



## FISCALITE DU PATRIMOINE

**La gestion des revenus fonciers en présence d'un  
démembrement : Un traitement complexe !**

**Analyse par JACQUES DUHEM**

**Newsletter n°17 457 du 5 SEPTEMBRE 2017**



Nombre de nos clients possèdent des biens immobiliers locatifs dont la propriété est démembrée essentiellement suite à des donations ou à des successions. Nous aborderons ici deux points sur lesquels l'administration vient de mettre à jour son BOFiP.

Le premier vise la déductibilité des charges financières en présence d'un démembrement. Le second concerne le sort des dépenses de grosses réparations supportées par les nus-proprétaires.

## I Démembrement de propriété et déduction des charges financières

Nous envisagerons quatre situations :



### a. Les intérêts d'emprunts contractés par l'usufruitier des parts de sociétés

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une société détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la société imposable au nom de l'usufruitier. La circonstance que la société constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

### b. Les intérêts d'emprunts contractés par le nu-proprétaire des parts de sociétés

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-proprétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts, ne sont pas déductibles, dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

### c. Les intérêts d'emprunts contractés par le nu-proprétaire d'immeuble donné en location

La question a été réglée par un rescrit publié en 2007.

RESCRIT n° 2007/53 (FP) du 11/12/2007 : Déduction des intérêts d'emprunt effectivement versés par les nus- propriétaires d'immeubles loués et destinés à financer l'acquisition de la nue- propriété.

**Question :** Les intérêts d'emprunt versés par les nus-propriétaires d'immeubles loués, et destinés à financer l'acquisition de la nue-propriété sont-ils déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés ?

**Extraits de la réponse :** Les intérêts d'emprunts effectivement versés par les nus-propriétaires d'immeubles loués, et destinés à financer soit l'acquisition de la nue-propriété, soit les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles, sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés. Conformément aux dispositions de l'article 156, I-3° du CGI, la fraction du déficit qui résulte de ces intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

#### **d. Les intérêts d'emprunts contractés par les nus-propriétaires de 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 relève des bénéfiques industriels et commerciaux ou lorsqu'il entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les charges du nu-propriétaire 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° 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 L.411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L.365-2 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.

## **II Le traitement fiscal des dépenses de grosses réparations payées par le nu-propriétaire : Du changement en 2017**



Le nu-propriétaire n'encaissant pas de loyer, la prise en compte de charge provoque nécessairement un déficit foncier.

Lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembre, le nu-proprétaire ne pouvait en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en percevait aucun revenu imposable.

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

Le bénéfice du régime dérogatoire est réservé aux dépenses de grosses réparations supportées par les nus-proprétaires d'immeubles bâtis lorsque le démembrement résulte soit d'une succession, soit de certaines donations.

Seuls les démembrements résultant d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au 4ème degré inclusivement permettaient au nu-proprétaire de bénéficier du régime dérogatoire.

Les charges pouvant être déduites du revenu global étaient limitativement énumérées et devaient remplir cumulativement les conditions suivantes :

- ne pas avoir été prises en compte pour la détermination du revenu net des différentes catégories de revenus ;
- être payées au cours de l'année de l'imposition ;
- être justifiées.

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

La loi de finances pour 2017 a supprimé ce régime optionnel, qui permettait la déduction du revenu global des dépenses de grosses réparations supportées par les nus-proprétaires d'immeubles reçus par donation ou succession, et ce, pour les dépenses supportées à compter du 1er janvier 2017. (à l'exception de celles supportées en 2017 et pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte au plus tard le 31 décembre 2016)

Toutefois, 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, restent autorisés à déduire ces dépenses du revenu de leurs autres biens productifs de revenus fonciers ou, s'ils n'en

possèdent pas, à constater un déficit foncier uniquement imputable dans les conditions de droit commun.

## **Pour traiter des conséquences fiscales du démembrement RENDEZ VOUS JEUDI PROCHAIN 14 SEPTEMBRE A PARIS**

### **Formation de 7 heures animée par Jacques Duhem**

**Les sujets suivants seront traités de manière pratique :**

- L'évaluation des droits démembres ;
- Revenus fonciers et démembrement ;
- Revenus de capitaux mobiliers et démembrement ;
- Plus-values immobilières et démembrement ;
- Plus-values mobilières et démembrement ;
- ISF et démembrement ;
- Imposition des résultats des sociétés de personnes non passibles de l'IS lorsque les titres sont démembres ;
- Assurance vie et démembrement ;
- Donation/cession et démembrement ;
- Le quasi-usufruit et le fisc...

**DETAILS ET INSCRIPTIONS** [CLIQUEZ ICI](#)



**Nos formations pour la période Septembre /Décembre 2017 à Lille, Paris, Montpellier, Bordeaux, Lyon, Rennes, Toulouse, Strasbourg...**

## **CATALOGUE DES FORMATIONS 2017**



**SUITE...**

<p><b>TOULOUSE</b></p>  <p><b>12 SEPTEMBRE 2017</b></p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>LA LOCATION EN MEUBLÉ: UN OVNI FISCAL</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>STRASBOURG</b></p>  <p><b>13 SEPTEMBRE 2017</b></p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>LA LOCATION EN MEUBLÉ: UN OVNI FISCAL</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>14 SEPTEMBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>DEMEMBREMENT: PRINCIPALES CONSEQUENCES FISCALES</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>19 et 20 SEPTEMBRE 2017</b></p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>FISCALITÉ DE LA TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX DE LA PME OPÉRATIONNELLE</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

