



DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT SUBSTITUTIF

Patrick Michaud

Avocat

Ancien inspecteur des finances publiques

Conditions de déduction des frais financiers d'un emprunt substitutif d'un emprunt antérieur ?

V1 290314

Par une décision n°350816 **en date du 28 mars 2014**, le Conseil d'Etat étudie les conditions de déductibilité des intérêts pour la détermination des revenus fonciers. La situation soumise au Conseil d'Etat est plus particulièrement celle de la déductibilité des intérêts afférents à la dette contractée à l'occasion du rachat d'avances en compte-courant elles-mêmes non rémunérées par des intérêts mais ayant concouru à la construction d'un immeuble générateur de revenus fonciers.

[Conseil d'État ° 350816 0ème et 9ème sous-sections réunies 28 mars 2014](#)

[Mme Anne Iljic, rapporteur](#)

[M. Edouard Crépey, rapporteur public](#)

eu égard à la continuité de l'objet de l'endettement, cet emprunt entrant 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 ; par suite, **en se fondant sur la seule continuité de l'objet de l'endettement** pour admettre la déductibilité des intérêts liés au prêt contracté auprès de l'établissement Barfimmo, 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,

Les conditions prévues par l'administration pour les emprunts substitutifs

[BOFIP du 12 SEPTEMBRE 2012 §100](#)

[Article 31 du CGI](#)

Jurisprudences

Emprunt substitutif : Déductibilité des frais financiers

1) Lorsque le contribuable contracte un emprunt en vue du remboursement d'un emprunt antérieur dont les intérêts ont été admis en déduction en application des dispositions du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), **la déduction des intérêts versés au titre du nouvel emprunt n'est admise qu'à la condition qu'il y ait, entre l'emprunt initial et le nouvel emprunt, une continuité de l'objet de l'endettement.** Cette condition doit être regardée comme satisfaite si, dès la mise à disposition des fonds correspondants, le produit du nouvel emprunt est utilisé dans son intégralité par le contribuable pour rembourser l'emprunt antérieur et désintéresser ainsi le créancier initial, alors même que le nouvel emprunt, dont le montant est inférieur à celui des sommes restant à rembourser au titre de l'emprunt initial, n'opère qu'un remboursement partiel de l'emprunt initial dont une partie se poursuit et fait ultérieurement l'objet d'un rééchelonnement

2) En l'espèce, condition de continuité de l'objet de l'endettement non satisfaite, le produit du second emprunt n'ayant pas été utilisé dans son intégralité, dès la mise à disposition des fonds correspondants, par les contribuables pour rembourser l'emprunt antérieur et désintéresser, à hauteur de son montant, les créanciers initiaux.

3) Des facilités de paiement assorties d'intérêts consenties par le vendeur, constitutives d'un crédit-vendeur, ne peuvent être regardées comme de « simples modalités de règlement », mais doivent s'analyser comme un crédit pour l'application des dispositions de l'article 31 du CGI

✓ **[CE, 18 mars 1987, Goudin, n° 43680;](#)**

D'après l'article 31-I-1° d du C.G.I. [rédaction 1972] les "intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés" sont déductibles du revenu foncier brut. Des emprunts se substituant à d'autres emprunts souscrits en vue de financer des travaux immobiliers, mais contractés à des taux d'intérêt plus élevés, entrent, eu égard à la continuité d'objet de l'endettement, dans les prévisions de l'article 31-I-1°. Déductibilité des intérêts de tels emprunts

✓ **[CE, 5 juillet 2010, Ministre des finances c/ Lherault, n° 301044,](#)**

Les dispositions du d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI) prévoient que le contribuable peut déduire de ses revenus fonciers les intérêts des dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés. En vertu de ces dispositions, seuls peuvent être admis en déduction les intérêts des dettes directement engagées pour les finalités qu'elles prévoient. Frais de souscription d'un nouvel emprunt contracté par le contribuable afin de lui permettre de rembourser de manière anticipée celui contracté pour l'acquisition d'un immeuble locatif. Ces frais, eu égard à la continuité de l'objet de l'endettement et à leur indissociabilité du nouvel emprunt contracté, entrent dans les prévisions du I, 1°, d de l'article 31 du CGI et sont, à ce titre, déductibles des revenus foncier

✓ **[CE, 3 juillet 2009, Société Royal Canin, n° 296843](#)**

Les produits des emprunts contractés à l'étranger au sens des dispositions de l'article 131 quater du code général des impôts (CGI) s'entendent seulement de produits d'emprunts correspondant à des fonds mis à disposition de l'emprunteur au moyen de versements effectués par le prêteur depuis l'étranger en exécution d'un contrat de prêt.

• **[BIC Conseil d'état 13 juillet 2007 n°287.364](#)**

Les actions d'une société anonyme acquise par le biais d'un emprunt étant devenues, à la suite de la transformation de la société anonyme en société à responsabilité limitée, des parts d'une société de personnes dans laquelle la

personne ayant souscrit l'emprunt exerce son activité professionnelle et dont les résultats sont soumis en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux constituent, en vertu des dispositions de l'art. 151 nonies du code général des impôts, des éléments de l'actif affectés à l'exercice de la profession. Les intérêts de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition de ces titres doivent par suite être regardés, en tant qu'ils ont couru à partir de cet événement, comme des frais supportés en vue de l'acquisition d'éléments de l'actif professionnel et peuvent, à ce titre, être déduits des bénéfices industriels et commerciaux de l'intéressé. Il en va de même des intérêts des emprunts contractés ultérieurement pour rembourser le précédent.