

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 91 DU 27 OCTOBRE 2009

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## 5 B-27-09

INSTRUCTION DU 16 OCTOBRE 2009

REFORME DU REGIME DE DEDUCTION DES CHARGES DE GROSSES REPARATIONS SUPPORTEES  
PAR LES NUS-PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES REÇUS PAR SUCCESSION OU DONATION.  
ARTICLE 85 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008 (N° 2008-1443 DU 30 DECEMBRE 2008)

(C.G.I., art. 156-II-2° quater)

NOR : ECE L 09 20706 J

Bureau C 2

### PRESENTATION

1/ Jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2008, les dépenses de travaux de grosses réparations restant à la charge des nus-propriétaires, en application de l'article 605 du code civil, pouvaient constituer un déficit foncier d'égal montant, imputable sans limitation sur leurs autres revenus fonciers ou sur leur revenu global, lorsque ces dépenses portaient sur des immeubles dont le démembrement de propriété résulte de succession ou de donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement.

2/ L'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008 supprime cet avantage fiscal non plafonné, et procède à une réforme du régime dérogatoire de déduction des charges foncières supportées en application de l'article 605 du code civil par les nus-propriétaires de biens dont le démembrement du droit de propriété résulte d'une succession ou de certaines donations.

A compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, le contribuable peut :

- soit prendre en compte ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun ;
- soit opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme d'une déduction plafonnée de charges du revenu global (et non plus d'un déficit foncier imputable sans limitation sur ce même revenu).

L'option du contribuable est irrévocable et entraîne renonciation à la prise en compte des dépenses concernées pour la détermination des revenus fonciers.

Ce régime est codifié sous le 2° *quater* du II de l'article 156 du code général des impôts (CGI).

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.

•

## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
CHAPITRE 1 : SUPPRESSION DE L'IMPUTATION DU DEFICIT FONCIER SANS LIMITATION DE MONTANT	<b>4</b>
CHAPITRE 2 : MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU REGIME DEROGATOIRE OPTIONNEL DE DEDUCTION DES CHARGES DU REVENU GLOBAL	<b>8</b>
<b>Section 1 : Conditions d'application du régime optionnel de déduction du revenu global</b>	<b>9</b>
1. Démembrements concernés	<b>9</b>
2. Dépenses concernées	<b>13</b>
3. Affectation de l'immeuble	<b>17</b>
<b>Section 2 : Modalités d'application du régime optionnel de déduction du revenu global</b>	<b>18</b>
<b>Section 3 : Entrée en vigueur</b>	<b>22</b>
Annexe 1 : Article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008)	
Annexe 2 : Exemples	

---

## INTRODUCTION

1. Dispositions antérieures. Avant l'imposition des revenus de 1993, les nus-proprétaires qui effectuaient des travaux dans un immeuble donné en location, en application de l'article 605 du code civil, pouvaient déduire les déficits fonciers correspondants de leur revenu global.

Ce régime a été initialement modifié par l'article 23 de la loi de finances rectificative pour 1993 (n° 93-859 du 22 juin 1993) pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1993 : la possibilité d'imputer sur le revenu global un déficit résultant de grosses réparations était soumise à la limitation de 50 000 F et réservée aux nus-proprétaires d'un immeuble dont le droit de propriété était démembre à la suite d'une succession.

Pour ces mêmes dépenses, la loi de finances pour 1994 (n° 93-1352 du 30 décembre 1993) a assoupli le régime d'imputation des déficits fonciers des nus-proprétaires sur deux points :

- l'imputation sur le revenu global a été étendue aux nus-proprétaires d'un immeuble dont le droit de propriété est démembre lors d'une donation entre parents jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclusivement ;

- le montant du déficit résultant de grosses réparations est imputable sur le revenu global sans limite de montant.

2. Dispositions nouvelles. L'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008 supprime cet avantage fiscal non plafonné, au travers d'une réforme du régime dérogatoire de déduction des charges foncières supportées en application de l'article 605 du code civil par les nus-proprétaires de biens reçus par succession ou donation.

Ainsi, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, le contribuable peut :

- soit prendre en compte ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun ;

- soit opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme d'une déduction plafonnée de charges du revenu global.

L'option du contribuable est irrévocable et entraîne renonciation à la prise en compte des dépenses concernées pour l'évaluation des revenus fonciers.

Ce nouveau régime est codifié sous le 2<sup>o</sup> *quater* du II de l'article 156 du code général des impôts (CGI).

3. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.

## CHAPITRE 1 : SUPPRESSION DE L'IMPUTATION DU DEFICIT FONCIER SANS LIMITATION DE MONTANT

**4. Situation antérieure.** Jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2008, les nus-proprétaires qui effectuaient des dépenses de grosses réparations en application de l'article 605 du code civil dans un immeuble donné en location pouvaient déduire les déficits fonciers correspondants de leurs autres revenus fonciers et, pour l'excédent, de leur revenu global, sans limitation de montant (3° du I de l'article 156 du CGI).

