

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-20-14/02/2014

Date de publication : 14/02/2014

RFPI - Revenus fonciers - Charges déductibles - Indemnité d'éviction et frais de relogement

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 2 : Indemnité d'éviction et frais de relogement

Sommaire :

I. Indemnité d'éviction

II. Frais de relogement

A. Loyer de relogement

B. Frais de relogement

I. Indemnité d'éviction

1

L'indemnité d'éviction versée par le propriétaire est admise en déduction des recettes brutes lorsqu'elle est considérée comme une charge engagée en vue de la perception du revenu.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, il en est ainsi, notamment, lorsque la somme versée au locataire sortant a pour objet de libérer les locaux en vue de les relouer immédiatement dans de meilleures conditions.

Ainsi, la CAA de PARIS a jugé que l'indemnité d'éviction versée à un exploitant de bains-douches en vue de la libération de locaux à usage commercial pour leur remise en état avant une nouvelle location constitue une dépense effectuée en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu au sens du 1 de l'article 13 du CGI et peut, en conséquence, être déduite des revenus fonciers du propriétaire (CAA Paris, arrêt du 31 janvier 1991 n° 89PA01032).

Toutefois, il convient d'écarter la déduction de l'indemnité lorsque son versement résulte d'une gestion anormale (CE, arrêt du 12 avril 1972 n° 81456, RJ, II, p. 84).

10

L'indemnité d'éviction n'est pas admise en déduction lorsqu'elle présente le caractère d'une dépense personnelle ou d'une dépense engagée en vue de la réalisation d'un gain en capital.

Tel est le cas de l'indemnité versée par le propriétaire en vue de reprendre les locaux donnés en location pour :

- son usage personnel ;

- les vendre libres de toute location (CE, arrêt du 25 janvier 1967 n° 66560 RO p.21) ;

- en permettre la démolition (CE, arrêts du 21 février 1944 n°s 69684 et 71374, RO p.55) ;

- transformer des locaux commerciaux en logements (CE, arrêt du 12 février 1969, n° 72918).

Le Conseil d'État a précisé, dans les décisions rappelées ci dessus, que le paiement d'une indemnité d'éviction prévue par les lois sur le renouvellement des baux commerciaux ne constitue pas le remboursement d'un loyer ni d'un pas de porte assimilable à un loyer et que cette dépense n'entre pas davantage dans la catégorie des charges dont le montant peut être déduit du revenu brut de l'immeuble en application de l'article 31 du CGI. Comme d'autre part, cette indemnité trouve sa contrepartie dans la libération de l'immeuble loué et dans l'accroissement qui en résulte du capital immobilier, elle ne peut être regardée comme une dépense effectuée en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu au sens de l'article 13 du CGI et de l'article 28 du CGI.

Le propriétaire n'est donc pas fondé à en déduire le montant de son revenu foncier (CE, arrêt du 4 novembre 1974 n° 91434, RJ II p.182).

Dans le cas d'une société civile immobilière, propriétaire d'immeubles anciens, qui avait donné congé à ses anciens locataires pour libérer les locaux et conclure avec un tiers un bail à construction prévoyant le remplacement des immeubles par des constructions nouvelles destinées à lui revenir à l'expiration du bail, le Conseil d'État a confirmé cette jurisprudence : il a jugé, en effet, que l'opération en cause ayant créé pour la société bailleuse une situation nouvelle entièrement distincte de la situation antérieure, les indemnités versées aux locataires évincés devaient être regardées non pas comme destinées à permettre à la société la poursuite sous une autre forme de l'exploitation des immeubles mais comme constituant la contrepartie d'un accroissement de son patrimoine immobilier (CE, arrêt du 20 octobre 1978 n° 07157, RJ II p.152).

En revanche, il a été jugé qu'eu égard à la circonstance que les locaux commerciaux, pour la reprise desquels un propriétaire a versé au locataire une indemnité d'éviction, ont, pour partie, fait ultérieurement l'objet d'un bail à usage d'habitation moyennant un loyer supérieur à celui précédemment pratiqué et ont été, pour le surplus, rattachés à des locaux contigus dont le propriétaire a

conservé la disposition, l'indemnité dont il s'agit doit être regardée, à concurrence de la proportion de surface donnée en location, comme une dépense effectuée en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu (CE, arrêt du 29 mars 1989, n° 81836).

L'indemnité d'éviction qui a pour objet de libérer les locaux en vue de les relouer dans de meilleures conditions, c'est-à-dire d'entraîner une augmentation du revenu tiré de l'immeuble, est déductible des revenus fonciers. Le caractère déductible de l'indemnité d'éviction n'est plus conditionné par le caractère déductible des travaux dont l'éviction est le préalable (CE, arrêt du 8 juillet 2005, n° 253291).

Remarque : les intérêts des emprunts contractés par un propriétaire en vue de verser des indemnités d'éviction déductibles sont également admis en déduction.

II. Frais de relogement

A. Loyer de relogement

20

Les loyers provenant de la location d'un logement que le propriétaire doit renoncer à occuper personnellement sont imposables dans les conditions de droit commun. En particulier, le propriétaire ne peut déduire du montant des loyers qu'il encaisse ceux qu'il verse pour se loger. Ces derniers ayant en effet, le caractère d'une dépense personnelle, ne peuvent être considérés comme une charge de l'immeuble que le redevable donne en location.

B. Frais de relogement

30

Les frais engagés par un propriétaire pour loger temporairement son locataire durant les travaux affectant le logement loué peuvent être admis en déduction des revenus fonciers si les conditions de leur exposition permettent de considérer qu'ils sont effectués en vue de la conservation d'un revenu au sens de l'article 13 du CGI et si l'engagement de ces frais et leur montant résultent d'une gestion normale.

Lorsqu'ils répondent à toutes les conditions de déduction, ces frais viennent, diminuer le montant des recettes brutes en tant que charge de la propriété.