



Impôt sur le revenu - charges déductibles investissement locatif

Par **lafgui**, le **10/04/2011** à **20:28**

Bonjour,
Dans le cadre d'un investissement locatif Scellier (achat en 2010 / livraison en 2011), je me demandais s'il était possible de déduire, au titre de l'année de leur paiement (2010 le cas échéant) les charges suivantes (sachant qu'aucun loyer n'a encore été perçu donc 0 euros de recettes) :
- **la constitution du dossier de demande de prêt et les commissions prélevées par la banque et le courtier en prêt (commission notamment);**
- **l'inscription hypothécaire**, y compris les frais de notaire s'y rapportant;
- **l'assurance décès-invalidité et garantie perte d'emploi;**
Et de constituer ainsi un déficit (ligne 112 du formulaire 2044) imputable sur le revenu global au titre de l'imposition des revenus de l'année 2010 (ligne 4bc du formulaire 2042)
Je vous remercie par avance
Guillaume

Par **francis050350**, le **11/04/2011** à **12:12**

Bonjour ,
Bien entendu , en matière de revenus fonciers il est possible de dégager un déficit avec absence de recettes pour de multiples raisons. Ex Non paiement de loyers par le locataire ou comme dans votre cas , logement destiné à la location non achevé ou en recherche de locataire.
Si vous avez besoin de documentation je peux vous en fournir (je suis un ancien inspecteur des impôts) ou vous pouvez trouver cela sur le site www.impot.gouv.fr espace documentation série 5 revenus fonciers tant BOI que DB ou précis par mot clé.
Si vous étiez ennuyé ce qui hélas peut arriver à terme compte tenu de la mentalité actuelle des contrôleurs qui ne raisonnent que statistiques , je vous invite à faire une "MENTION EXPRESSE" article 1727 I à III du CGI dans votre déclaration , qui vous garantit d'une part l'absence de toute sanction fiscale dans tous les cas et d'autre part l'impossibilité pour l'administration de donner

un motif de rectification légal dès lors que vous avez expliqué la situation à caractère provisoire. Il faut savoir que la jurisprudence a admis ce genre de situation sur une période de 3 ans (ex délai de construction d'un logement destiné à la location)

Par **lafgui**, le **11/04/2011 à 15:16**

Merci pour vos conseils
J'ai creusé la question dans la documentation de base DB5D312 et le BOI 5 D-2-07 Il est dit: *Seule est imputable sur le revenu global, la fraction du déficit qui résulte des dépenses déductibles à l'exception des intérêts d'emprunts.*
Plus loin: *La fraction résultant des intérêts d'emprunts s'entend de l'ensemble des intérêts d'emprunts contractés par le propriétaire pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles (...) En effet, les frais accessoires à un emprunt sont assimilés aux intérêts (frais de dossier, assurance-vie ou chômage...) et suivent le même régime que les intérêts.*
Le BOI 5 D-2-07 précise la liste des frais accessoires dont le régime est assimilé à celui des intérêts d'emprunt notamment: - la constitution du dossier de demande de prêt et les commissions prélevées par la banque et le courtier en prêt (commission notamment); - l'inscription hypothécaire, y compris les frais de notaire s'y rapportant; - l'assurance décès-invalidité et garantie perte d'emploi;
En conclusion, je ne vais pas pouvoir me constituer un déficit imputable sur le revenu global 2010 si j'ai bien compris.

Par **francis050350**, le **11/04/2011 à 15:29**

Bonjour ,
La chose est un petit peu plus complexe. Il vous faut faire une déclaration 2044 ds revenus 2010 avec un déficit correspondant aux frais financiers et accessoires non imputable sur le revenu global de 2010 mais sur celui des revenus de même nature des 10 années suivantes.
Si vous omettez cela vous perdrez vos droits à déduction car en la matière il s'agit de la règles des encaissements et décaissements .Attention , après 3 ans prescription.
De plus il y a certainement d'autres frais en cause ?
Donc en résumé , que ce soit sur le RG de 2010 ou sur les revenus des années suivantes il est important de garder vos droits.
Ainsi imaginons par exemple qu'en 2010 les frais financiers et assimilés soient de 10 000 € et qu'en 2011 le revenu brut foncier soit de 7 000 € vous ne serez pas taxé sur les RF (7000 - 10000) et pour 2012 encore 3000 € à déduire.