

# LOI MALRAUX & DÉFICIT FONCIER

*"Les belles pierres traversent le temps,  
nous œuvrons à effacer leurs rides."*







# LOI MALRAUX

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2009

## **SOMMAIRE**

---

<b>Conditions de la location</b>	<b>5</b>
Immeubles concernés	5
Engagement de la location	6
Délai de mise en location	6
Personnes concernées	6
<b>Nature de l'opération</b>	<b>6</b>
<b>Dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt</b>	<b>6</b>
Dépenses de droit commun	6
Dépenses spécifiques	7
Date de la réalisation des travaux	7
Fait générateur	8
<b>Réduction applicable</b>	<b>8</b>
Base de la réduction d'impôt	8
Taux	8
Plafonnement général	8
<b>Remise en cause</b>	<b>9</b>
<b>Règles de cumul</b>	<b>9</b>
<b>Notions et procédures administratives</b>	<b>10</b>
Le secteur sauvegardé	10
Autorisation Spéciale de Travaux (AST)	10
Justificatifs à fournir au service des impôts	10
<b>SCI malraux</b>	<b>10</b>
<b>Obligations déclaratives</b>	<b>11</b>
<b>Textes de références</b>	<b>13</b>
<b>Rappel des points forts de la Loi Malraux</b>	<b>13</b>
<b>QUESTIONS / RÉPONSES</b>	<b>14</b>

# LOI MALRAUX

**Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2009**

Dernière mise à jour le 19/09/2013

Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles, bénéficient d'une réduction d'impôt si les revenus de la location de l'immeuble proviennent de la catégorie des revenus fonciers.

Ce dispositif concerne les dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'administration avait commenté pour la première fois le dispositif dans le BOFIP dans sa version du 12 septembre 2012.

Sauf en cas d'impossibilité technique, physique ou technique attestée par l'Architecte des bâtiments de France, les travaux de restauration réalisés sur ces locaux doivent permettre de rétablir l'accès aux étages supérieurs antérieurement condamné et ainsi de mettre en location les locaux rendus accessibles à usage d'habitation.

**Attention :** Désormais les revenus des micro-fonciers peuvent bénéficier de la réduction d'impôt affecté au dispositif Malraux.

L'opération doit avoir lieu soit :

- Les immeubles doivent être **affectés à l'habitation** avant et après la réalisation des travaux,
- Les immeubles **destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage** : les immeubles visés sont ceux qui ont perdu temporairement cet usage au profit d'autres utilisations et dont le changement d'affectation a modifié la conception, l'aménagement et les équipements initiaux,
- Les **immeubles professionnels** selon l'article 199 tercies du Code général des impôts, si les revenus qu'ils génèrent sont soumis aux revenus fonciers. Il s'agit, dans la plupart des cas, de locaux affectés à usage de commerce situés au rez-de-chaussée des immeubles de centre-ville qui sont donnés en location à cet usage après la réalisation des travaux.

- **Dans un secteur sauvegardé**, soit lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur de ce secteur est approuvé, soit lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.

*Ordonnance 28 juill. 2005, n° 2005-864*

*Décret 25 mars 2007, n°2007-452*

- **Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)** créée en application des articles L.642-1 à L.642-7 du code du patrimoine dans leur rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Dans ce cas, il faut en plus que les travaux soient déclarés d'utilité publique.

*C. patr. art. L642-1 à L 642-7*

- **Dans une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP)**, lorsque la restauration a été

déclarée d'utilité publique.

**Attention :** Les AMVP ont remplacé les ZPPAUP conformément aux dispositions de l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

- **Dans les quartiers anciens dégradés** (jusqu'au 31 décembre 2015) délimités par l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (Journal officiel du 1<sup>er</sup> janvier 2010).

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 27

Les quartiers concernés "présenteront soit une concentration élevée d'habitat indigne et en situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements".

BOI-IR-RICI-200, § 90 et s. (Champs d'application)

tant sur des biens figurant à l'actif d'une entreprise individuelle soumise à l'impôt sur le revenu, même si les biens sont loués nus.

- **Les associés de sociétés non soumises à l'IS** (hors SCPI), la réduction d'impôt est possible dès lors que le produit de la location de cet immeuble est imposé entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers. Dans ce cas les associés peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour la quote-part des dépenses de restauration qu'ils ont supportée.
- Si le bien est soumis à l'indivision, **chacun des individus bénéficiant de la réduction d'impôt** calculée sur la fraction de dépenses éligibles correspondant à ses droits dans l'indivision.
- Les personnes qui détiennent un droit démembré sur l'immeuble ne peuvent pas bénéficier de la réduction. Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux contribuables qui sont titulaires de la pleine propriété de l'immeuble ou des titres.

BOI-IR-RICI-200, § 1 et s. (Champs d'application)

### **Engagement de location**

Le contribuable doit prendre l'engagement de louer le local pendant 9 ans à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

BOI-IR-RICI-200 § 80 (Conditions d'application)

En cas de détention par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, celle-ci doit prendre l'engagement de louer les locaux pendant 9 ans et ses associés de conserver les parts pendant 9 ans.

En présence de local d'habitation, il doit être loué à usage de résidence principale du locataire lors de la signature du bail et pendant l'engagement de location.

### **Délai de mise en location**

La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

BOI-IR-RICI-200 § 70 (Conditions d'application)

### **Personnes concernées**

Peuvent bénéficier de la réduction d'impôt :

- **Les personnes physiques et les associés personnes physiques de certaines sociétés à conditions que ces personnes soient fiscalement domiciliées en France.**

CGI. art. 4 B

- **Les non résidents dits « Schumackers », assimilés à des personnes fiscalement domiciliées en France.**
- **Le produit de la location de l'immeuble doit être imposé dans la catégorie des revenus fonciers.** Sont exclus les dépenses de restauration effectuées por-

### **NATURE DE L'OPÉRATION**

La restauration de l'immeuble peut être :

- **La restauration complète d'un immeuble bâti** : il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention,
- **La restauration déclarée d'utilité publique** : l'immeuble doit être déclarée d'utilité publique, sauf dans le cas où le PSMV est approuvé. Aucune précision relative à l'initiative des travaux n'est prévue.

La restauration de l'immeuble doit être déclarée d'utilité publique sauf dans le cas où un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé. En pratique, les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) seront prises par immeuble ou par groupe d'immeubles.

Les dépenses de travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation en conformité avec la DUP ou le PSMV sont éligibles à la réduction. Il s'agit par exemple de rendre habitable des parties communes ou des combles et greniers.

**Sont exclus** : les travaux qui n'en permettent qu'une restauration partielle.

### **DÉPENSES OUVRANT DROIT À RÉDUCTION D'IMPÔT**

#### **Dépenses de droit commun**

Les charges ouvrant droit à la réduction d'impôt sont limitativement énumérées :

- **Les dépenses de réparation et d'entretien,**

- Les primes d'assurance,
- Les dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement,
- Les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement,
- Les impositions autres que celles incombant normalement à l'occupant perçues au profit des collectivités locales,
- Frais de gestion,
- Frais d'adhésion à des associations foncières urbaines.

Ouvre droit également à la réduction d'impôt la fraction des provisions versées par le propriétaire pour dépenses de travaux de la copropriété et pour le montant effectivement employé par le syndic de la copropriété au paiement desdites dépenses.

Ainsi, les appels de fonds des associations foncières urbaines en prévision de travaux qui ne seront réalisés et réglés aux entreprises que l'année suivante ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt au titre de l'année de leur versement à l'association par le propriétaire. Ils le seront, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, au titre de l'année au cours de laquelle l'association les aura réglés aux entrepreneurs.

Les charges autres engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt mais demeurent déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun. Il s'agit par exemple des intérêts d'emprunt et des frais de relogement et indemnités d'éviction.

Les travaux réalisés sont éligibles à la réduction dès lors que ces travaux sont réalisés avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou dans le PSMV approuvé.

## Dépenses spécifiques

Certains travaux spécifiques peuvent être pris en compte pour le calcul de la réduction :

- Travaux de reconstruction de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées,
- Travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation,
- Travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

**Remarque :** Les travaux pris en compte sont ceux effectués sur des immeubles à usage d'habitation et ayant pour objet de les transformer en logement, c'est-à-dire de ren-

dre habitable des combles, des greniers ou des parties communes.

Ces travaux peuvent s'accompagner d'une restructuration du volume intérieur des locaux, notamment par la création de mezzanines.

Il faut que ces travaux respectent 2 conditions :

- La conservation du volume bâti existant de l'immeuble doit être conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur.
- Les travaux doivent être effectués dans le volume bâti existant de cet immeuble (travaux qui augmentent la surface habitable mais n'augmentent pas le volume bâti et n'en modifient pas les contours).
- Les travaux concernés doivent être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (cas d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé) ou dans la déclaration d'utilité publique (DUP). C'est le cas d'un immeuble situé dans une ZPPAUP.

