

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 87 DU 14 OCTOBRE 2009

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 D-4-09

INSTRUCTION DU 6 OCTOBRE 2009

IMPOT SUR LE REVENU. REVENUS FONCIERS.
DEDUCTION PAR LES NUS-PROPRIETAIRES DES CHARGES FINANCIERES AFFERENTES AUX LOGEMENTS DONT
L'USUFRUIT EST DETENU TEMPORAIREMENT PAR UN BAILLEUR SOCIAL.
ARTICLE 82 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008 (N° 2008-1443 DU 30 DECEMBRE 2008).

(C.G.I., art. 31-I-1°-d)

NOR : ECE L 09 20701J

Bureau C2

PRESENTATION

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-proprétaire ne peut en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en perçoit aucun revenu imposable.

Il est toutefois admis que lorsque l'immeuble démembré est loué par l'usufruitier, le nu-proprétaire puisse, sous certaines conditions, déduire des revenus tirés de ses autres propriétés certaines dépenses qu'il a effectivement supportées.

La déduction par le nu-proprétaire est uniquement justifiée par le fait que ces dépenses se rapportent à un immeuble effectivement donné en location nue à titre onéreux dans des conditions normales, lorsque le revenu correspondant est imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers (voir DB 5 D 3122, n° 146).

Par exception à cette règle, l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008, complétant à cet effet 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, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du même code.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.



INTRODUCTION

1. Pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables 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 résultant des articles 13 et 31 du code général des impôts (CGI).

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

2. Toutefois, il est admis que lorsque l'immeuble démembre est loué par l'usufruitier, le nu-propiétaire puisse, sous certaines conditions, déduire des revenus tirés de ses autres propriétés certaines dépenses qu'il a effectivement supportées.

3. La déduction par le nu-propiétaire est uniquement justifiée par le fait que ces dépenses se rapportent à un immeuble effectivement donné en location nue à titre onéreux dans des conditions normales, lorsque le revenu correspondant est imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers (voir DB 5 D 3122, n° 146).

En conséquence, lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble démembre 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-propiété ne peuvent constituer une charge foncière déductible.

4. Par exception à cette règle, la mesure figurant à l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 permet aux nus-propiétaires, 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. 365-1 du même code.

La nue-propiété 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 (pour plus de précisions, voir la fiche n° 3 du BOI 5 D-2-07).

Il convient de préciser que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) ayant modifié les dispositions du CCH relatives aux agréments, ceux-ci sont dorénavant mentionnés à l'article L. 365-2 de ce code.

5. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

Section 1 : Champ d'application de la mesure

A. DEMEMBREMENTS CONCERNES

6. 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 L. 411-2 du CCH, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du même code.

Ce mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit et de la nue-propiété fait l'objet, pour sa mise en œuvre par des bailleurs sociaux, de dispositions particulières insérées dans le CCH par l'article 84 de la loi Urbanisme et Habitat (n° 2003-590 du 2 juillet 2003) et l'article 42 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006).

Ces dispositions, d'ordre public, sont regroupées dans le chapitre III du titre V du livre II de la partie législative du CCH (articles L. 253-1 à L. 253-8). 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.

7. Définition de la convention d'usufruit temporaire. Les opérations concernées consistent à démembrement la propriété de logements, l'usufruit étant temporairement cédé à un bailleur social pendant une durée fixée par convention, et 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.

8. Bailleurs sociaux concernés. L'usufruit peut être détenu temporairement par :

- un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du CCH. Les organismes d'habitations 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 L. 411-2 du CCH et qui sont soumises aux dispositions des articles L. 481-1 à L. 481-7 du même code ;

- un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 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. Il convient de rappeler à cet égard que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) a modifié les dispositions du CCH relatives aux agréments. Ces dispositions figurent aux articles L. 365-1 à L. 365-7 dudit code.

B. DEPENSES CONCERNEES

9. 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.

10. 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.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 10 de l'instruction administrative du 23 mars 2007 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 5 D-2-07.

Section 2 : Régime fiscal : modalités d'imputation des intérêts d'emprunt

11. 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 sixième alinéa du 3° 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.

12. Exemple 1. Un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 € pour l'année 2008. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année 2008 s'élève à 12 000 €.

Il est également nu-proprétaire 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-proprété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en 2008 s'établit à 6 000 €.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus 2008	20 000 €	
Charges foncières	- 5 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 6 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenu net des intérêts	2 000 €	
Revenu net de la totalité des charges	- 3 000 €	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-proprété de l'immeuble B, soit 6 000 €, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit de 3 000 € est imputable sur le revenu global (en totalité dès lors qu'il est inférieur à 10 700 €).

13. Exemple 2. Un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 € pour l'année 2008. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année 2008 s'élève à 12 000 €.

Il est également nu-proprétaire 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-proprété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en 2008 s'établit à 11 000 €.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus 2008	20 000 €	
Charges foncières	- 4 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 11 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenu net des intérêts	- 3 000 €	
Revenu net de la totalité des charges	- 4 000 €	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-proprété de l'immeuble B, soit 11 000 €, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit provenant des intérêts d'emprunt, soit 3 000 €, est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Le déficit provenant des autres charges foncières, soit 4 000 €, est imputable sur le revenu global.

Section 3 : Entrée en vigueur

14. Le II de l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 dispose que ces dispositions s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Cette validation législative vise à régulariser la situation de contribuables qui, sur la base d'une interprétation erronée de la législation fiscale, ont pratiqué cette déduction dans le cadre de certaines opérations mises en œuvre ces dernières années.

Elle n'a pas pour effet de permettre la déduction des dépenses supportées par le nu-propiétaire d'un logement dont l'usufruit est cédé temporairement à un organisme autre que l'un de ceux mentionnés au n° 8., notamment à une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

BOI lié : 5 D 2-07

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe

Article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008

(n° 2008-1443 du 30 décembre 2008, *Journal officiel* du 31 décembre 2008)

I. – Le d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par les mots : « , y compris celles dont le contribuable est nu-proprétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ».

II. – Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.