



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Juin 2020



Intérêts et frais d'emprunt : les conditions de déduction précisées

Pour la détermination de son revenu net foncier, tout propriétaire bailleur, soumis à un régime réel d'imposition, peut déduire, des loyers encasés, les charges de la propriété. Sont ainsi concernés les frais d'administration et de gestion, les indemnités d'éviction et frais de relèvement, les dépenses de travaux, les charges locatives, les impôts, les primes d'assurance, les provisions pour charges de copropriété, les intérêts et frais d'emprunt, et enfin, les déductions spécifiques pour certains investissements locatifs.

Pour être déductibles, les charges doivent être justifiées, se rapporter à des immeubles loués, être engagées pour la conservation ou l'acquisition du revenu, et avoir été payées au cours de l'année d'imposition.

Dans l'affaire tranchée par la cour administrative d'appel de Bordeaux le 20 mai dernier, cette dernière s'est rangée à la position de l'administration fiscale, qui avait refusé la déductibilité des intérêts d'emprunt d'un bailleur. En principe, seuls les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés sont déductibles.

En l'espèce, « [...] le bailleur ne justifiait pas que les intérêts qu'il avait estimé pouvoir déduire du revenu imposable correspondait à un prêt obtenu pour financer l'achat d'un appartement alors que l'acte notarié ne le mentionnait pas, que le tableau d'amortissement produit ne précisait pas non plus l'affectation du prêt y afférent et qu'en tout état de cause, la déduction des frais financiers en litige ne correspondait pas au montant des intérêts mentionné sur le document pour l'année en litige. [...] »

Sources

CAA Bordeaux 20 mai 2020, n° 18BX02120 et Article 31 du Code général des impôts



Prolongation de la validité des autorisations d'urbanisme

La période de confinement n'a pas été propice à la réalisation des travaux de bâtiment. Pour tenir compte de cette situation, le Gouvernement a prolongé la durée de validité de différentes autorisations d'urbanisme.

Ainsi, les permis et autorisations qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus sont prorogés de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant la fin de cette période, soit jusqu'au 23 septembre inclus. Cette mesure s'applique, notamment, au permis de construire, à la déclaration préalable, au permis de démolir ou d'aménager, mais également aux autorisations d'exploitation commerciale ou d'occupation du domaine public. En revanche, il est probable que le certificat d'urbanisme, qui n'est pas une autorisation, ne soit pas concerné par cette mesure d'exception.

Attention, les dates précisées par la réglementation sont envisagées de façon stricte. Ainsi, si une autorisation est caduque au 11 mars 2020, elle ne bénéficie pas de ce régime provisoire. Il en est de même pour l'autorisation dont le délai se termine au 24 juin 2020.

Source

Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2019 : **1769**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2020 : **130,57**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,00 et 1,40**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...