.

Il en est ainsi lorsque la souscription d'une police d'assurances a été imposée par une clause expresse du contrat de prêt et qu'aucune récupération des sommes versées n'est possible en dehors de la réalisation du risque couvert par la police d'assurances. Dans le cas contraire, il s'agit d'un simple placement n'ouvrant aucun droit à déduction.

Remarque : Pour plus de précisions sur les primes d'assurance déductibles, il convient de se reporter au BOI-RFPI-BASE-20-60.

3. Dépenses liées à la résiliation anticipée d'un emprunt

210

Conformément aux principes généraux de l'impôt sur le revenu, seuls sont déductibles des revenus fonciers les dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu.

Tel n'est pas le cas, en principe, des dépenses liées à la résiliation anticipée d'un emprunt.

Remarque : Dans le cas particulier où la résiliation anticipée est motivée par la souscription d'un emprunt substitutif, il convient de se reporter au **II-A-4 § 220**.

4. Frais liés à la souscription d'un emprunt substitutif

220

Les frais d'emprunt liés à la souscription d'un emprunt substitutif (cf. I-C-1-a § 100) n'ouvrent pas droit, en principe, à déduction, à l'exception des primes afférentes aux assurances contractées pour garantir le remboursement du nouvel emprunt.

Cela étant, il est admis que les frais liés à la souscription d'un emprunt substitutif, les dépenses de résiliation anticipée de l'emprunt initial et, le cas échéant, les intérêts compensatoires versés en cas de renégociation d'un prêt avec le même établissement soient considérés comme déductibles si la résiliation et la souscription d'un emprunt substitutif ont effectivement permis de diminuer le montant global de la charge d'intérêts restant dus. Pour l'appréciation de cette condition, il convient de prendre en compte globalement la charge constituée par les intérêts du nouvel emprunt et les frais ci-dessus.

Le Conseil d'Etat a jugé que l'indemnité de résiliation anticipée d'un emprunt est déductible sur le fondement du 1 de l'article 13 du CGI, en tant que dépense effectuée en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu, dès lors que le remboursement anticipé de l'emprunt initial et la souscription du nouvel emprunt à un taux moins élevé n'ont eu ni pour objet ni pour effet d'accroître la valeur d'actif mais avaient eu pour finalité la conservation du revenu net foncier de l'emprunteur (CE, arrêt du 5 octobre 2007, n°281658).

B. Frais d'emprunt non déductibles

230

Les intérêts de retard versés pour non-respect des échéances dues à raison du prêt bancaire contracté en vue de l'acquisition d'un immeuble n'ouvrent pas droit à déduction, dès lors que ces frais ne sont pas directement engagés pour l'acquisition de l'immeuble (CE, arrêt du 10 février 1989, n° 57606).

III. Conditions de déduction

A. Principes

240

Pour être admis en déduction, les intérêts d'emprunt doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges. Il est notamment précisé que :

- le propriétaire ne peut déduire que le montant des intérêts qu'il a effectivement supportés ;

- les intérêts déductibles sont ceux qui ont été effectivement payés par le contribuable bailleur au cours de l'année d'imposition ;

- la déduction doit être justifiée.

Remarque : Pour plus de précisions sur les conditions générales de déduction, il convient de se reporter au BOI-RFPI-DECLA-20.

B. Bonifications d'intérêts

250

Les propriétaires ayant obtenu des prêts à la construction assortis de bonifications d'intérêts ne peuvent déduire que le montant net des intérêts qu'ils ont effectivement acquittés, sans que cette somme puisse être majorée des bonifications accordées (CE, arrêt du 21 juin 1968, n° 72518).

C. Intérêts d'emprunt souscrits en devises étrangères

260

Les intérêts d'emprunt souscrits en devises étrangères sont déductibles dans la limite de ceux payés au cours de l'année et convertis au cours du change en fin d'année.

D. Justification de l'emploi des sommes empruntées

270

L’emploi des sommes empruntées doit être justifié. Même si le prêt qu'il a obtenu était destiné exclusivement au financement des travaux de construction d'un immeuble, un contribuable ne peut déduire la totalité des intérêts payés s'il n'établit pas avoir entièrement utilisé les sommes empruntées pour le paiement des travaux correspondants.

En ce sens, CE, arrêt du 7 octobre 1987, n°58571.

E. Intention de louer

280

Le contribuable doit également justifier que les dépenses qui ont donné lieu à la souscription de l’emprunt sont destinées à procurer des revenus fonciers (cf. I-A-3 § 60).

Ainsi, dans le cas d'un immeuble en cours de construction, il doit manifester clairement, auprès de l'administration, son intention d'utiliser le logement, une fois celui-ci achevé, pour se procurer des revenus fonciers par voie de location et confirmer la sincérité de cette intention par la constatation d'une utilisation de cette nature dès l'achèvement de la construction.

F. Prêt « in fine »

290

Lorsque les conditions de l’emprunt contracté prévoient que le contribuable ne paie que les intérêts pendant la durée prévue du contrat et que le capital est remboursé en une seule fois au terme du crédit et garanti par la constitution d'une épargne, il est admis que la circonstance que le contribuable avait déjà effectué la majeure partie des versements correspondant au prix de l'immeuble acquis en vue de la location lorsque les fonds prêtés ont été mis à sa disposition quelques jours plus tard ne fait pas obstacle au caractère déductible des intérêts, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, dès lors que les versements qu'il a effectués ont entraîné un solde débiteur de son compte bancaire.

Cf. CAA Bordeaux, 2 novembre 2005, n°02BX01324.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 07/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5808-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-BASE-20-80-20170901