Si le revenu global du contribuable nu-proprétaire était insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable, l'excédent du déficit foncier conduisait à constater un déficit global imputable, dans les conditions de droit commun, sur les revenus globaux des six années suivantes (I de l'article 156 du CGI).

**5. Suppression de ce dispositif dérogatoire.** L'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008 supprime cet avantage fiscal non plafonné, en réformant le régime dérogatoire de déduction des charges foncières supportées en application de l'article 605 du code civil par les nus-proprétaires de biens reçus par succession ou donation.

Ainsi, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, le contribuable doit prendre en compte ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun (sur la possibilité d'option pour le nouveau régime dérogatoire de charges déductibles du revenu global, voir chapitre 2).

**6. Prise en compte de ces charges dans les conditions de droit commun pour la détermination des revenus fonciers.** En principe, les charges foncières ne sont déductibles du revenu brut foncier que dans la mesure où elles ont été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu.

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, 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 (voir ci après au n° 7.).

Les dépenses supportées par le nu-proprétaire ne sont donc pas admises en déduction des revenus fonciers lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance du local (RM Gilard, n° 65260, JOAN 16 août 2005, p. 7848). La déduction par le nu-proprétaire de ces dépenses 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.

**1. Modalités d'imputation du déficit foncier.** 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 €, conformément aux dispositions du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts (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 (voir exemple 1 présenté en annexe 2 de la présente instruction).

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 soit donné en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle de l'imputation du déficit sur le revenu global (pour plus de précisions sur ce point, il convient de se référer à la documentation de base 5 D 3121).

CHAPITRE 2 : MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU REGIME DEROGATOIRE OPTIONNEL DE DEDUCTION  
DES CHARGES DU REVENU GLOBAL

8. A compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, les dépenses supportées par les nus-proprétaires au titre de l'article 605 du code civil peuvent constituer, sur option irrévocable du contribuable et sous certaines conditions (section 1), une charge déductible du revenu global selon certaines modalités (section 2).

**Section 1 : Conditions d'application du régime optionnel de déduction du revenu global**

1. Démembrements concernés

9. Comme dans le régime applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, 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.

Cela suppose une simultanéité du démembrement et de l'un ou l'autre de ces événements. Ainsi, ne bénéficie pas de ces dispositions une personne qui hériterait par exemple de la nue-propriété d'un immeuble dont la propriété aurait été démembrée auparavant, sauf si ce démembrement résultait déjà d'une succession ou d'une donation.

10. Démembrement du droit de propriété résultant d'une succession. Tel est le cas lorsque le démembrement du droit de propriété du bien loué (immeubles) provient d'une mutation à titre gratuit par suite de décès.

11. Démembrement du droit de propriété résultant de certaines donations. Seuls les démembrements résultant d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclusivement permettent au nu-proprétaire de bénéficier du régime dérogatoire prévu au 2<sup>o</sup> quater du II de l'article 156 du CGI.

Ainsi, sont exclues les donations à des non-parents (concubins, personnes morales...) ou entre parents au-delà du 4<sup>ème</sup> degré. Toutefois, sont admises les donations entre époux ou entre personnes liées par un pacte civil de solidarité (PACS) et les donations-partages dès lors qu'elles remplissent les conditions prévues par la loi.

12. Exclusion des démembrements portant sur des titres. Sont exclus tous les démembrements portant sur des titres de sociétés, y compris lorsque les revenus correspondants sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (SCI, SCPI, sociétés de l'article 1655 ter du CGI...).

2. Dépenses concernées

13. Conditions générales. Conformément aux dispositions du II de l'article 156 du CGI, les charges pouvant être déduites du revenu global sont limitativement énumérées et doivent 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.

14. Dépenses relatives aux immeubles bâtis et non bâtis. L'application de ce dispositif dérogatoire est en principe réservée aux charges relatives aux immeubles bâtis. Cependant, il est admis qu'il soit étendu aux charges relatives aux immeubles non bâtis.

15. Dépenses de grosses réparations. Conformément aux dispositions de l'article 605 du code civil, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; dans ce dernier cas, l'usufruitier en est aussi tenu.

Conformément aux dispositions de l'article 606 du code civil, les grosses réparations des immeubles bâtis sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations sont considérées comme des dépenses d'entretien.