**SUITE...**

<p><b>LYON</b></p>  <p>21 et 22 SEPTEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 	<p><b>LES SOCIÉTÉS HOLDING NOUVEAUTÉS – DIFFICULTÉS D'APPLICATION- OPTIMISATION ASPECTS JURIDIQUES, FISCAUX ET SOCIAUX</b></p> <p><b>PIERRE YVES LAGARDE JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>12 OCTOBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p><b>YASEMIN BAILLY SELVI</b></p>	<p><b>LE PATRIMOINE PROFESSIONNEL ET L'ISF</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>12 OCTOBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p><b>PIERRE YVES LAGARDE</b></p>	<p><b>LES (BONS) CHOIX POUR L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ LIBÉRALE ACTUALITÉS, OPPORTUNITÉS ET LIMITES</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>12 et 13 OCTOBRE 2017</p>	 <p><b>JEAN PASCAL RICHAUD</b></p>	<p><b>LES FONDAMENTAUX DU DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE</b></p>	<p><b>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

**SUITE...**

<b>14 HEURES DE FORMATION</b>			
<p><b>LILLE</b></p>  <p><b>12 OCTOBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>CEDRIC NOSMAS</b></p>	<p><b>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>13 OCTOBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>CEDRIC NOSMAS</b></p>	<p><b>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>13 OCTOBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>FREDERIC AUMONT</b></p>	<p><b>LA TRANSMISSION À TITRE GRATUIT DES PME</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>RENNES</b></p>  <p><b>19 OCTOBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>CEDRIC NOSMAS</b></p>	<p><b>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p> <div style="text-align: right;">  </div>

<p><b>PARIS</b></p>  <p>18 et 19 <b>OCTOBRE</b> 2017</p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>		<p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</b></p> <p><b>JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
--	---	---	---

<p><b>PARIS</b></p>  <p>7 et 8 <b>NOVEMBRE</b> 2017</p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>FREDERIC AUMONT</b></p>	<p><b>STRATEGIES D'ACQUISITION DE GESTION ET DE TRANSMISSION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
--	--	---	---

<p><b>GUADELOUPE</b></p>  <p>7, 8 et 9 <b>NOVEMBRE</b> 2017</p> <p><b>21 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 12 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscriptions</u></p>
---	---	---	--

**SUITE...**

<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>9 NOVEMBRE 2017</b></p> <p><b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>VALERIE BATIGNE</b></p>	<p><b>LES CLEFS POUR ÉLABORER UNE STRATÉGIE RETRAITE PERTINENTE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>MONTPELLIER</b></p>  <p><b>9 et 10 NOVEMBRE 2017</b></p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>JEAN PASCAL RICHAUD STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>BORDEAUX</b></p>  <p><b>14 et 15 NOVEMBRE 2017</b></p> <p><b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>	 <p><b>STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

**SUITE...**

<p><b>PARIS</b></p>  <p>16 et 17 <b>NOVEMBRE</b> 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	  <p><b>PIERRE YVES LAGARDE JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>LES SOCIÉTÉS HOLDING NOUVEAUTÉS – DIFFICULTÉS D'APPLICATION- OPTIMISATION ASPECTS JURIDIQUES, FISCAUX ET SOCIAUX</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>21 <b>NOVEMBRE</b> 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p><b>JACQUES DUHEM</b></p>	<p><b>LA LOCATION EN MEUBLÉ: UN OVNI FISCAL</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><b>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>22 <b>NOVEMBRE</b> 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p><b>STEPHANE PILLEYRE</b></p>	<p><b>COMMENT INTÉGRER DÉSORMAIS L'ASSURANCE VIE DANS LES STRATÉGIES PATRIMONIALES</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

**SUITE...**

<p><b>PARIS</b></p>  <p>23 et 24 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p><b>MAITRISER LES FONDAMENTAUX DE LA FISCALITÉ PATRIMONIALE</b></p>	<p><b>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>28 et 29 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>PIERRE-YVES LAGARDE, STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM</p>	<p><b>GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL : ANALYSER ET MAÎTRISER LES SCHÉMAS À RISQUES</b></p>	<p><b>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p>6 DECEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p><b>SOCIÉTÉS CIVILES ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX: APPROCHE PRATICO PRATIQUE</b></p>	<p><b>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</b></p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

<p><b>PARIS</b></p>  <p>7 et 8 <b>DECEMBRE</b> 2017</p> <p><b>14 HEURES</b> DE <b>FORMATION</b></p>	 <p><b>STEPHANE</b> <b>PILLEYRE</b></p>	<p><b>FONDAMENTAUX</b> <b>DE LA GESTION</b> <b>DE PATRIMOINE</b> <b>MISE EN</b> <b>PRATIQUE DU</b> <b>CONSEIL</b> <b>PATRIMONIAL</b></p>	<p><b>INITIATION A LA</b> <b>GESTION DE</b> <b>PATRIMOINE</b></p> <p><u>Programme détaillé et</u> <u>inscription</u></p>
<p><b>PARIS</b></p>  <p><b>7 DECEMBRE</b> 2017</p> <p><b>7 HEURES DE</b> <b>FORMATION</b></p>	  <p><b>FREDERIC</b> <b>AUMONT</b> <b>PHILIPPE</b> <b>DELORME</b></p>	<p><b>ANTICIPER LES</b> <b>RISQUES DE</b> <b>DECES ET/OU</b> <b>D'INCAPACITE</b> <b>DU CHEF</b> <b>D'ENTREPRISE</b> <b>SUR L'OUTIL</b> <b>PROFESSIONNEL</b></p>	<p><b>INGENIERIE</b> <b>PATRIMONIALE DU</b> <b>CHEF D'ENTREPRISE</b></p> <p><u>Programme détaillé et</u> <u>inscription</u></p>