

REVENUS FONCIERS ET ABANDON DE LOYERS

Comment être taxé sur un loyer que l'on n'a pas encaissé ?

NEWSLETTER 14 248 du 19 DECEMBRE 2014



COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE VERSAILLES



Analyse par JACQUES DUHEM

Il est possible d'être imposé au titre d'un loyer que l'on n'a pas perçu... L'abandon d'un loyer auquel il est possible de prétendre, n'est en principe pas opposable à l'administration. Dans une décision récente, la cour administrative d'appel de Versailles (**CAA Versailles, 2 oct. 2014, n° 12VE01589**) applique ce principe.

Les faits

Pendant trois années consécutives, un propriétaire-bailleur n'a encaissé qu'une partie des loyers qui lui étaient dus en vertu du contrat de bail.

Suite à un contrôle le fisc a réintégré dans ses revenus la différence avec le loyer convenu initialement. Les montants non perçus ont été analysés comme une renonciation à recettes injustifiée.

Le contribuable ainsi sanctionné alléguait que la renonciation à percevoir une fraction des loyers prévus par le bail était destinée à permettre au locataire, dont une partie de l'activité était fluctuante, de faire face à ses difficultés financières.

La décision de la Cour administrative d'appel

La cour a relevé que ce dernier ne produisait aucune pièce relative aux difficultés de trésorerie de son locataire. Il résultait par ailleurs de l'instruction que le locataire s'était acquitté, au cours des mêmes années, du loyer au titre d'un autre immeuble.

La cour de Versailles juge en l'espèce qu'en l'absence de justificatif de graves difficultés de trésorerie rencontrées au cours des années en litige par la société locataire, dont la mise en liquidation judiciaire ultérieure était sans incidence sur les impositions litigieuses, l'administration fiscale devait être regardée comme apportant la preuve que les abandons de revenus fonciers consentis par le bailleur présentaient le caractère d'une libéralité.

Commentaires

La jurisprudence du Conseil d'Etat sur le sujet est établie de longue date. En effet, par une décision datant de 1941, la Haute cour a estimé que l'acte par lequel un bailleur consent l'abandon de ses droits sur les loyers qui lui sont dus est, par nature, un acte de disposition. Il en découle que l'intéressé est alors redevable de l'impôt à raison du montant des loyers dont il a ainsi disposé (**CE, 15 déc. 1941, n° 65208 : Rec. CE 1941, p. 219**).

Ce principe est clairement repris dans le BOFiP : Les loyers que le bailleur a renoncé à encaisser doivent, en principe, être compris dans les recettes brutes, pour la détermination de son revenu foncier, dès lors qu'ils peuvent être regardés comme constitutifs d'un acte de disposition ou d'une libéralité au bénéfice du preneur. (**BOI-RFPI-BASE-10-10 n° 70, 12 septembre 2012**)

A contrario, un abandon de loyer n'a pas le caractère d'un acte de disposition lorsqu'il existe un intérêt à renoncer à titre temporaire à la perception du loyer pour ne pas accroître les importantes difficultés de trésorerie du locataire plutôt que de supporter immédiatement les charges inhérentes à son éviction et à une nouvelle affectation des locaux.

On citera ici deux exemples favorables aux contribuables :

CE 1er juin 1990 n° 68313, 7e et 9e s.-s.

Dans ce cas, la Haute cour juge que l'administration n'était pas fondée à réintégrer dans les revenus fonciers d'un propriétaire le montant des loyers qu'il avait été contraint de renoncer à poursuivre pour

obtenir le départ des lieux de son locataire qui avait cessé de payer ses loyers et auquel il avait signifié son congé.

CE 29 mai 1991 n° 75021, 7e et 8e s.-s., Winter

Un abandon de loyer n'a pas le caractère d'une libéralité procédant d'un acte de disposition, lorsqu'il existe un intérêt à renoncer à titre temporaire à la perception du loyer convenu pour ne pas accroître les importantes difficultés de trésorerie du preneur plutôt que de supporter immédiatement les charges inhérentes à son éviction et à une nouvelle affectation des locaux.

**RESERVEZ DES A PRESENT VOS PLACES POUR NOTRE FORMATION
CONSACREE AU PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE
CO ANIMATION JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE
(14 DATES DONT 4 A PARIS)**

LES CHEQUES NE SERONT PORTES A L'ENCAISSEMENT QU'EN 2015

23 JANVIER 2015	PARIS	CLIQUEZ ICI
27 JANVIER 2015	PARIS	CLIQUEZ ICI
28 JANVIER 2015	LILLE	CLIQUEZ ICI
29 JANVIER 2015	CLERMONT FD	CLIQUEZ ICI
3 FEVRIER 2015	BORDEAUX	CLIQUEZ ICI
4 FEVRIER 2015	TOULOUSE	CLIQUEZ ICI
5 FEVRIER 2015	NANTES	CLIQUEZ ICI
6 FEVRIER 2015	LYON	CLIQUEZ ICI
10 FEVRIER 2015	PARIS	CLIQUEZ ICI
11 FEVRIER 2015	AIX EN PROVENCE	CLIQUEZ ICI
12 FEVRIER 2015	NICE	CLIQUEZ ICI
26 FEVRIER 2015	MONTPELLIER	CLIQUEZ ICI
5 MARS 2015	PARIS	CLIQUEZ ICI
12 MARS 2015	BAYONNE BIARRITZ	CLIQUEZ ICI

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne