

Revenus fonciers : Remboursement d'un compte courant d'associé et déductibilité des intérêts d'emprunt...

Une décision intéressante du Conseil d'Etat

NEWSLETTER 14 181 du 8 AVRIL 2014



ANALYSE PAR JACQUES DUHEM

Conseil d'État N° 350816
10ème et 9ème sous-sections réunies
Lecture du vendredi 28 mars 2014

Quels étaient les faits ?

Une SCI a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur ses exercices clos les 31 décembre 2000, 2001 et 2002. Lors de ce contrôle, le vérificateur a constaté que la société avait porté en déduction de ses revenus fonciers, au titre des trois exercices vérifiés, l'ensemble des intérêts relatifs à un prêt d'un montant d'un peu plus de 750 000 €. Ce dernier a été contracté le 17 février 2000 auprès d'un l'établissement financier. Ce prêt était, destiné au rachat d'avances en comptes courants d'associés, consentis gratuitement à la SCI par un des associé (qui détenait 50% du capital), et de prêts souscrits en 1997 en vue de la construction d'un immeuble.

A l'issue du contrôle, l'administration a limité la déduction des intérêts d'emprunt au montant correspondant au financement de la construction de l'immeuble, rejetant ainsi la déduction au titre de la quote part ayant servi au remboursement du compte courant.

Une action contentieuse a alors été engagée. L'administration a obtenu gain de cause devant le tribunal administratif de Melun, mais elle a perdu devant la Cour administrative d'appel de Paris. Le fisc s'est alors pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat

L'analyse de la haute cour :

Les juges soulignent qu'aux termes du I de l'article 31 du code général des impôts, dans sa rédaction applicable aux impositions en litige : " Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent : / 1° Pour les propriétés urbaines : [...] ; / d) Les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés ; [...] " ; qu'il résulte de ces dispositions, qui ont un caractère limitatif, que seuls peuvent être admis en déduction les intérêts des dettes directement engagées pour les finalités qu'elles prévoient ;

Il est précisé que les avances en comptes courants d'associés ainsi que le montant des prêts souscrits en 1997 avaient financé la construction d'un immeuble générateur de revenus fonciers et que l'emprunt contracté le 17 février 2000 avait été effectivement affecté au remboursement de ces avances en comptes courants d'associés et de ces prêts.

Il est jugé, qu'eu égard à la continuité de l'objet de l'endettement, cet emprunt entrainé dans les prévisions du d) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts et que les intérêts dus à ce titre étaient déductibles des revenus fonciers.

En se fondant sur la seule continuité de l'objet de l'endettement pour admettre la déductibilité des intérêts liés au prêt contracté sans tenir compte de la circonstance que les comptes courants d'associés inclus dans ce prêt substitutif n'étaient pas rémunérés et n'avaient donc pas donné lieu au versement d'intérêts, la cour administrative d'appel de Paris, qui a suffisamment motivé son arrêt, n'a pas commis d'erreur de droit.

Le contribuable emporte donc le match !