Les dépenses faites au cours d'une année par le contribuable sont déductibles de son revenu de la même année, même si l'association entre les mains desquelles elles ont été versées n'a réglé les travaux aux entreprises que l'année suivante.

CE 27 fév. 1998

CE 1<sup>er</sup> déc. 1999, n° 190222

CE 3 mai 2000, n° 194149

Les dépenses sont donc déductibles au titre de l'année au cours de laquelle le propriétaire les a effectivement payées.

## Date de la réalisation des travaux

Les dépenses ouvrant droit à réduction sont celles supportées par le contribuable à compter de la délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

Seules les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant l'une des 2 dates visées précédemment seront prises en compte pour la calcul de la réduction. Les contribuables peuvent donc bénéficier d'un avantage fiscal pendant 4 années d'imposition au maximum.

La période d'éligibilité des dépenses est prolongée du délai durant lequel les travaux sont interrompus ou ralenti en application des articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine. Ainsi, la durée de prise en compte peut être prolongée en cas de mise à jour de vestiges archéologiques ou en cas de force majeure (événement exceptionnel imprévisible et extérieur).

**Remarque concernant l'ancien dispositif :** « Le régime applicable aux propriétaires qui ont déposé une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux avant cette date n'est pas modifié (ancien dispositif « Malraux ») et continue de produire ses effets, dans les conditions prévues au b ter du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI et au 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du même code, jusqu'à la fin des opérations de restauration portant sur l'immeuble concerné. »

## **Fait générateur**

« Le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date de paiement des dépenses éligibles par le propriétaire (ou son mandataire) à l'entreprise qui a réalisé les travaux de restauration. »

*BOI-IR-RICI-200, § 1 et s. (Modalités d'application)*

Lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) (CCH art. L. 262-1), le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par le paiement au vendeur, selon l'échéancier prévu au contrat, du prix des travaux devant être réalisés.

› 36 % pour les dépenses payées par le contribuable en 2011.

### • Taux 2012

Pour les dépenses payées par le contribuable en 2012, le taux applicable est de :

- 22 % pour les immeubles situés en **zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)** ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP),
- 30 % pour les immeubles situés dans un **secteur sauvegardé** et ceux situés dans les quartiers anciens dégradés.

## **RÉDUCTION APPLICABLE**

### **Base de la réduction d'impôt**

Elle est constituée des **dépenses visées plus haut supportées par le contribuable**.

En cas d'**acquisition d'un immeuble à rénover**, le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt est celui correspondant au **prix de revient des travaux devant être réalisés par le vendeur et effectivement payés par l'acquéreur** selon l'échéancier prévu au contrat.

Les dépenses sont retenues dans la limite de 100 000 euros par an.

Les dépenses éligibles doivent être retenues, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux, notamment par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). A cet égard, il est précisé que le montant de ces aides et subventions s'impute sur le montant des dépenses de restauration éligibles avant application du plafonnement annuel de 100 000 euros.

Les dépenses éligibles sont prises en compte pour leur montant TVA comprise. Cette règle comporte toutefois une exception pour les bailleurs dont les loyers sont assujettis à la TVA de plein droit ou sur option (CGI. art. 33 quater).

## **Taux**

### • Taux 2009 à 2011

- Pour les immeubles situés en **zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)** ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) :
  - › 30 % pour les dépenses payées par le contribuable en 2009 et 2010,
  - › 27 % pour les dépenses payées par le contribuable en 2011.
- Pour les immeubles situés dans un **secteur sauvegardé** et ceux situés dans les quartiers anciens dégradés, ce taux est de :
  - › 40 % pour les dépenses payées par le contribuable en 2009 et 2010,

**Remarque :** L'administration ne fait pas référence à l'année d'engagement de l'investissement immobilier dans le BOI-IR-RICI-200.

L'article 105 de la loi de finances pour 2011 qui a instauré le premier coup de rabot fiscal énonçait en son IX qu'il ne concernait pas les dépenses pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

Il est à noter que le formulaire n°2042 C revenus 2011 prévoit des cases distinctes selon que les opérations ont été engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 ou non cases 7 RA à 7 RD. Si la notice ou le formulaire ne constituent pas une doctrine administrative opposable par le contribuable, ceci permet de relever que l'administration semble opérer une distinction et donc un gel du taux à la date d'acquisition de l'immeuble ou à la date de dépôt de permis de construire.

Ce principe est en tous cas clairement retenu au sujet du plafonnement global des niches fiscales (voir ci-dessous).

## **Plafonnement global**

**Remarque :** Cette réduction pourra être réduite par l'application du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu par le nouvel article 200-0 A du Code général des impôts.

- La limite a été fixée à 18 000 euros et 6 % du revenu imposable selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu au titre de l'imposition des revenus de l'année 2011 (Loi de finances pour 2011, art. 106).
- Cette limite a été abaissée à 18 000 euros et 4 % du revenu imposable pour les revenus de l'année 2012 (Loi de finances pour 2012, art. 84).

L'article 73 de la loi de finances pour 2013 abaisse le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 euros à compter de l'imposition des revenus 2013. Mais la réduction d'impôt Malraux est exclue du champ du plafonnement. En revanche, les réductions accordées suite à une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, restent soumises au plafonnement de 2012 (18 000 euros + 4 % du RNGI).

**X** Ce dispositif limite l'avantage fiscal procuré par un cer-



Hôtel de la Tresne (Bordeaux 33)

tain nombre de réductions ou de crédits d'impôt.

L'administration commente le dispositif du plafonnement global des niches fiscales notamment au moyen d'un exemple. Il ressort de ce dernier qu'un investissement Malraux engagé en 2011 voit la réduction relative aux dépenses éligibles à son sujet acquittées en 2012 relèvent des limites de plafonnement 2011, soit de l'année de son engagement.

## REMISE EN CAUSE

La réduction d'impôt obtenue fait notamment l'objet d'une remise en cause en cas de :

- Non-respect de l'engagement de location ;
- Non-respect de l'engagement de conservation des parts ;
- Non-respect des conditions de mise en location ;
- Cession, pendant la période d'engagement de location, des immeubles au titre desquels le contribuable a bénéficié de la réduction d'impôt ;
- Démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts.

\* Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause, sous réserve que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter l'engagement de location ou de conservation des parts, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

\* Toutefois, en cas de non-respect de cet engagement l'avantage n'est pas remise en cause lorsque le contribuable ou l'un des époux ou partenaire soumis à une imposition commune :

- Est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la 2<sup>ème</sup> ou la 3<sup>ème</sup> des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire) ;
- Est licencié.
- Décède.

BOI-IR-RICI-200, § 1 et s. (Remise en cause)

## RÈGLES DE CUMUL

Pour un même investissement, la réduction est non cumulable avec :

- La réduction pour investissement dans le secteur touristique (CGI. art. 199 decies E à G),
- La réduction pour investissement réalisé dans une résidence hôtelière à vocation sociale (CGI. art. 199 decies I),
- La réduction pour investissement Outre-Mer "Girardin logement" (CGI. art. 199 undecies A et C),
- La réduction pour investissement locatif "Scellier" (CGI art. 199 septuages).

## **NOTIONS ET PROCÉDURES ADMINISTRATIVES**

### **Le secteur sauvegardé**

Les périmètres des secteurs sauvegardés peuvent être consultés en mairie de chaque commune concernée par un plan de sauvegarde et/ou à la préfecture de chaque département.

La délimitation du secteur sauvegardé, par arrêt ou décret, vaut prescription de l'établissement du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Ce document contient les prescriptions architecturales à respecter telles que les conservations, les démolitions ou les modifications possibles.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est :

- Publié dans le recueil des actes administratifs du département s'il s'agit d'un arrêté préfectoral,
- Mentionné au journal officiel s'il s'agit d'un arrêté ministériel.

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) assure la surveillance du secteur sauvegardé et tous les travaux modifiant l'état des immeubles sont soumis à son visa.

Le propriétaire doit vérifier que le secteur sauvegardé est bel et bien créé et que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été rendu public.

En effet, dès lors que les travaux ont fait l'objet de l'autorisation spéciale, les dépenses payées à compter de la date de publication du plan peuvent bénéficier du régime Malraux.

### **Autorisation Spéciale de Travaux : "AST"**

Pour les travaux de restauration immobilière réalisés dans des immeubles situés dans des secteurs ou des zones éligibles, il faut une autorisation spéciale de travaux, qui est délivrée par le préfet. Le propriétaire doit être en possession de cette autorisation avant le commencement des travaux.

Dans tous les cas, l'autorisation spéciale de travaux est obligatoire.

Un permis de construire est parfois nécessaire, mais il ne pourra jamais remplacer cette autorisation.

