



Interet d'emprunt dans les revenus fonciers

Par **mikaellisa**, le **07/05/2013 à 10:31**

Bonjour

Quand on loue une maison, je sais que l'on peut déduire les intérêts d'emprunts du prêt immobilier de la maison mais aussi des prêts liés aux travaux de cette habitation.

Qu'en est-il si j'ai fait un prêt pour l'installation de panneaux photovoltaïques?

Puis je déduire les intérêts et l'assurance de ce prêt?

Quand on regarde le site des impôts, le photovoltaïque rentre dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique si je ne me trompe pas donc ça semblerait oui

Mais...J'ai eu deux discours différents aux impôts donc j'aimerais bien votre avis. Merci.

Par **trichat**, le **07/05/2013 à 11:21**

Bonjour,

La production d'électricité photovoltaïque ne relève pas de la catégorie "Revenus fonciers", mais de la catégorie "BIC = bénéfices industriels et commerciaux".
Ceci découle d'un rescrit n° 2007/20.

Par voie de conséquence, vous pouvez déduire des recettes perçues toutes les charges engagées dans cette activité de producteur et vendeur d'énergie, y compris les intérêts d'emprunt et assurance accessoire, sous réserve que vous ayez opté pour un régime réel

d'imposition (réel simplifié ou réel normal) .

Mais dans de nombreux cas -sous conditions précises-, la production et la vente d'électricité photovoltaïque par des personnes physiques est exonérée d'imposition (article 35 ter du code général des impôts). Et cette exonération d'imposition ne vous permet pas de déduire les intérêts d'emprunt se rapportant à votre investissement.

En conclusion, c'est possible et ce n'est pas possible. Elle est pas belle la loi fiscale!

Cordialement.

Par **mikaellisa**, le **07/05/2013 à 11:37**

En fait je ne parle pas des revenus du photovoltaïques qui ne sont pas imposables dans mon cas.

La maison est en location depuis l'année dernière.

Et donc je remplis la déclaration 2044 des revenus fonciers (régime frais réels).

J'ai un emprunt sur la maison, je déduis donc les intérêts du prêt mais sur cette même maison j'ai un emprunt pour le photovoltaïque et je voulais savoir si je pouvais déduire les intérêts de cette emprunt puisqu'il concerne cette maison en location. (on peut déduire les intérêts de tous les emprunts liés à la maison en location normalement).

Une personne des impôts et une personne de l'UNPI m'ont dit OUI vous pouvez déduire les intérêts d'emprunt du photovoltaïque mais une autre m'a dit NON car cela n'avait aucune utilité pour le locataire. Alors que faire?

Je pense que la question est : Peut on juger que l'installation de panneaux photovoltaïques est une amélioration de l'habitat?

Ou dans quel cadre cela rentre?

Quel est votre avis? Cdl

Par **trichat**, le **07/05/2013 à 14:01**

Les intérêts d'emprunt et accessoires (assurance-décès, frais hypothécaires,...) sont déductibles des revenus fonciers lorsque ces emprunts ont été contractés pour l'acquisition, l'amélioration des immeubles donnés en location.

La question que vous devez vous poser est la suivante: l'équipement de la maison de panneaux photovoltaïques apporte-t-il une amélioration au bénéfice du locataire?

Pour tenter d'aller dans ce sens, le coût des travaux a-t-il été déduit pour la détermination du revenu foncier imposable?

Avez-vous bénéficié du crédit d'impôt pour l'amélioration énergétique pour les travaux réalisés

dans un logement loué?

Si vous pouvez répondre par l'affirmative à ces deux questions, vous pouvez déduire les frais d'emprunt sans grand souci de contestation par l'administration des finances publiques.

Cordialement.

Par **mikaellisa**, le **07/05/2013 à 14:59**

C'est un peu plus complexe.

J'ai fait les panneaux photovoltaïques deux ans avant de louer cette maison. J'ai bien eu un crédit d'impôts mais comme résidence principale.

Je dirai que ça ne donne aucun bénéfice au locataire.

Après quand on regarde sur les documents des impôts, le photovoltaïque apparaît comme faisant partie des travaux d'amélioration énergétique et ayant toujours un prêt sur ce photovoltaïque, je dirai que je pourrais le déduire.

Donc je ne sais pas. Votre avis, après ces détails, sera le bienvenue (car même différentes personnes aux impôts ne sont pas d'accord entre elles)

Par **trichat**, le **07/05/2013 à 17:04**

En matière de revenus fonciers, les améliorations du logement donné en location doivent apporter un confort nouveau (installation d'une cuisine intégrée) ou des facilités de vie au locataire (remplacement d'un ascenseur en immeuble collectif).

La pose de panneaux photovoltaïques peut-elle être considérée comme l'une des conditions précédentes? La locataire bénéficie-t-il d'un tarif allégé sur le plan de ses consommations électriques? Ou d'un chauffe-eau "solaire"?

Si oui, alors vous pouvez déduire vos intérêts d'emprunt.

Si non, vous prenez le risque d'un redressement en cas de contrôle de votre déclaration de revenus. Vous pouvez éviter les pénalités et intérêts de retard en joignant à votre déclaration de revenus une lettre expliquant les motifs (économie d'énergie, recommandation du Grenelle de l'environnement,...) qui vous ont conduit à déduire les intérêts de l'emprunt se rapportant à votre installation.

Après une recherche rapide sur les sites du MINEFI (impot.gouv / BOFIP), je n'ai trouvé aucune information allant dans le sens le plus favorable; cette question n'est pas abordée. Et c'est sans doute la raison pour laquelle les avis sont partagés et cela jusqu'à une jurisprudence administrative.

Cordialement.