



Vianney Rivière



Olivier Denis



Emmanuelle Pouts
Saint Germé



Thibault
du Réau



Cédric Vermuse

Réduction d'impôt et location en résidence principale : les obligations du propriétaire et les tolérances en cas de non-respect

La Cour administrative d'appel de Paris, par un [arrêt rendu le 17 janvier 2025](#), rappelle une tolérance doctrinale au non-respect de l'obligation d'occupation d'un bien à titre de résidence principale du locataire lorsque cette condition n'est pas satisfaite du fait de ce dernier.

L'obligation d'occupation du bien à titre de résidence principale du locataire

Dans le cadre des dispositifs de réduction d'impôt notamment Pinel, Denormandie et Malraux, le propriétaire doit s'engager à louer son bien nu à usage de résidence principale du locataire.

Or, il arrive parfois qu'un locataire, bien qu'ayant signé un bail « loi 1989 », n'utilise pas effectivement le bien à titre de résidence principale. Cette absence d'affectation effective à la résidence principale de l'occupant peut cependant valablement fonder des rectifications : bien que le Conseil d'Etat ait été amené à consacrer le caractère objectif de cette obligation uniquement dans le cadre du dispositif Scellier, cette solution est transposable à l'ensemble des dispositifs précités.

Ainsi, le propriétaire ne peut invoquer son ignorance pour se défaire de cette obligation.

La doctrine administrative - désormais appuyée par l'arrêt rendu par la Cour d'Appel Administrative de Paris - prévoit toutefois une tolérance dans ce type de situation lorsque le propriétaire établit :

- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire ;
- et que le logement n'est pas donné en location à l'un de ses ascendants ou descendants ou, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal de ces derniers, ou encore à un ascendant ou à un descendant d'un associé.

Première condition : L'accomplissement de diligences concrètes pour que ce lot soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire

Afin d'éviter toute reprise de l'avantage fiscal, bien que le locataire n'ait pas respecté l'affectation du bien à usage de résidence principale, le propriétaire de l'immeuble doit prouver qu'il a entrepris les démarches nécessaires pour que ce local soit réaffecté à la résidence principale du locataire dès lors qu'il a appris le non-respect de cette condition par son locataire.

En pratique, le respect de cette condition se traduit par un faisceau d'indices tels que :

- L'engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail,
- La remise en location du bien par la publication d'annonces,
- Le recours à une agence immobilière...

Seconde condition : le logement ne doit pas être donné en location à un proche du propriétaire

Aussi, la qualité de l'occupant fautif entre en considération puisqu'il ne doit pas s'agir :

- d'un des ascendants ou descendants du propriétaire ;
- lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés : d'un de ses associés, ou d'un membre du foyer fiscal de ces derniers, ou encore à un ascendant ou à un descendant d'un associé.

Cette exception se comprend s'agissant d'une mesure de tolérance, laquelle n'a pas vocation à bénéficier aux situations où une certaine complaisance pourrait exister entre les parties. Il convient de préciser que cette exception semble pouvoir s'appliquer à l'ensemble des dispositifs précités, y compris ceux qui permettent la location aux ascendants ou descendants du propriétaire (dispositifs Pinel et Denormandie).

La perte temporaire du bénéfice de la réduction d'impôt

Dans cette situation, le propriétaire ne peut bénéficier de l'avantage fiscal tant que la condition relative à l'affectation des locaux n'est pas satisfaite.

Toutefois, la doctrine considère que le propriétaire peut de nouveau bénéficier de la réduction d'impôt à compter de la date à laquelle les conditions d'application du dispositif, et notamment celle tenant à l'affectation à l'habitation principale du locataire, sont de nouveau remplies.

La perte définitive de la fraction non imputée de la réduction d'impôt

L'application de cette mesure de tempérament n'a pas pour effet de proroger la période au titre de laquelle la réduction d'impôt peut être imputée. Cela a donc pour effet une perte définitive de la fraction de la réduction d'impôt qui n'a pas pu être imputée pendant la période de non-respect des critères

Rédactrice : Danaé Poisbeau