### **Justificatifs à fournir au service des impôts**

Le contribuable qui souhaite bénéficier de l'avantage fiscal doit fournir les documents suivants :

- Une copie du bail,
- Une note établie sur papier libre mentionnant : l'adresse et la surface habitable du logement,
- Un engagement de louer le logement non meublé dans les 12 mois de l'achèvement des travaux à usage de résidence principale du locataire pendant 9 ans.

selon les cas :

- › une copie de la convention signée avec la Direction Départementale de l'Équipement ;

- › une copie de l'avis d'imposition du locataire ;
- › une note indiquant que le logement est occupé par une personne évincée d'un logement concerné par l'opération de restauration immobilière et bénéficiant d'un droit au relogement dans cette opération ;
- › une note indiquant que le logement est occupé par un locataire titulaire d'un bail conclu au moins 1 an avant le début des travaux.

Le contribuable doit être à tout moment en mesure de produire (de manière cumulative), à la simple demande des services fiscaux :

- Une copie de l'autorisation spéciale des travaux,
- Une copie du document revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Le cas échéant** : une copie de la déclaration d'utilité publique.

**Remarque :** Lorsqu'un bail est conclu avec un autre locataire pendant la période des 9 ans, il faut fournir à nouveau les documents listés ci-dessus et les joindre à la déclaration des revenus déposée au titre de la 1<sup>ère</sup> année couverte par le nouveau bail.

### **SCI MALRAUX**

- La loi de finances rectificative pour 2009 dispose que la souscription en pleine propriété de parts de SCPI détenues dans le patrimoine privé du contribuable ouvre droit à la réduction d'impôt de l'article 199 ter-vicies.

L'éligibilité est néanmoins conditionnée notamment :

- › Au moins 65 % du montant de la souscription doit être affecté aux dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt,
- › Au moins 30 % du montant de la souscription doit être affecté à l'acquisition d'immeuble,
- › Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les 18 mois suivant la clôture de celle-ci.

Les souscriptions doivent être annuelles. En cas de pluralité de souscriptions au cours de la même année, le délai de dix-huit mois court à compter de la clôture de chacune des souscriptions.

### **Exemple :**

Si un contribuable réalise une souscription de 2 000 euros dont la répartition est décomposée comme suit :

- 1 200 € affectés au financement de dépenses éligibles ;
- 580 € affectés au financement de l'acquisition d'un immeuble éligible ;
- 160 € destinés à couvrir les frais de collecte ;

- 60 € destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

Les conditions d'affectation du montant de la souscription s'apprécient comme suit :

- montant minimum devant être affecté au financement de dépenses éligibles :  $65\% \times (2\,000 - 160) = 1\,196\text{ €}$  ;
- montant minimum devant être affecté au financement de l'acquisition d'un immeuble éligible :  $30\% \times (2\,000 - 160) = 552\text{ €}$ .

Les conditions d'affectation sont donc dans ce cas satisfaites dès lors que :

- 1 200 € sont affectés au financement de dépenses éligibles. Ce montant est effectivement supérieur au montant minimum (1 196 euros) devant être affecté à ces dépenses ;
- 580 € sont affectés au financement de l'acquisition d'un immeuble éligible. Ce montant est effectivement supérieur au minimum (552 €) devant être affecté à cette acquisition ;

Dans cet exemple, la souscription ouvre donc droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

- La SCPI doit prendre l'engagement de louer l'immeuble au titre duquel les dépenses sont réalisées pendant 9 ans. En présence d'immeuble d'habitation, l'engagement doit être de le loueur nu à usage d'habitation principale du locataire. Le locataire doit être une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.

La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

L'associé de la SCPI prend l'engagement de conserver les parts jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

- La base de calcul de la réduction est le montant de la souscription affecté aux dépenses éligibles à la réduction, retenu dans la limite de 100 000 euros. En cas, au titre de la même année, de réalisation de dépenses éligibles à la réduction d'impôt de l'article 199 tertiaires du Code général des impôts ainsi que de souscription de parts de SCPI ouvrant également droit à cette même réduction, le montant global des dépenses retenues est plafonné à 100 000 euros.
- La réduction d'impôt est ouverte aux souscriptions de parts de SCPI destinées à financer des dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Les obligations déclaratives sont codifiées à l'article 46 AZC de l'Annexe III au CGI (décret 23 août 2012, n°2012-992).

Celui-ci précise que le contribuable doit joindre à sa déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle il demande à bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu concernée :

- **Une note annexe**, établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :
  1. Son **identité et son adresse** ;
  2. L'**adresse** du local concerné et la mention qu'il est situé, selon le cas, dans un secteur sauvegardé, un quartier ancien dégradé, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
  3. La **date**, selon le cas, d'**approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou de la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration** ;
  4. La **date de délivrance du permis de construire ou d'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable** ;
  5. L'**affectation, à usage d'habitation ou à usage autre que l'habitation, du local concerné avant et après la réalisation des travaux** ;
  6. Le **montant des travaux** effectivement payés ayant donné lieu à facturation et la ou les dates de leur paiement ;
  7. L'**engagement de louer**, selon le cas, le logement nu à usage de résidence principale du locataire ou le local à usage autre que d'habitation, pendant au moins les neuf années suivant l'achèvement des travaux, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant ;
  8. Lorsque les travaux sont achevés, la **date de leur achèvement** ;
  9. Lorsque le logement est mis en location, la **date de prise d'effet du bail**.

#### - Une copie des documents suivants :

1. La **déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration**, sauf si ce document a déjà été produit au titre d'une année antérieure ;
2. L'**autorisation d'urbanisme, accompagnée de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France**, sauf si ce document a déjà été produit au titre d'une année antérieure ;
3. Les **factures des entreprises ayant réalisé les travaux ou, dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover, le contrat**. Les factures ou le contrat doivent mentionner l'adresse de réalisation des travaux ainsi que leur nature et leur montant ;

## OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

- Les obligations communes

4. Lorsque les travaux sont achevés, la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie, ainsi qu'une note précisant la nature de l'affectation précédente des locaux ;
5. Le **bail**. Si le local n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé, le bail est joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle celui-ci est signé. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, une copie du nouveau bail est jointe à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu.

- Obligations spécifiques en présence d'une société civile (hors SCPI)

#### Obligations incombant à la société

En présence d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (hors SCPI), les obligations décrites précédemment incombent à la société. Les documents à produire, qui comportent l'engagement de la société de louer l'immeuble pendant une durée de neuf ans, sont joints à la déclaration de résultat de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé.

Par ailleurs, la société doit, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de chaque année, faire parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire conformément à un modèle établi par l'administration et comportant, pour l'année précédente, les renseignements suivants :

1. L'identité et l'adresse de l'associé ;
2. Le nombre et les numéros des parts détenues au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises ou transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;
3. La part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé ;
4. L'adresse du ou des immeubles ouvrant droit à la réduction d'impôt ;
5. Les modalités de calcul de la réduction d'impôt correspondant aux droits de l'associé ;
6. La quote-part du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun ;
7. En cas de non-respect par la société ou un associé de ses engagements, la quote-part de la réduction d'impôt que l'associé doit ajouter à l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du bien ou des parts est intervenue.

Un exemplaire de ce document doit être joint par la

société à sa déclaration de résultat.

#### Obligations incombant aux associés personnes physiques

Parallèlement aux déclarations effectuées par la société, les associés personnes physiques doivent joindre à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction est demandé, outre la copie des documents mentionnés dans le § relatif aux obligations communes :

1. Une copie de l'engagement de location souscrit par la société propriétaire ;
2. Une copie du document fourni par la société ;
3. L'engagement de conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société propriétaire.

**A noter** : L'engagement de conservation des titres prévu à la seconde phrase du 3 du IV bis de l'article 199 tercies du code général des impôts est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus au titre de laquelle les parts ont été souscrites.

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de l'année mentionnée au premier alinéa, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement mentionné au premier alinéa.

Les associés joignent à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire des documents qui lui ont été adressés par la société ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt.

- Obligations en présence d'une SCPI

La SCPI doit, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de chaque année, faire parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire conformément au modèle fixé par l'administration et comportant les éléments suivants :

1. L'identité et l'adresse des associés ;
2. Le nombre et les numéros des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé ainsi que le montant du capital souscrit et les modalités de calcul de la réduction d'impôt correspondant aux droits des associés ;
3. La date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds correspondant ;
4. Le nombre et les numéros des parts détenues au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre de l'année précédente et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises au cours de l'année ainsi

- que la date de ces opérations ;
5. L'attestation qu'au minimum 65 % du montant de la souscription servent exclusivement à financer des dépenses mentionnées au I de l'article 199 tervicies précité et que 30 % au minimum servent exclusivement à financer l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles mentionnés au même I. Ces pourcentages s'apprécient au regard du montant total de la souscription concernée, diminué du montant des frais de collecte ;
  6. L'adresse des immeubles concernés, leur date d'acquisition, la date du dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux et la date d'achèvement des travaux ;
  7. L'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
  8. L'engagement par la société de louer l'immeuble dans les conditions prévues au IV de l'article 199 tervicies précité.

Un exemplaire de ce document est joint par la société à sa déclaration de résultat.

