



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Calcul du revenu net foncier imposable 2019

Question écrite n° 20795

Texte de la question

Mme Marie-Noëlle Battistel attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur le calcul du revenu net foncier imposable en 2019. De nombreux contribuables s'interrogent sur la prise en compte des travaux réalisés en 2019 dans un logement mis en location, pour le calcul du revenu net foncier imposable. En effet, du fait du passage au prélèvement à la source et du calcul des revenus à l'année N, l'année 2018 est considérée comme une année blanche. Afin d'éviter les effets d'aubaine, le revenu net foncier de l'année 2019 est déterminé par la moyenne des travaux payés en 2018 et en 2019, sauf exceptions. Des propriétaires ont pu réaliser peu ou pas de travaux en 2018 mais être contraint d'engager de fortes sommes en 2019 du fait d'un changement de locataire. Le dispositif prévoit des exceptions à la règle du calcul du revenu net foncier imposable pour 2019. De nombreux contribuables souhaiteraient savoir si le cas de force majeure d'un changement de locataire en 2019 justifie de considérer leur situation comme une exception permettant de prendre en compte la totalité du coût des travaux engagés en 2019 pour le calcul de son revenu net foncier. Elle lui demande de bien vouloir l'informer de la décision du Gouvernement en la matière.

Texte de la réponse

L'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, modifié par l'ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017 relative au décalage d'un an de l'entrée en vigueur du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, qui instaure le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter du 1er janvier 2019, intègre les revenus fonciers dans le champ de cette réforme. Compte tenu de l'annulation, grâce au crédit d'impôt de modernisation du recouvrement, de l'impôt afférent aux revenus non exceptionnels inclus dans le champ de la réforme perçus en 2018, la mise en œuvre de cette réforme s'est accompagnée de dispositions dérogatoires aux règles de droit commun concernant la déductibilité des dépenses de travaux pour la détermination du revenu net foncier imposable au titre des années 2018 et 2019 sous des modalités différentes en fonction de la nature « récurrente » ou « pilotable » des charges concernées. Ces dispositions ont notamment eu pour objectif de ne pas dissuader les contribuables de réaliser des dépenses de travaux en 2018 et d'éviter ainsi une concentration de telles dépenses sur 2019, afin d'éviter tout effet préjudiciable tant pour le budget de l'Etat que pour la préservation de l'activité économique en 2018 des professionnels du bâtiment. A ce titre, le K du II de l'article 60 précité de la loi de finances pour 2017 dispose que : - les charges dites « récurrentes » échues en 2018, c'est-à-dire celles que le bailleur doit supporter chaque année à raison du bien loué et sur l'échéance desquelles il ne peut influencer, ne sont admises en déduction qu'au titre de cette même année, nonobstant leur date de paiement. Il s'agit des dépenses mentionnées aux a bis, a quater et c à e bis du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), telles que par exemple, les primes d'assurance, les appels des quotes-parts du budget annuel voté par la copropriété, les honoraires des gestionnaires de biens, les taxes foncières, etc. - les charges dites « pilotables », c'est-à-dire les dépenses de travaux mentionnées aux a, b et b bis du 1° et aux c à c quinquies du 2° du I de l'article 31 du CGI, sont intégralement déductibles, dans les conditions de droit commun, pour la détermination du revenu net foncier de l'année 2018 pour celles payées en 2018. Quant aux dépenses de travaux payées au cours de l'année 2019, leur déductibilité est égale à la

moyenne de ces mêmes charges supportées sur les années 2018 et 2019 (règle dite de la moyenne). Toutefois, pour tenir compte de situations subies dans lesquelles le contribuable n'a pas eu la possibilité de choisir la date de réalisation, entre 2018 et 2019, des dépenses de travaux, la déductibilité intégrale des travaux payés en 2019 est maintenue pour les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et pour les travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019. Les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure s'entendent des travaux que le contribuable a dû réaliser en 2018 ou en 2019 dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de sa volonté. Les paragraphes 170 et suivants du BOI-IR-PAS-50-20-10-20180704 publiés au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP), précisent que, sans qu'il puisse en être donné une liste exhaustive, constituent des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure des travaux consécutifs à la réparation des dégâts occasionnés par une catastrophe naturelle, par des actes de vandalisme, les dépenses afférentes au remplacement d'appareils dont les dysfonctionnements ne permettent pas la poursuite de la location dans les conditions prévues par le bail ou par la loi (panne de chaudière par exemple). Les travaux réalisés à la suite du départ d'un locataire ne constituent pas, en tant que tels, des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure. Compte tenu du fait que la notion de travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure relève d'une appréciation circonstanciée de chaque cas d'espèce, il ne pourrait être répondu plus précisément que dans le cadre d'une demande d'examen circonstancié de la situation de fait auprès de l'administration fiscale.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Noëlle Battistel](#)

Circonscription : Isère (4^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 20795

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [25 juin 2019](#), page 5710

Réponse publiée au JO le : [10 mars 2020](#), page 1933