

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-70-20130107

Date de publication : 07/01/2013

RFPI - Revenus fonciers - Charges déductibles - Déduction des provisions pour charges de copropriété

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 7 : Provisions pour charges de copropriété

Sommaire :

I. Déduction des provisions l'année de leur versement au syndic

A. Déduction immédiate

B. Déduction obligatoire

C. Dépenses concernées

D. Dépenses exclues

II. Régularisation des provisions déduites l'année suivante

A. Régularisation obligatoire

B. Dépenses couvertes par les provisions

C. Dépenses faisant l'objet de la régularisation

D. Solde après approbation des comptes

E. Cessation de la location

1

Le [a quater du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts](#) autorise la déduction des provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, et supportées par le propriétaire, diminuées du montant des provisions déduites l'année précédente qui correspond à des charges non déductibles, ou récupérables auprès des locataires.

Seuls sont donc concernés les copropriétaires bailleurs. Les provisions pour charges de copropriété sont déductibles immédiatement l'année de leur versement au syndic (I). Elles font l'objet l'année suivante, une fois la ventilation des charges définitivement arrêtée, d'une régularisation (II).

Remarque : les provisions pour charges de copropriété versées par le bailleur au syndic ne doivent pas être confondues avec les provisions pour charges locatives (afférentes à des dépenses relatives à la partie privative ou aux parties communes) versées forfaitairement ou non par le locataire au bailleur. Le régime fiscal de ces dernières est exposé au [BOI-RFPI-BASE-20-40](#).

I. Déduction des provisions l'année de leur versement au syndic

A. Déduction immédiate

10

Les provisions payées par le bailleur doivent être déduites pour leur montant total sur la déclaration déposée au titre des revenus de l'année de leur versement au syndic, sans qu'il y ait lieu d'examiner l'utilisation effective de ces sommes ou leur affectation à des dépenses déductibles ou non.

B. Déduction obligatoire

20

La déduction de la provision pour charges de copropriété est obligatoire.

Ainsi, le propriétaire bailleur qui connaîtrait en temps utile la ventilation des charges en vue de l'établissement de sa déclaration de revenus fonciers est tenu de déduire les provisions payées sans tenir compte de la ventilation exacte des charges.

C. Dépenses concernées

30

Seules sont déductibles les provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, prévues aux [articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée](#). Les provisions déductibles sont donc celles afférentes aux :

- dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Elles sont comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété (article 14-1 de la loi n° 65-557) ;
- dépenses pour travaux qui n'ont pas à figurer dans le budget prévisionnel et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État (article 14-2 de la loi n° 65-557 ; [décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, JO du 4 juin 2004](#)).

D. Dépenses exclues

40

Les provisions spéciales destinées à faire face à des travaux non encore décidés par l'assemblée générale, prévues par l'[article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée](#), ne sont pas concernées. Les dépenses ayant donné lieu à ces provisions spécifiques continuent à être déduites dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire à la date de leur paiement, par l'intermédiaire du syndic, aux fournisseurs ou aux entreprises si elles présentent le caractère de charges déductibles.

Bien entendu, les propriétaires bailleurs continueront à déduire dans les conditions de droit commun les dépenses supportées sur la partie privative de l'immeuble donné en location, sous réserve des aménagements apportés à la déduction des charges récupérables sur le locataire ([BOI-RFPI-BASE-](#)

20-40).

II. Régularisation des provisions déduites l'année suivante

A. Régularisation obligatoire

50

Après l'arrêté des comptes présenté à l'assemblée générale en N+1, les copropriétaires-bailleurs doivent procéder à la ventilation définitive des charges de copropriété versées en N. Ainsi, ils doivent procéder sur la déclaration de revenus fonciers de l'année N+1, déposée en N+2, à la régularisation de la déduction qu'ils ont pratiqué l'année précédente.

B. Dépenses couvertes par les provisions

60

Les provisions pour charges de copropriété ont pour objet de prendre en charge indistinctement lors de leur versement :

- des charges déductibles des revenus fonciers (ex : dépenses de réparation et d'entretien, etc.) ;
- des charges non déductibles des revenus fonciers (ex : dépenses d'agrandissement, etc.) ;
- des charges couvertes par la déduction forfaitaire pour frais divers (ex : frais de gestion, d'assurance, etc.) ;
- et des charges récupérables auprès des locataires (ex : dépenses d'éclairage, de chauffage, d'entretien, etc.).

C. Dépenses faisant l'objet de la régularisation

70

Chaque copropriétaire doit déterminer le caractère déductible ou non de la charge supportée à l'aide de la provision déduite, compte tenu des éléments fournis par son syndicat des copropriétaires. Il doit majorer son revenu imposable de la fraction de la provision antérieurement déduite correspondant à :

- des charges non déductibles ;
- des charges récupérables sur les locataires ;
- ainsi qu'à l'éventuel solde positif (cf. II-D).

Les charges de copropriété de l'année N effectivement déductibles après arrêté des comptes et qui ont déjà été déduites des revenus de N dans le cadre de la provision pour charges de copropriété ne doivent en aucun cas être ventilées dans les lignes correspondantes de la déclaration des revenus de N+1.

A la demande de l'administration, le contribuable doit être en mesure de justifier des montants devant figurer sous cette rubrique.

D. Solde après approbation des comptes

80

La régularisation liée au solde positif ou négatif résultant de l'approbation des comptes de l'exercice comptable précédent doit être effectuée comme suit :

- si le solde est positif en N+1, la déduction opérée au titre de l'année N ne correspond pas à hauteur de ce solde à des charges déductibles puisque les sommes n'ont pas été utilisées. Quelle que soit l'affectation retenue par le syndic pour cette somme en N+1 (remboursement ou imputation sur la provision due au titre de l'année en cours), ce solde doit faire l'objet d'une régularisation ;

- si le solde est négatif en N+1, la déduction opérée au titre de l'année N est insuffisante. Le syndic de copropriété peut appeler un complément de provision en N+1 ou retenir la somme sur le fond de roulement. En tout état de cause, cette somme est déductible en N+1 dès lors que ce complément s'assimile aux provisions de [l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965](#).

E. Cessation de la location

90

Lorsque le contribuable cesse de donner son bien en location, il est admis à titre de règle pratique, que les provisions pour charges de copropriété versées au cours de l'année de la cessation de la location fassent l'objet d'une régularisation prévisionnelle anticipée.

Ainsi, la déclaration des revenus fonciers de l'année de cessation doit mentionner sur la ligne appropriée d'une part, la régularisation des charges de copropriété déduites l'année précédente et d'autre part, la régularisation prévisionnelle anticipée de la déduction de la provision déduite la même année (au titre de la période couverte par la location).

Cette régularisation anticipée pourra, par exemple, être effectuée en retenant la même proportion de charges déductibles que celle qui a été constatée au cours de l'exercice précédent. Si le montant ainsi déterminé s'avère inexact après l'arrêté des comptes, il appartiendra au contribuable de déposer une déclaration rectificative.