- **Cas particulier : Obligations en présence d'une reprise de l'engagement par le conjoint survivant**

Le conjoint survivant doit joindre à la déclaration des revenus qu'il souscrit au titre de l'année du décès, pour la période postérieure à cet événement, une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte l'engagement de louer le bien pour la fraction de la période de neuf ans couverte par l'engagement de location initial et restant à courir à la date du décès.

## RAPPEL DES POINTS FORTS DE LA LOI MALRAUX

### \* Taux de réduction d'impôt :

Depuis 2012 :

- 22 % pour les immeubles situés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
- 30 % pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé et ceux situés dans un secteur sauvegardé et ceux situés dans les anciens quartiers dégradés.

Avant 2012 :

- Pour les immeubles en ZPPAUP de :
  - › 30 % pour les dépenses payées en 2009 et 2010,
  - › 27 % pour les dépenses payées à compter de 2011.
- Pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un ancien secteur dégradé de :
  - › 10 points, soit 40 % pour les dépenses payées en 2009 et 2009,
  - › 9 points, soit 36 % pour les dépenses payées à compter de 2011.

### \* Le dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont :

- Les dépenses de réparation,
- Les dépenses d'entretien,
- Les dépenses d'amélioration,
- Certaines dépenses spécifiques à la restauration de l'immeuble.

### \* Toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont éligibles à l'accord de l'architecte des bâtiments de France : il peut s'agir de dépenses de travaux :

- De démolition imposés par l'autorité publique,
- De reconstruction de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants,
- De réaffectation à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

### \* Régularité des loyers

### \* Revalorisation du capital investi

### \* Diversification du patrimoine

### \* Indexation des loyers : revenus croissants

### \* Applicable avec le régime micro-foncier

### \* Possibilité d'obtenir un déficit foncier grâce aux intérêts d'emprunts

### \* Réduction d'impôt exclue du plafonnement des niches fiscales pour les dépenses payées ou les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## TEXTES DE RÉFÉRENCE

- CGI. art. 199 tervicies
- Décret 23 août 2012, n°2012-992
- BOI-IR-RICI-200 : régime Malraux
- BOI-IR-LIQ-20-20-10-10: plafonnement global de certains avantages fiscaux

## QUESTIONS / RÉPONSES

### Peut-on cumuler plusieurs investissement en Loi Malraux ?

Oui, il est possible de cumuler plusieurs investissements en Loi Malraux la même année.

### Peut-on cumuler la Loi Malraux et les autres avantages fiscaux ?

Non, il n'est pas possible de cumuler la Loi Malraux avec d'autres avantages fiscaux du type : loi Scellier, loi Girardin, Loi Robien, etc.... sur le même bien.

Cependant, vous pouvez réaliser plusieurs investissements défiscalisant la même année en respectant le plafonnement des niches fiscales.

Vous pouvez donc cumuler Loi Malraux, Loi Scellier, Loi Censi-Bouvard, ...

### Le cumul d'économies fiscales est-il possible ?

Oui !

La défiscalisation sur les propriétés historiques est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant eux aussi également d'avantages fiscaux telles les défiscalisations Scellier, Bouvard, Robien, Borloo, ZRR, Outrmer, Malraux...

En revanche, pour un même local, un même appartement ou un même bien immobilier, il est impossible de cumuler les avantages fiscaux de la Loi Monuments Historiques avec les autres incitations fiscales.

### Peut-on louer le bien Malraux à l'un de ses proches ?

Non, il n'est pas possible de louer le bien à un membre du foyer fiscal, à un ascendant ou à un descendant dans le cadre d'un investissement Malraux.

### Peut-on investir en Loi Malraux dans le cadre d'une SCI ?

Oui, vous pouvez investir en Loi Malraux dans le cadre d'une SCI.

Celle-ci doit être imposée à l'impôt sur les revenus.

Les différents associés se partageront l'avantage fiscal au prorata des parts possédées dans la SCI dans la limite des 100 000 euros par an et par foyer fiscal.

### Peut-on démembrer un bien immobilier Malraux ?

Non, il n'est pas possible de bénéficier de l'avantage fiscal Malraux et de séparer la nue propriété de l'usufruit d'un même bien immobilier.

### Peut-on investir en Loi Malraux en indivision ?

Oui, dans le cadre du régime Malraux, lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

Démembrement et Loi Malraux ne peuvent donc pas cohabiter.

### Quels sont les travaux concernés par la loi Malraux ?

Les travaux éligibles à la Loi Malraux et donc déductibles sont :

- Les Travaux de démolition
- Les Travaux de reconstitution de toiture
- Les Travaux de murs extérieurs d'immeubles existants
- Les Travaux de transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble
- Les Travaux déclarés d'utilités publiques
- Les Travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou parties communes.
- Les Travaux de réparation et d'entretien et d'amélioration de l'habitation (sauf les travaux d'agrandissement)

### Que se passe t-il après 9 ans ?

Après les neuf premières années de location vous avez la possibilité de récupérer votre logement pour un usage personnel, de le revendre ou encore de le louer.

Vous entrez dans le régime de droit commun.

### Le logement Malraux peut-il être loué à une personne morale ?

Oui. Les investisseurs peuvent louer à des personnes morales publiques ou privées qui sous louent le logement nu à usage d'habitation principale du locataire final.

### Le dispositif Malraux fait-il l'objet du plafonnement global des niches fiscales ?

Non, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 le dispositif Malraux n'est plus soumis au plafonnement global de certains avantages fiscaux.

Cette mesure est effective pour les projets dont le permis de construire a été déposé postérieurement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Pour les projets dont le PC est antérieur à cette date, l'avantage fiscal est soumis au plafond suivant : 18 000 euros + 4% des revenus impposables selon le barème progressif.

### Une garantie locative peut-elle se substituer à un loyer effectif ?

Non, une garantie locative ne peut pas remplacer une location effective du logement. En cas de vacance lo-

cative, celle-ci ne doit pas dépasser 12 mois au risque de voir les avantages fiscaux remis en question.

#### Comment se calcul la plus value sur un investissement Malraux?

Si vous revendez le bien immobilier Malraux après les 9 années de location c'est le régime des plus values immobilières qui s'applique.

Toutefois, les travaux de restauration ayant déjà bénéficiés des réductions d'impôts, il est impossible de les ajouter au prix du foncier qui diminuerait d'autant la plus value immobilière.

Pour une optimisation fiscale, il est donc préférable de conserver le bien immobilier Malraux le plus long-temps possible.

#### Qu'arrivera-t-il si mon appartement n'est pas loué ou si mon locataire ne peut plus me payer les loyers ?

Les risques que vous évoquez sont bien réels. Pour les limiter, il conviendra de vérifier préalablement à la conclusion du bail la situation financière des candidats à la location. Il existe également d'excellentes solutions qui permettent d'assurer ces risques : assurance vacance locative et assurance défaillance locative.

#### Puis-je revendre mon immeuble à tout moment ?

Étant propriétaire de votre immeuble, vous pouvez le céder quand bon vous semble. Mais, l'immobilier est un placement dont la liquidité est généralement faible. La revente se fera d'autant plus vite que l'immeuble sera de bonne qualité et bien situé. Toutefois, une remise en question de l'avantage fiscal risque d'intervenir.

#### Suis-je certain de vendre mon immeuble à tout moment sans faire de moins-value ?

Étant propriétaire de votre immeuble, vous pouvez le céder quand bon vous semble. Mais, il convient de garder à l'esprit que l'immobilier est un investissement de long terme et que les perspectives de plus-value sont liées à cet horizon. Toutefois, une remise en question de l'avantage fiscal risque d'intervenir.



*L'Orangerie du Château des Celestins  
avant travaux (Limay 78)*





# DÉFICIT FONCIER

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2009

## **SOMMAIRE**

---

<b>RÈGLES D'IMPUTATION DES DÉFICITS " D'IMMEUBLES ORDINAIRES "</b>	<b>19</b>
<b>Imputation des déficits fonciers sur le revenu global</b>	<b>19</b>
Conditions de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global	19
<b>Modalité d'imputation du déficit foncier sur le revenu global</b>	<b>22</b>
Imputation du déficit foncier résultant des dépenses déductibles à l'exception des intérêts d'emprunt	22
Remise en cause de l'imputation des déficits sur le revenu global	23
Non-cumul de l'imputation d'un déficit et de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer	24
<b>Imputation des déficits sur les revenus fonciers des années suivants</b>	<b>24</b>
<b>RÈGLES D'IMPUTATION DES DÉFICITS "DÉFICITS SUBIS PAR LES NUS-PROPRIÉTAIRES "</b>	<b>24</b>
<b>Prise en compte des charges foncières dans les conditions de droit commun pour la détermination des revenus fonciers</b>	<b>25</b>
<b>Prise en compte des dépenses des grosses réparations sous la forme d'une déduction plafonnée de charges du revenu global</b>	<b>25</b>
<b>Déduction par les nus-propriétaires des charges financières afférentes aux logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social</b>	<b>25</b>
Champs d'application de la mesure	26
Régime fiscal : modalités d'imputation des intérêts d'emprunt	27

---

# DÉFICIT FONCIER

**Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2009**

*Dernière mise à jour le 19/09/2013*

Le revenu net foncier imposable est obtenu après compensation des revenus fonciers et des déficits fonciers de tous les immeubles possédés par le contribuable ou les membres du foyer fiscal : détermination du bénéfice ou du déficit.