**16. Exclusion des dépenses autres que celles de grosses réparations.** Comme dans le régime applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, seules les dépenses payées par le nu-proprétaire au titre de grosses réparations conformément aux dispositions de l'article 605 du code civil peuvent être prises en compte pour l'application du régime dérogatoire. En conséquence, les autres dépenses, et notamment les intérêts d'emprunt (y compris ceux qui sont le cas échéant contractés pour financer les dépenses de grosses réparations), n'ouvrent pas droit à ce régime.

Il est rappelé que les charges supportées par les nus-proprétaires en application d'une stipulation particulière de la donation (paiement des dettes présentes du donateur, exécution d'une prestation envers un tiers) ou lorsque cette donation est assortie de conditions suspensives ou résolutoires, sont également exclues du régime dérogatoire.

Lorsque l'option est exercée, les autres charges foncières supportées par le nu-proprétaire, y compris les intérêts d'emprunt, peuvent être prises en compte par celui-ci pour la détermination de ses propres revenus fonciers dans les conditions de droit commun, sous réserve que le bien soit donné en location nue à titre onéreux, dans des conditions normales, par l'usufruitier, et que les revenus tirés par celui-ci de la location soient imposés à l'impôt sur le revenu entre ses mains dans la catégorie des revenus fonciers (voir n° 6.).

### 3. Affectation de l'immeuble

**17.** A la différence du régime applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la déduction d'une charge sur le revenu global, sans référence à la notion de déficit foncier, conduit à supprimer la condition relative à l'affectation de l'immeuble à la location qui était exigée pour l'application de l'ancien régime dérogatoire.

Il en résulte que la déduction des dépenses de grosses réparations supportées par les nus-proprétaires en application de l'article 605 du code civil pour des immeubles occupés par eux-mêmes ou par l'usufruitier est désormais possible. Il en est de même lorsque l'immeuble est donné en jouissance gratuitement à un tiers.

Lorsque l'immeuble est donné en location par l'usufruitier, et sous réserve que cette location soit effectuée à titre onéreux et dans des conditions normales et que le revenu correspondant soit imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'intéressé dans la catégorie des revenus fonciers, le nu-proprétaire peut choisir, alternativement, de déduire les dépenses qu'il supporte pour la détermination de ses propres revenus fonciers (voir n° 6.).

## **Section 2 : Modalités d'application du régime optionnel de déduction du revenu global**

**18. Option du contribuable.** La déduction du revenu global des dépenses supportées par les nus-proprétaires au titre de l'article 605 du code civil s'effectue sur option.

Cette option, irrévocable, est exercée par immeuble. Elle résulte de la seule mention des dépenses concernées sur la déclaration de revenus dans la rubrique concernée des charges déductibles du revenu global.

L'option du nu-proprétaire entraîne la renonciation par celui-ci à la prise en compte de ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers.

**19. Limite d'imputation annuelle.** Alors que l'imputation du déficit foncier résultant des charges supportées par le nu-proprétaire n'était soumise, dans le régime applicable avant l'imposition des revenus de l'année 2009, à aucune limitation, la déduction de ces charges du revenu global est désormais limitée à 25 000 € par an.

Cette limite annuelle s'apprécie au titre de l'année civile (voir exemple 2 en annexe 2 de la présente instruction).

**1.** **Report des dépenses non imputées sur les dix années suivantes.** Lorsque les dépenses de grosses réparations 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, soit 25 000 €, le nu-proprétaire peut imputer la fraction excédentaire, dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes. Le montant annuel admis en déduction au cours des années suivantes est soumis à la même limite ; il ne peut donc pas dépasser 25 000 € par an.

En d'autres termes, un contribuable qui supporte 100 000 € de dépenses au titre d'une année pourra les déduire sur quatre ans (l'année de la dépense et les trois années suivantes), à raison de 25 000 € par an.

**21.** La charge ne peut pas donner lieu à la constatation d'un déficit global. A la différence du déficit foncier constaté dans le cadre de l'application du régime antérieur de déduction, les charges déductibles du revenu global en application du II de l'article 156 du CGI ne peuvent pas créer de déficit global. Elles ne sont donc admises en déduction que dans la limite du montant du revenu global de l'année de leur imputation.

Aux termes de la dernière phrase du 2° *quater* du II de l'article 156 du CGI, la fraction des dépenses de grosses réparations qui est reportable en avant sur dix ans s'entend de la fraction supérieure à 25 000 €. Par suite, lorsque le revenu global est lui-même inférieur à 25 000 €, seule la quote-part des dépenses, non imputée faute d'un revenu global suffisant, qui excède cette limite est reportable ; celle qui lui est inférieure est en principe perdue.

Cela étant, et dans un souci d'équité, il a paru possible d'admettre que, dans cette situation, l'ensemble de la fraction des dépenses qui n'a pu être imputée au titre d'une année faute de revenu global suffisant au titre de ladite année, puisse être reportée sur les dix années suivantes (la déduction s'effectuant au titre des années concernées dans la limite annuelle de droit commun de 25 000 €).

