

CONCLUSIONS

Déficit foncier

Affaire : n°1902193- M. X

Rapporteur : Karine Beltrami

Audience du 13 avril 2021

La SCI Z, anciennement dénommée Y, dont M. X est associé et gérant, est propriétaire d'un bien immobilier, situé au W à Cazères en Haute-Garonne, acquis le 13 octobre 2006. Ce bien ayant été ravagé par un incendie survenu en 2005, la SCI a alors fait réaliser d'importants travaux au titre des années 2009 à 2012.

M. X a, en conséquence, notamment déclaré un déficit foncier provenant des années antérieures d'un montant de 204 288 euros au titre de l'année 2015.

Par une proposition de rectification du 22 mai 2018 notifiée à la société civile, l'administration fiscale a remis en cause la déductibilité des travaux afférents à l'ensemble immobilier qui avaient été portés en déduction de ses résultats.

Puis, par une proposition de rectification du 23 mai 2018, elle a tiré les conséquences de cette remise en cause, notamment en réduisant les déficits fonciers reportables de M. X. Par conséquent, une rectification de ses revenus fonciers d'un montant de 24 186 euros lui a également été notifiée au titre de l'année 2015.

L'administration a maintenu cette rectification le 27 juin 2018, puis mis en recouvrement le 30 septembre 2018 le supplément d'impôt sur le revenu et de prélèvement sociaux correspondant.

La réclamation présentée par M. X le 9 novembre 2018 a fait l'objet d'une décision de rejet du 25 février 2019. Par sa requête, recevable, M. X, vous demande la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux auxquelles il a été assujéti au titre de l'année 2015 ainsi que le rétablissement de ses déficits fonciers.

En premier lieu, aux termes de l'article 31 du code général des impôts : « *I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent : 1° Pour les propriétés urbaines : (...) a) Les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ; b) Les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ».*

En l'espèce, il est constant que les travaux que la SCI Z a fait réaliser au cours des années 2009 à 2012 dans l'immeuble dont elle est propriétaire à Cazères sont des travaux de reconstruction et qu'à ce titre ils ne sont pas déductibles conformément aux dispositions précitées du b du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts ainsi qu'à une jp constante qui distingue travaux

d'entretien-réparation et d'amélioration déductibles et travaux de construction-reconstruction ou d'agrandissement non déductibles.

M. X se prévaut toutefois des dispositions de l'article 1755 du code civil, en estimant que des dépenses de réparation et d'entretien occasionnées par la force majeure doivent être admises en déduction.

Il résulte de l'article 31 précité du code que seules les dépenses de réparation et d'entretien incombant au propriétaire et effectivement supportées par celui-ci sont admises en déduction des revenus fonciers, à l'exclusion des charges que le propriétaire a supporté alors qu'elles incombait au locataire (*Voir sur ce point l'arrêt CE 26 septembre 2018, M. Xa et Mme Xb n°s 405911,405913 en B*).

D'autre part, aux termes de l'article 1755 du code civil : « *Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.* » Aux termes de l'article 1733 de ce même code : « *Il [le locataire] répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve : Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction. Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.* ».

Il résulte de ces dispositions que le locataire est présumé responsable des dommages affectant les locaux appartenant à son bailleur, causés par l'incendie trouvant son origine dans les locaux qu'il occupe et que les dépenses de réparation de l'immeuble sont alors à sa charge sauf s'il rapporte la preuve que l'incendie a été provoqué par l'une des trois causes limitativement énumérées par l'article 1733 du code civil au titre desquelles figure la cause majeure. (3^e Civ., 12 novembre 2003, pourvoi n° 02-15.094).

La Cour de cassation, traditionnellement sévère à l'égard du locataire, admet qu'un incendie dont l'origine criminelle est établie, peut constituer un cas de force majeure.

Ainsi, par exemple, elle prend en compte l'origine volontaire de l'incendie, le fait que l'incendie résulte d'un acte de malveillance, l'absence d'identification des auteurs, l'absence de manquement du locataire dans la protection des lieux ou d'élément de nature à établir que les incendiaires auraient pu être des personnes dont le locataire devait répondre. (Cass 3^e civ, 3 mars 2009, n° 07-22 015 ou Cass 3^e civ, 26 mai 2009, n° 08-15 579).

En dehors de cette hypothèse d'incendie d'origine criminelle, la Cour de cassation admet difficilement la force majeure.

En l'espèce, il est constant que l'immeuble sinistré était loué, notamment à un centre de radiologie lors de l'incendie qui l'a ravagé en 2005. Toutefois, le requérant, qui n'apporte aucun élément sur l'origine et les circonstances de l'incendie, n'établit pas qu'il aurait présenté pour le locataire un cas de force majeure.

Dès lors, il n'est pas établi que les dépenses de travaux en litige pourraient être qualifiées de dépenses de réparation incombant au propriétaire au sens et pour l'application de l'article 1755 du code civil, et qu'elles seraient par suite déductibles des revenus fonciers de ce propriétaire, conformément au a) du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts.

Sur le terrain de la doctrine administrative, pour les mêmes motifs que ceux que nous venons d'énoncer M. X n'entre pas, selon nous, dans les prévisions du paragraphe 50 de l'instruction référencée BOI-RFPI-BASE-20-30-20 prévoyant une exception au principe de non-déductibilité des dépenses locatives de réparation lorsque ces dépenses sont occasionnées par la force majeure. En outre, la publication de cette instruction est postérieure à l'année d'imposition en litige.

En second lieu, l'administration a constaté, dans sa proposition de rectification adressée à la SCI Z des déficits prescrits au titre des années 2012 et 2013 pour des montants respectifs de 79 414 et 37 155 euros.

Il n'est pas contesté que M. X a porté dans ses déclarations de revenus des années 2012 et 2013 un montant respectif de déficit antérieur non encore imputé de 302 904 euros et de 250 384 euros alors que ces déficits antérieurs s'élevaient respectivement à 382 318 euros et à 287 539 euros. M. X ne conteste pas davantage ne pas avoir présenté dans le délai de réclamation qui lui était imparti une demande de rectification de ces omissions.

Par suite, cette demande de prise en compte de ces déficits antérieurs omis, qui, au surplus, a été présentée directement devant le tribunal, ne nous semble pas recevable.

Si vous nous suivez, vous pourrez rejeter les conclusions en décharge des impositions contestées ainsi qu'aux fins de rétablissement des déficits fonciers présentées par M. X.

PCMNC : au rejet de la requête de M. X