Lorsque le résultat est déficitaire, des règles particulières d'imputation sont applicables : règles d'imputation des déficits.

Lorsque les opérations de détermination du revenu foncier font apparaître un résultat négatif, les règles d'imputation du déficit ainsi constatées varient selon qu'il s'agit "d'immeubles ordinaires" ou d'immeubles dont la propriété est démembrée :

1. Règles d'imputation des déficits "d'immeubles ordinaires" ;
2. Déficits subis par les nus-propriétaires.

## IMPUTATION DES DÉFICITS FONCIERS SUR LE REVENU GLOBAL

Le déficit foncier qui résulte des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt est déductible du revenu global, sous certaines conditions, dans la limite annuelle, fixée au 3<sup>e</sup> du I de l'article 156 du CGI, de 10 700 euros.

Cette limite est portée à 15 300 euros lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel a été pratiquée la déduction au titre de l'amortissement dit « Périssol ».

*BOI-RFPI-SPEC-20-10-10*

### Conditions de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global

Le régime d'imputation du déficit foncier sur le revenu global concerne les revenus fonciers provenant de tous les immeubles, urbains ou ruraux, qu'ils soient possédés directement par une personne physique ou une société transparente ou qu'ils soient la propriété d'une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI...).

**Remarque :** Sous réserve de cas particuliers concernant certains immeubles « spéciaux » (voir notamment BOI-IR-BASE-20-60-20 concernant les dépenses de grosses réparations supportées par les nus propriétaires), ce dispositif n'est pas optionnel mais s'applique automatiquement dès lors qu'un déficit foncier est dégagé au cours d'une année.

#### 1. L'immeuble doit être loué pendant une durée mini-

En application du 3<sup>e</sup> du I de l'article 156 du code général des impôts (CGI), les déficits fonciers afférents aux immeubles urbains ou ruraux et qui résultent de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu global dans certaines limites et à condition que l'immeuble concerné soit donné en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu.

La fraction du déficit qui excède ces limites ou qui résulte des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des années suivantes dans la limite d'un certain délai et selon certaines modalités.

## **male de trois ans.**

Lorsqu'un contribuable, propriétaire d'un immeuble, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, l'immeuble doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

Il en est de même lorsqu'une société est propriétaire de l'immeuble si certains associés ont bénéficié d'une imputation de déficit sur leur revenu global. En outre, ceux-ci doivent conserver leurs titres pendant la même durée. La cession des parts avant l'expiration de ce délai de trois ans entraîne la reprise de l'avantage même si la société continue à respecter l'affectation de l'immeuble à la location(voir § sur le principe et ses exceptions).

**Exemple :** Un propriétaire paie en juin de l'année N des travaux réalisés dans un logement loué le 1er juillet de l'année N. Le paiement de ces travaux génère un déficit foncier qu'il impute sur son revenu global déclaré au titre de l'année N. Ce déficit n'est pas remis en cause s'il loue le logement jusqu'au 31 décembre de l'année N+3. S'il impute un nouveau déficit sur son revenu global au titre de l'année N+3, la date butoir est repoussée jusqu'au 31 décembre de l'année N+6.

Cette obligation suppose que la location soit effective et permanente. Cette condition n'est pas remplie lorsque le local est vacant, même si le propriétaire perçoit et déclare des revenus de remplacement d'une assurance ou d'un autre organisme. En cas de départ d'un locataire, la nouvelle location doit prendre effet immédiatement. Cependant, il est admis un délai incompressible pour cette opération sous réserve de la preuve des diligences dans la recherche d'un nouveau locataire (annonces de la vacance, loyer et conditions de location non dissuasives, etc.).

L'affectation à la location meublée est assimilée à une rupture de la location.

Cette condition de location effective et permanente exclut toute possibilité, temporaire ou non, pour le propriétaire d'en conserver la jouissance. Il est prévu toutefois certaines exceptions à cette obligation de location (cf § Remise en cause de l'imputation et des déficits sur le revenu global).

*BOI-RFPI-CHAMP-20-10*

## **2. Définition du déficit imputable sur le revenu global**

Seule est imputable sur le revenu global, la fraction du déficit qui résulte des dépenses déductibles à l'exception des intérêts d'emprunts. La fraction résultant des intérêts d'emprunts est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le revenu foncier provenant d'un immeuble, déterminé dans les conditions de droit commun, est négatif, le déficit est en premier lieu imputé sur les autres revenus fonciers réalisés par le contribuable. En cas de déficit net, celui-ci doit alors être réparti entre la fraction résultant des intérêts d'emprunts et celle résultant des autres dépenses.

La fraction résultant des intérêts d'emprunts s'entend de l'ensemble des intérêts d'emprunts contractés par le propriétaire pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles mais également des intérêts d'emprunts contractés par les membres des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés pour acquérir leurs titres ou faire leur apport à la société ainsi que des frais d'emprunts. En effet, les frais accessoires à un emprunt sont assimilés aux intérêts (frais de dossier, assurance-vie ou chômage...) et suivent le même régime que les intérêts.

*BOI-RFPI-BASE-20-80*

## DÉFICIT FONCIER À IMPUTER



Vous avez contracté un prêt pour le financement de l'immeuble.



Vous n'avez pas contracté un prêt pour le financement de l'immeuble.



Déficit issu de dépenses déductibles des revenus fonciers autres que les intérêts d'emprunt et assimilés (frais d'emprunt = assurance-décès, caution, frais de dossier ...) = charges non financière



Déficit issu des intérêts d'emprunt et assimilés (frais d'emprunt = assurance-décès, caution, frais de dossier ...) = charges non financière



Imputation sur le revenu global jusqu'à 10 700 euros\* puis sur les revenus fonciers des 10 années suivantes uniquement



Imputation sur les revenus fonciers des 10 années suivantes uniquement



Imputation sur le revenu global jusqu'à 10 700 euros\*, puis sur les revenus fonciers des 10 années suivantes uniquement

\* l'imputation du déficit sur le revenu global est définitivement acquise si le logement est loué (ou les parts de société conservées) jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle de l'imputation du déficit.

Toutes les autres charges déductibles prévues à l'article 31 du CGI sont comprises dans la fraction résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt.

**Exemple :** Un propriétaire d'immeuble urbain a perçu en année N des revenus fonciers. Son revenu est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut : 1 500 €

Charges : 5 000 € (dont 2 100 € d'intérêts d'emprunt et 2 900 € de charges diverses)

Déficit : 3 500 € (1 500 € - 5 000 €)

Le revenu brut est d'abord réputé compenser les intérêts d'emprunt.

Le déficit provient donc à hauteur de 600 euros des intérêts d'emprunt et à hauteur de 2 900 euros des autres dépenses. Seule cette dernière fraction est imputable sur le revenu global. Le montant de 600 euros correspondant aux intérêts d'emprunt le sera sur les revenus fonciers des années suivantes.

### 3. Limite annuelle d'imputation

La limite annuelle d'imputation diffère selon que le contribuable constate ou non un déficit sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction au titre de l'amortissement visée au f du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI (amortissement « Périssol »).

#### Cas général

La fraction du déficit foncier imputable sur le revenu global ne peut excéder la limite de 10 700 euros par an, fixée au 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du CGI.

La fraction du déficit qui excède 10 700 euros ou qui résulte des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Cet excédent ne peut pas augmenter les déficits fonciers des années suivantes imputables sur le revenu global. En revanche, si le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 euros), un déficit global est constitué et est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.

**Exemple :** Un propriétaire a loué en 2011 un immeuble urbain ancien ; son revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut : 15 000 €

Autres charges : 20 000 €

Intérêts d'emprunt : 18 000 €

Déficit : - 23 000 € (= 15 000 € - 18 000 € - 20 000 €)

Le déficit provient à hauteur de 3 000 euros des intérêts d'emprunt et à hauteur de 20 000 euros des autres charges. La fraction du déficit afférente aux autres charges est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros. L'excédent, soit 9 300 euros, s'ajoute aux 3 000 euros (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

**Remarque :** Les déficits fonciers antérieurs ne peuvent jamais être imputables sur le revenu global.

#### Déficit constaté sur un logement pour lequel a été pratiquée la déduction au titre de l'amortissement visée au f du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI (dispositif "Périssol")

La fraction du déficit foncier imputable sur le revenu global est portée à 15 300 euros par an en application du 6<sup>ème</sup> alinéa du 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du CGI.

#### Personnes concernées

##### • Personnes physiques propriétaires d'immeubles

Il s'agit des propriétaires d'immeubles qui constatent un déficit sur au moins un immeuble qui a fait l'objet de l'option pour la déduction au titre de l'amortissement visée f du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI.