Exemple 1 : soit un nu-proprétaire dont le revenu global d'une année s'établit à 10 000 € et dont les dépenses de grosses réparations d'un immeuble reçu par succession s'élèvent, au titre de la même année, à 15 000 €. L'excédent, soit 5 000 €, peut être imputé au titre des dix années suivantes<sup>1</sup>.

Exemple 2 : soit un nu-proprétaire dont le revenu global d'une année s'établit à 20 000 € et dont les dépenses de grosses réparations d'un immeuble reçu par succession sont, au titre de la même année, de 35 000 €. La fraction des dépenses qui n'a pu être imputée, soit 15 000 €, peut être reportée, dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes<sup>2</sup>.

### Section 3 : Entrée en vigueur

**22.** Le II de l'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008 dispose que cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009.

S'agissant du plafonnement des impositions directes en fonction du revenu (« bouclier fiscal »), cette mesure n'aura d'incidence qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (« bouclier 2011 ») relatif au plafonnement des impositions (impôt sur le revenu, contributions et prélèvements sociaux) établies au titre des revenus réalisés en 2009 ou, s'agissant de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et des impôts locaux acquittés à raison de la résidence principale, au titre de la situation constatée au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

DB liées : 5 D 3121, 5 D 3122, 5 B 241.

BOI lié : 5 D-2-07

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



<sup>1</sup> Une application stricte du dispositif eut conduit dans cette situation à n'admettre aucun report (15 000 € < 25 000 €).

<sup>2</sup> Une application stricte du dispositif eut conduit dans cette situation à limiter le report à 10 000 € (35 000 € - 25 000 €).

**Annexe 1**

**Article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008  
(n° 2008-1443 du 30 décembre 2008)**

I. – L'article 156 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après les mots : « et du patrimoine », la fin du premier alinéa du 3° du I est supprimée ;

2° Après le dernier alinéa du 2° ter du II, il est inséré un 2° *quater* ainsi rédigé :

« 2° *quater* Sur option irrévocable du contribuable entraînant renoncement à leur prise en compte pour l'évaluation de ses revenus fonciers, les dépenses effectivement supportées par les nus-propriétaires au titre de travaux payés en application de l'article 605 du code civil, lorsque le démembrement de propriété d'un immeuble bâti résulte de succession ou de donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement. Ces dépenses peuvent être déduites dans la limite annuelle de 25 000 €. La fraction des dépenses excédant cette limite peut être déduite, dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes ; ».

II. – Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2009.





## Annexe 2

### Exemples

**Exemple 1.** Soit le nu-proprétaire d'un immeuble qui réalise en 2009 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 2009 tirés d'autres immeubles	+ 10 000 €
Dépenses de grosses réparations (art.605 du code civil) supportées en 2009 par le nu-proprétaire	- 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 2009, il sera donc soumis au régime de droit commun.

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

Il est rappelé que l'imputation des 10 700 € sur le revenu global ne sera pas remise en cause à la condition que l'immeuble reste loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de l'imputation, soit jusqu'au 31/12/2012. A défaut, l'imputation devra être remise en cause.

**Exemple 2.** Soit le nu-proprétaire d'un immeuble qui réalise en 2009 des dépenses de grosses réparations portant sur cet immeuble, dont le démembrement de propriété résulte d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre des parents et leur fils. L'immeuble n'est pas donné en location par l'usufruitier.

Revenus fonciers 2009 tirés d'autres immeubles	+ 30 000 €
Dépenses de grosses réparations (art.605 du code civil) supportées en 2009 par le nu-proprétaire	- 50 000 €
Intérêts d'emprunt destinés à financer les dépenses de grosses réparations	- 2 600 €

Le contribuable opte pour l'imputation des dépenses de grosses réparations qu'il a supportées sur le revenu global.

Dans ce cas, aucun déficit foncier n'est constaté.

Le contribuable pourra déduire de son revenu global de l'année 2009 le montant des dépenses de grosses réparations supportées au cours de la même année dans la limite de 25 000 €, sous réserve que son revenu global de l'année 2009 soit au moins égal à cette somme.

L'excédent, soit 25 000 €, sera déductible dans les mêmes conditions du revenu global des dix années suivantes, soit dans la limite annuelle de 25 000 €. Au cas d'espèce, il sera donc admis en totalité en déduction du revenu global de l'année 2010 si celui-ci est au moins égal à cette somme.

Dès lors que l'immeuble n'est par ailleurs pas donné en location par l'usufruitier, les dépenses supportées par le nu-proprétaire, autres que celles de grosses réparations, et notamment les intérêts de l'emprunt destinés à les financer, ne peuvent donner lieu à aucune imputation.