

Dans quelles conditions un nu-propiétaire peut-il déduire des charges de ses revenus ?

NEWSLETTER 15 332 du 30 NOVEMBRE 2015



JACQUES DUHEM



Le député Bussereau a attiré l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur une situation fiscale particulière visant les nus propriétaires d'immeubles.

En réponse, il a obtenu un copier/coller du BOFIP
(Réponse Bussereau n° 75 547, publiée au JO le 17/11/2015 page 8386)

Conformément aux dispositions de l'article 605 du code civil, les dépenses de grosses réparations incombent obligatoirement au nu-propiétaire à moins qu'elles n'aient été occasionnées par un défaut de réparations d'entretien de la part de l'usufruitier.

A cet égard, l'article 606 du même code dispose que les dépenses de grosses réparations s'entendent des réparations des gros murs, voûtes et planchers, du rétablissement des poutres, des couvertures entières, des digues, murs de soutènement et clôtures.

Les modalités de prise en compte à l'impôt sur le revenu des dépenses de grosses réparations supportées par les nus-propiétaires diffèrent selon qu'elles sont réalisées ou non sur un immeuble donné en location dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers entre les mains de l'usufruitier.

Ainsi, les nus-proprétaires, 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.

Partant, le déficit foncier ainsi déterminé est imputable sur le revenu global au titre de l'impôt sur le revenu dans la limite annuelle de 10 700 €, conformément aux dispositions du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts (CGI). La fraction du déficit supérieure à cette limite est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. 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.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2° quater du II de l'article 156 du CGI, les dépenses de grosses réparations supportées par les nus-proprétaires au titre de l'article 605 précité du code civil, peuvent constituer, sur option irrévocable du contribuable et sous certaines conditions, une charge déductible du revenu global. Cette option, exercée par immeuble, entraîne la renonciation du nu-proprétaire à la prise en compte de ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers. Le bénéfice de ce régime dérogatoire est réservé aux dépenses de grosses réparations, au sens de l'article 606 du code civil, supportées par les nus-proprétaires d'immeubles bâtis lorsque le démembrement résulte soit d'une succession, soit d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement. Sont également admises les donations entre époux ou entre personnes liées par un pacte civil de solidarité et les donations-partages.

Ce régime dérogatoire s'applique sans condition d'affectation de l'immeuble à la location. Aussi, il en résulte que la déduction du revenu global des dépenses de grosses réparations supportées par les nus-proprétaires est possible pour des immeubles occupés par le nu-proprétaire lui-même ou par l'usufruitier. Il en est de même lorsque l'immeuble est donné en location ou en jouissance gratuitement à un tiers. La déduction des dépenses de grosses réparations du revenu global est limitée à 25 000 € par an.

Lorsque ces dépenses supportées par le nu-proprétaire en application des dispositions de l'article 605 du code civil excèdent, au titre d'une année d'imposition donnée, le montant du plafond d'imputation de 25 000 €, le nu-proprétaire peut imputer la fraction excédentaire, dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes.

Ces précisions, figurent aux BOI-IR-BASE-20-60-20-20120912 et BOI-RFPI-BASE-30-20-20-20120912 publiés au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts (BOFIP - Impôts).

Nous aurons prochainement l'occasion d'aborder (entre autres) cette question dans le cadre de notre formation consacrée à la fiscalité de l'immobilier locatif :

Le 10 Décembre à Aix en Provence

Le 11 Décembre à Paris

(Voir ci-dessous)

DERNIERS JOURS POUR VOUS INSCRIRE A NOS QUATRE DERNIERES FORMATIONS DE L'ANNEE :

Formation professionnelle en gestion de patrimoine



CATALOGUE DES FORMATIONS



8 DECEMBRE 2015	PARIS 	Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratico-pratique...	JEAN PASCAL RICHAUD ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
10 DECEMBRE 2015	PARIS 	Les stratégies <i>d'encapsulation</i> des résultats dans les sociétés passibles de l'IS	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
10 DECEMBRE 2015	AIX EN PROVENCE 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
11 DECEMBRE 2015	PARIS 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

RESERVEZ DES A PRESENT VOS PLACES POUR NOTRE FORMATION CONSACREE AU
PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE
LOIS - DOCTRINE – JURISPRUDENCE – RESCRITS –
REDRESSEMENTS - ABUS DE DROIT
CO ANIMATION JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE
(15 DATES DONT 4 A PARIS)

LES CHEQUES NE SERONT PORTES A L'ENCAISSEMENT QU'EN 2016

25 JANVIER 2016	CLERMONT FD	Maison internationale universitaire
26 JANVIER 2016	PARIS	Espaces Diderot Rue Traversière
27 JANVIER 2016	LYON	Espace Tête d'or - Bd Stalingrad
28 JANVIER 2016	AIX EN PROVENCE	Hôtel Aquabella
29 JANVIER 2016	NICE	Novotel Aeroport
1 FEVRIER 2016	LILLE	Université catholique

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

2 FEVRIER 2016	PARIS	Espaces Diderot Rue Traversière
3 FEVRIER 2016	RENNES NOUVEAU	Mercure Hôtel Gare
4 FEVRIER 2016	NANTES	Hôtel Océania Aeroport
10 FEVRIER 2016	BORDEAUX	Novotel Lac
11 FEVRIER 2016	PARIS	Espaces Diderot Rue Traversière
16 FEVRIER 2016	MONTPELLIER	Hôtel Kyriad prestige
17 FEVRIER 2016	TOULOUSE	Hôtel Mercure Compans Caffarelli
3 MARS 2016	BAYONNE	Lieu à préciser
10 MARS 2016	PARIS	Espaces Diderot Rue Traversière

NOS PROCHAINES FORMATIONS SUR LE THEME DES HOLDING :

12 13 JANVIER 2016 14 HEURES DE FORMATION	NICE 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
21 22 JANVIER 2016 14 HEURES DE FORMATION	PARIS 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

NOTRE PROCHAINE FORMATION SUR LE THEME DES RETRAITES :

28 JANVIER 2016	PARIS 	Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente	VALERIE BATIGNE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
-----------------	---	---	-----------------	---