##### • Porteurs de parts

Les dispositions légales ne permettent pas aux associés de bénéficier du plafond majoré d'imputation de 15 300 euros dès lors qu'ils ne sont pas propriétaires du logement mais titulaires d'un simple droit mobilier.

Il est toutefois admis de leur permettre de bénéficier du plafond de 15 300 euros si le revenu net de l'immeuble social ouvrant droit au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement visée au f du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI est déficitaire. Lorsque l'actif social comporte plusieurs immeubles, cette mesure s'applique même si le résultat d'ensemble de la société, et par conséquent le revenu foncier taxé entre les mains de l'associé, est positif.

Ainsi, à partir du moment où l'attestation annuelle fournie à un associé qui a opté pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement fait apparaître sur la ligne « montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé » un résultat négatif pour un immeuble, cet associé bénéficie, quel que soit le montant de ce déficit et le résultat net de la société, du relèvement du plafond à 15 300 euros pour l'imputation des déficits fonciers qu'il a éventuellement constatés au cours de la même année sur d'autres immeubles ou à raison d'autres participations dans des sociétés.

#### Portée du relèvement

Lorsque pour une année déterminée les conditions ci-dessus sont réunies, le plafond annuel d'imputation du déficit foncier est relevé de 10 700 euros à 15 300 euros.

Le propriétaire peut donc, pour cette année, imputer sur son revenu global dans cette dernière limite les déficits provenant de dépenses autres que les

intérêts d'emprunts constatés sur l'ensemble des immeubles qu'il donne en location.

**Exemple :** Un propriétaire dégage au titre d'une année d'imposition un déficit foncier de 25 000 euros qui se décompose comme suit :

- 7 000 euros au titre d'un immeuble qui fait l'objet de la déduction au titre de l'amortissement visée au f du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI.
- 18 000 euros pour un immeuble placé sous le régime de droit commun des revenus fonciers.

Ces déficits ne proviennent pas des intérêts d'emprunt.

Ce bailleur pourra imputer la somme de 15 300 euros sur son revenu global et reporter 9 700 euros sur les revenus fonciers des années suivantes.

Les règles d'imputation et de report des déficits fonciers ne sont pas modifiées par le dispositif de l'amortissement.

### **La limite d'imputation est annuelle**

En cas d'acquisition ou de location en cours d'année par exemple, il n'est pas pratiqué de *prorata temporis* en fonction de la date de ces évènements.

### **La limite d'imputation est appréciée par déclaration de revenus**

La limite d'imputation est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal.

En cas de changement de situation matrimoniale, chaque contribuable qui souscrit une déclaration distincte bénéficie du plafond d'imputation.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, chaque usufruitier, nu-propriétaire ou indivisaire, bénéficie du plafond d'imputation s'il dépose une déclaration séparée.

Dans une société, la limite d'imputation n'est pas appréciée au niveau de sa déclaration n° 2072 ou 2071 mais au niveau de la déclaration de chaque associé imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

immeubles ou des titres de différentes sociétés ou si une société possède plusieurs immeubles.

Lorsqu'au titre d'une année, les résultats de certains immeubles sont les uns bénéficiaires et les autres déficitaires, les déficits sont en premier lieu imputés sur les revenus positifs. Lorsqu'après cette compensation, un déficit subsiste, la fraction imputable sur le revenu global est déterminée selon les modalités définies ci-après.

**Première étape :** Pour l'ensemble des propriétés ou titres de sociétés, il convient de déterminer le total :

- des revenus bruts ;
- des intérêts d'emprunt ;
- des autres charges.

**Deuxième étape :** Le revenu brut total est d'abord réputé compenser les intérêts d'emprunts. Doivent donc être déduites de ce revenu les charges résultant des intérêts d'emprunts.

Le résultat peut être positif.

Si le résultat est négatif, il constitue un déficit reportable exclusivement sur les revenus fonciers ultérieurs.

**Troisième étape :** Doivent être imputées sur les revenus nets de charges liées aux intérêts d'emprunts, les autres charges foncières.

Si le résultat net des intérêts d'emprunts est positif et, après déduction des autres charges, demeure positif, il constitue le revenu net foncier imposable de l'année.

Si le résultat net des intérêts d'emprunts est positif et, après déduction des autres charges, devient négatif, il s'impute sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. Le surplus éventuel est reportable sur les revenus fonciers ultérieurs.

Si le résultat net des intérêts d'emprunts est négatif, les charges autres que les intérêts d'emprunt sont déduites d'un revenu nul. Elles constituent un déficit imputable sur le revenu global à hauteur de la limite annuelle de 10 700 euros (ou 15 300 euros) ; le surplus éventuel s'ajoute au déficit provenant des intérêts d'emprunts pour le report sur les revenus fonciers ultérieurs.

**Exemple 1 :** Un propriétaire a perçu en année N les revenus de deux immeubles. Son revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Propriétés	Immeuble 1	Immeuble 2
Revenus bruts	2 000 €	7 000 €
Autres charges	- 10 120 €	- 1 120 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €	
Bénéfices ou Déficits	- 12 120 €	5 880 €

a) Première étape : détermination du total

- > des revenus bruts : 2 000 € + 7 000 € = 9 000 €
- > des intérêts d'emprunt : 4 000 €

> des autres charges :  $10\ 120\ € + 1\ 120\ € = 11\ 240\ €$

b) Deuxième étape : déduction du total des intérêts d'emprunt

Revenu net des intérêts :  $9\ 000\ € - 4\ 000\ € = + 5\ 000\ €$

c) Troisième étape : déduction des autres charges

Revenu net de la totalité des charges :  $5\ 000\ € - 11\ 240\ € = - 6\ 240\ €$

Ce déficit est imputable sur le revenu global en totalité dès lors qu'il est inférieur à la limite de 10 700 euros.

**Exemple 2 :** Un propriétaire a perçu en année N les revenus d'un immeuble ancien et d'un logement neuf pour lequel il a opté pour la déduction au titre de l'amortissement « Périssol ». Son revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Propriétés	Immeuble ancien	Immeuble neuf
Revenus bruts	2 000 €	6 000 €
Autres charges	- 10 120 €	- 6 740 €
Intérêts d'emprunt	- 2 000 €	- 3 000 €
Bénéfices ou Déficits	- 10 120 €	- 3 740 €

a) Première étape : détermination du total

> des revenus bruts :  $2\ 000\ € + 6\ 000\ € = 8\ 000\ €$

> des intérêts d'emprunt :  $2\ 000\ € + 3\ 000\ € = 5\ 000\ €$

> des autres charges :  $10\ 120\ € + 6\ 740\ € = 16\ 860\ €$

b) Deuxième étape : déduction du total des intérêts d'emprunts

Revenu net des intérêts :  $8\ 000\ € - 5\ 000\ € = + 3\ 000\ €$

c) Troisième étape : déduction des autres charges

Revenu net de la totalité des charges :  $3\ 000\ € - 16\ 860\ € = - 13\ 860\ €$

Ce déficit est imputable en totalité sur le revenu global, dès lors qu'il est inférieur à 15 300 euros (limite applicable dès lors qu'il est constaté un déficit sur le logement « Périssol »).

## 2. Remise en cause de l'imputation des déficits sur le revenu global

### Principe

Lorsqu'un propriétaire impute un déficit foncier sur son revenu global selon les modalités précitées, l'immeuble doit être affecté à la location, et le cas échéant, les titres de sociétés doivent être conservés, jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation. Les contribuables n'ont pas à ce titre à prendre un engagement formel.

Lorsque cette condition n'a pas été respectée, et sauf application de l'une des exceptions visées aux n°260 et

suivantes, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause dans les conditions suivantes :

- le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation d'un déficit sur le revenu global. Le (ou les) déficit indûment imputé sur le revenu global peut être uniquement imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. Bien entendu, les déficits fonciers qui restaient à imputer après la cessation de la location ne peuvent plus l'être ;

- cette remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble ou de la conservation des titres nonobstant l'intervention de la prescription pour tout ou partie des années en cause. Les pénalités sont déterminées dans les conditions de droit commun.

**Remarque :** Il résulte des dispositions du 3° du I de l'article 156 du CGI que les déficits indûment imputés constituent une insuffisance de déclaration pour l'application de la dispense de l'intérêt de retard mentionnée au 4 du II de l'article 1727du CGI.

**Exemple :** Un contribuable a imputé sur son revenu global en année N un déficit foncier. Il cède l'immeuble le 1<sup>er</sup> février de l'année N+2. L'administration peut remettre en cause le déficit de l'année N (même si elle est prescrite) jusqu'au 31 décembre de l'année N+ 5.

### Exceptions

#### Exceptions légales

Conformément aux dispositions du 3° du I de l'article 156 du CGI, aucune remise en cause de l'imputation du déficit sur le revenu global n'est effectuée dans les trois cas indiqués ci-après.

#### • Invalidité

Le contribuable ou l'un des époux ou partenaire à un pacte civil de solidarité (PACS) soumis à une imposition commune est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L341-4 du code de la sécurité sociale. Il s'agit :

- des invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque ;
- des invalides qui, étant absolument incapables d'exercer une profession, sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce-personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie.

#### • Licenciement

Le contribuable ou l'un des époux ou partenaire à un PACS soumis à une imposition commune est licencié. Les personnes licenciées s'entendent de

celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur.

L'absence de remise en cause ne s'applique que si l'année de licenciement est postérieure à l'année d'imputation sur le revenu global du déficit foncier.

- **Décès**

Le contribuable ou l'un des époux ou partenaire à un PACS soumis à une imposition commune décède. Cette exception ne vaut que pour les déficits antérieurs à la date du décès.

### **Exceptions résultant de mesures de tempérament**

Aucune remise en cause de l'imputation du déficit sur le revenu global n'est également effectuée dans les deux situations ci-après.

- **Expropriation**

L'immeuble productif du déficit fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique. L'exception peut s'appliquer que si l'immeuble a été donné en location avant la survenance de l'évènement qui la motive.

- **Fusion de sociétés civiles de placement immobilier**

La société civile de placement immobilier (SCPI) propriétaire de l'immeuble productif du déficit fait l'objet d'une fusion. Il a en effet paru possible de reconnaître un caractère intercalaire à une telle fusion, notamment au regard de la durée de location d'un immeuble ou de conservation des titres visée au 7<sup>ème</sup> alinéa du 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du CGI. Le transfert de l'immeuble dans le patrimoine de la société absorbante ou de la nouvelle société ne constitue donc pas un cas d'interruption de la durée de location. De même, l'échange de droits sociaux résultant de la fusion ne constitue pas non plus un cas d'interruption de la durée de conservation des parts. La durée de location de l'immeuble détenu par la société issue de la fusion est déterminée à partir de la date de départ de la période initiale de location par la société absorbée. De la même manière, le respect du délai de conservation des parts par l'associé est apprécié en tenant compte de la période de détention des titres de la société absorbée préalable à l'échange de droits sociaux résultant de la fusion.

*Articles L 214-80 à L 214-83 du code monétaire et financier*

### **3. Non-cumul de l'imputation d'un déficit et de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer**

Un contribuable ne peut pas pour un même logement ou une même souscription de titres pratiquer la réduction d'impôt relative aux investissements outre-mer prévue à l'article 199 undecies du CGI ou à l'article 199 undecies A

du CGI et imputer un déficit foncier sur le revenu global (dernier alinéa du 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du CGI). Ainsi, lorsqu'un contribuable a pratiqué cette réduction d'impôt, il ne pourra pas imputer sur son revenu global un déficit foncier qui trouve son origine dans des dépenses payées pour ce bien. La loi ne prévoit aucune durée à cette interdiction de cumul ; il est cependant admis de limiter son application à la durée couverte par l'engagement de location ou de conservation prévu pour l'octroi de la réduction d'impôt déjà citée (c'est-à-dire les cinq années postérieures à l'octroi de la réduction d'impôt).

### **IMPUTATION DES DÉFICITS SUR LES REVENUS FONCIERS DES ANNÉES SUIVANTES**

La fraction des déficits fonciers qui ne peut être imputée sur le revenu global (fraction du déficit supérieure à 10 700 euros ou à 15 300 euros, selon le cas, ou qui résulte des intérêts d'emprunt) s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes conformément au premier alinéa du 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du CGI.

## **2. RÈGLES D'IMPUTATION DES DÉFICITS - " DÉFICITS SUBIS PAR LES NUS-PROPRIÉTAIRES "**

Pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Il s'agit des conditions générales de déduction des charges de la propriété qui résultent des articles 13 et 31 du code général des impôts (CGI).

Ainsi, lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembré, le nu-propriétaire ne peut en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en perçoit aucun revenu imposable.

Toutefois, lorsque l'immeuble dont la propriété est démembrée est loué par l'usufruitier, le nu-propriétaire est admis, sous certaines conditions, à déduire certaines dépenses qu'il a effectivement supportées des revenus tirés de ses autres propriétés.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article 605 du code civil, les grosses réparations de l'immeuble étant à la charge du nu-propriétaire, celui-ci peut opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme d'une déduction plafonnée de charges du revenu global, que l'immeuble soit loué ou non.

Par exception aux règles générales de déduction, le d du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI permet en outre aux nus-propriétaires de déduire, pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, des charges foncières afférentes aux logements dont l'usufruit est dé-

tenu temporairement par un bailleur social.

## **PRISE EN COMPTE DES CHARGES FONCIÈRES DANS LES CONDITIONS DE DROIT COMMUN POUR LA DÉTERMINATION DES REVENUS FONCIERS**

Les nus-propriétaires qui supportent des dépenses destinées à assurer la conservation d'un immeuble dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers entre les mains de l'usufruitier, sont autorisés à déduire ces frais du revenu de leurs autres propriétés ou, s'ils ne possèdent pas d'immeuble en toute propriété, à constater un déficit foncier uniquement imputable dans les conditions de droit commun.

*Les dépenses supportées par le nu-propriétaire ne sont donc pas admises en déduction des revenus fonciers lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance du local.*

La déduction de ces dépenses par le nu-propriétaire est en effet uniquement justifiée par le fait que l'immeuble est effectivement donné en location à titre onéreux dans des conditions normales et que le revenu correspondant est imposé au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers.

Le déficit foncier, déterminé dans les conditions de droit commun, est imputable sur le revenu global au titre de l'impôt sur le revenu dans la limite annuelle de 10 700 euros (ou par exception de 15 300 euros en cas d'immeuble au titre duquel a été pratiquée la déduction pour amortissement, dite " Perissol ", prévue au f du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI), conformément aux dispositions du 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du CGI.

Si le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit imputable, le déficit global constaté est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. La fraction du déficit supérieure à cette limite est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

**Exemple :** Soit le nu-propriétaire d'un immeuble qui réalise en année N des dépenses de grosses réparations portant sur cet immeuble dont le démembrement de propriété résulte d'une succession. L'immeuble est donné en location à titre onéreux dans des conditions normales et le revenu correspondant est imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers.

Revenus fonciers de l'année N tirés d'autres immeubles	10 000 €
Dépenses de grosses réparations (art. 605 du code civil) supportées en N par le nu-propriétaire	- 25 000 €
Intérêts d'emprunt destinés à financer les dépenses de grosses réparations	- 1 300 €

Le contribuable n'exerce pas l'option pour la déduction des dépenses de grosses réparations qu'il a supportées en charge déductible du revenu global. Pour l'imposition des

revenus de l'année N, il sera donc soumis au régime de droit commun.

Ainsi, le contribuable, dont le déficit foncier de l'année s'établit à 16 300 euros, imputera 10 700 euros sur son revenu global et le solde, soit 5 600 euros sera imputable au titre des revenus fonciers des dix années suivantes.

Il est néanmoins rappelé que, s'il est admis que le déficit foncier puisse être imputé sur le revenu global, c'est à la condition que l'immeuble reste loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global.

## **PRISE EN COMPTE DES DÉPENSES DES GROSSES RÉPARATIONS SOUS LA FORME D'UNE DÉDUCTION PLAFONNÉE DE CHARGES DU REVENU GLOBAL**

Les dépenses supportées par les nus-propriétaires au titre de l'article 605 du code civil peuvent constituer, sur option irrévocable du contribuable et sous certaines conditions, une charge déductible sous plafond du revenu global selon certaines modalités.

*BOI-IR-BASE-20-60-20*

## **DÉDUCTION PAR LES NUS-PROPRIÉTAIRES DES CHARGES FINANCIÈRES AFFÉRENTES AUX LOGEMENTS DONT L'USUFRUIT EST DÉTENU TEMPORAIREMENT PAR UN BAILLEUR SOCIAL**

Lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble démembré ou lorsque les revenus tirés de cet immeuble ne sont pas imposés entre ses mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, notamment lorsqu'il entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les charges liées à l'acquisition de la nue-propriété ne peuvent pas constituer une charge foncière déductible.

Par exception à cette règle, le d du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI permet aux nus-propriétaires, pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L365-2 du CCH.

La nue-propriété de l'immeuble peut être détenue directement par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. Il peut notamment s'agir d'une société civile immobilière ou d'une société civile de placement immobilier.

*BOI-RFPI-CHAMP-30-20*

### **Champ d'application de la mesure**

## **1. Démembrements concernés**

Sont concernés par la mesure, les démembrements dans lesquels l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L411-2 du CCH, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L365-2 du CCH.

Ce mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété fait l'objet, pour sa mise en œuvre par des bailleurs sociaux, de dispositions particulières insérées dans le chapitre III du titre V du livre II de la partie législative du CCH (articles L253-1 à L253-8). Elles ont notamment pour objet de préciser les droits des locataires et les conditions dans lesquelles les intéressés peuvent bénéficier d'une offre de relogement à l'expiration de la convention de cession temporaire d'usufruit.

### **Définition de la convention d'usufruit temporaire**

Les opérations concernées consistent à démembrer la propriété de logements, l'usufruit étant temporairement cédé à un bailleur social pendant une durée fixée par convention, la nue-propriété étant cédée à un investisseur privé (ou conservée par ce dernier s'il est déjà propriétaire). Au terme de la convention, la pleine propriété du bien revient au nu-propriétaire.

Les conventions temporaires d'usufruit sont en général conclues pour une durée d'au moins quinze ans et les logements sont le plus souvent des logements neufs.

Ainsi, un plein propriétaire qui cède temporairement à un bailleur social l'usufruit d'un logement acquis par emprunt peut déduire de ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondant à la valeur de la nue-propriété du bien.

De même, lorsqu'un plein propriétaire contracte un emprunt pour rénover un logement ancien et qu'il cède temporairement l'usufruit de ce logement à un bailleur social, il peut imputer sur ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondante.

### **Bailleurs sociaux concernés**

L'usufruit peut être détenu temporairement par :

- Un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L411-2 du CCH. Les organismes d'habitation à loyer modéré comprennent les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré et les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- Une société d'économie mixte. Il s'agit des sociétés d'économie mixte qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général défini à l'article L411-2 du CCH et qui sont soumises aux dispositions des articles L481-1 à L481-7 du CCH ;
- Un organisme agréé mentionné à l'article L365-2 du CCH. Ces organismes s'entendent de ceux qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et ont par conséquent une activité d'utilité sociale.

## **2. Dépenses concernées**

### **Objet des emprunts**

Les nus-propriétaires de logements dont l'usufruit est temporairement détenu par un bailleur social peuvent déduire les intérêts des emprunts contractés pour ces logements au titre de :

- l'acquisition de leur nue-propriété ;
- leur construction ou reconstruction ;
- leur conservation ;
- leur réparation ;
- ou leur amélioration.

### **Intérêts d'emprunt non déductibles**

La liste des emprunts dont les intérêts sont admis en déduction étant limitative, les intérêts afférents à des dettes contractées pour un autre motif ne sont pas déductibles.

BOI-RFPI-BASE-20-80

### **Situation de l'usufruitier**

Intérêts d'emprunt contractés pour le financement	Usufruitier imposé dans la catégorie des revenus fonciers	Usufruitier non imposé dans la catégorie des revenus fonciers (BIC, IS, etc..)
Nue-propriété d'immeubles loués nus	Deductible des revenus fonciers du nu-propriétaire	Non déductible
Nue-propriété d'immeubles non loués	Non déductible	Non déductible
Nue-propriété de parts de sociétés civiles	Non déductible	Non déductible

## Régime fiscal : modalités d'imputation des intérêts d'emprunt

Les dépenses supportées par le nu-propriétaire d'un logement dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme chargé du logement social au titre des intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de ce logement, sont déductibles de ses revenus fonciers. Conformément aux dispositions du 5<sup>ème</sup> alinéa du 3<sup>o</sup> du I de l'article 156 du CGI, la fraction du déficit foncier résultant des intérêts d'emprunt s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

En l'absence pour le nu-propriétaire de revenus fonciers provenant d'autres immeubles, et conformément aux dispositions précitées du CGI, le déficit foncier, qui correspond ainsi aux seuls intérêts d'emprunt, est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

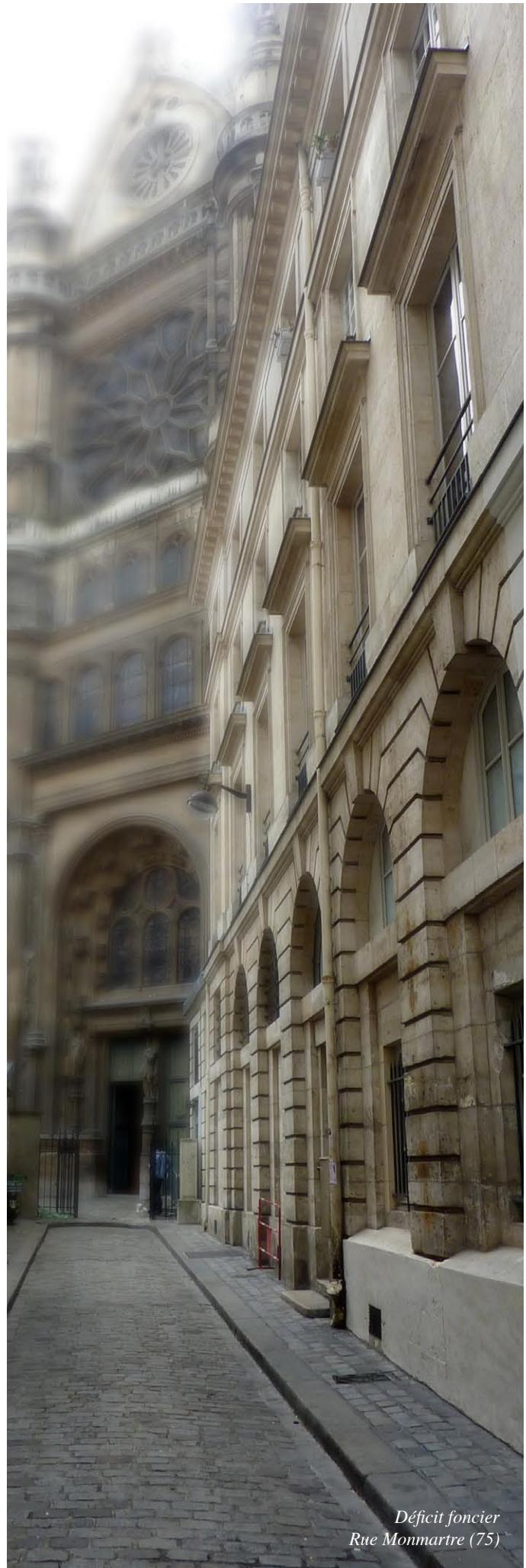
**Exemple 1 :** un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 euros pour l'année N. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année N s'élève à 12 000 euros.

Il est également nu-propriétaire d'un immeuble B dont l'usufruit est détenu à titre temporaire par un organisme HLM qui le donne en location nue. Comme pour l'immeuble A, la nue-propriété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en année N s'établit à 6 000 euros.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus année N	20 000 €	
Charges foncières	- 5 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 6 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenus net des intérêts	2 000 € (20 000 € - 12 000 € - 6 000 €)	
Revenu net de la totalité des charges	- 3 000 € (2 000 € - 5 000 €)	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble B, soit 6 000 euros, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit de 3 000 euros qui provient de charges foncières autres que les intérêts d'emprunt est donc imputable sur le revenu global (en totalité dès lors qu'il est inférieur à 10 700 euros).

**Exemple 2 :** un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 euros pour l'année N. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année N s'élève à 12 000 euros.



Il est également nu-propriétaire d'un immeuble B dont l'usufruit est détenu, à titre temporaire, par un organisme HLM qui le donne en location nue. Comme pour l'immeuble A, la nue-propriété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en N s'établit à 11 000 euros.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus année N	20 000 €	
Charges foncières	- 4 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 11 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenus net des intérêts	- 3 000 € (20 000 € - 12 000 € - 11 000 €)	
Revenu net de la totalité des charges et imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros	- 4 000 €	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble B, soit 11 000 euros, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit provenant des intérêts d'emprunt, soit 3 000 euros, est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le déficit provenant des autres charges foncières, soit 4 000 euros, est imputable sur le revenu global.





LE CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

**ELYSEE CONSULTING**

7 rue Lincoln - 75008 PARIS - Tél 01 40 20 11 11 - Fax 01 42 61 32 42 - Email [info@elysee-consulting.fr](mailto:info@elysee-consulting.fr) - Site Internet [www.elysee-consulting.fr](http://www.elysee-consulting.fr)

SARL au capital social de 50 000 euros RCS PARIS 444 088 629 - SIRET 444 088 629 00027 - APE 6630Z

Société de courtage d'Assurance enregistrée sous le numéro ORIAS 07003938

Conseiller en Investissement Financier référencé sous le n° E 002679 par l'ANACOFI, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Activité de démarchage bancaire de financier sous le n° 1101062816ZK

Activité de transaction sur Immeubles de Fonds de commerce, carte professionnelle n° T 10147 délivrée par la Préfecture du de Police de Paris

Responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1 & L530-2 du Code des Assurances

Conforme aux articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier

Conforme aux dispositions de la Loi HOGUET (L70-9 du 02/01/1970) et au décret du 20 juillet 1972

Garantie Financière des Courtiers d'Assurance conforme aux articles L530-2 et R530-1 à 11 du Code des Assurances





LOI MALRAUX  
&  
DÉFICIT FONCIER

*"Les belles pierres traversent le temps,  
nous œuvrons à effacer leurs rides."*



7 rue Lincoln  
75008 PARIS  
Tél. : 01 40 20 11 11  
[info@elysee-consulting.fr](mailto:info@elysee-consulting.fr)  
[www.elysee-consulting.fr](http://www.elysee-consulting.fr)