



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 117900

Texte de la question

M. Luc Chatel souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des contribuables propriétaires-bailleurs. Lorsqu'un contribuable personne physique est plein propriétaire d'un bien immobilier donné en location nue, les revenus issus de la location sont imposables à l'impôt sur le revenu dans des conditions prévues aux articles 14 et suivants du code général des impôts (revenus fonciers). Dans le cas d'une imposition selon le régime réel, le contribuable peut déduire les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration (charges de propriété) dans les conditions prévues à l'article 31 du code général des impôts. Lorsque les recettes locatives sont insuffisantes pour couvrir ces charges déductibles, un déficit est constaté puis est imputé sur le revenu global selon les modalités prévues à l'article 156-13 du code général des impôts. Le bénéfice de cette imputation n'est définitivement acquis que si le bien est donné en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'année de l'imputation du déficit sur le revenu, le texte fiscal indiquant que « (...) lorsque le propriétaire cesse de louer un immeuble ou lorsque le propriétaire de titres d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés les vend, le revenu foncier et le revenu global des trois années qui précède celle au cours de laquelle intervient cet événement sont, nonobstant toute disposition contraire, reconstitués selon les modalités prévues au premier alinéa du présent 3°. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégorie prévues à l'article L. 341.4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune ». En l'absence de restriction expresse du texte, quand un contribuable réalise dans le délai de trois ans une donation-partage de la nue-propriété du bien à ses enfants (en conservant l'usufruit viager), la donation ne doit pas constituer un événement susceptible de remettre en cause le déficit dans la mesure où il n'y a ni cession à titre onéreux du bien, ni interruption de la location. Aussi il lui serait agréable de connaître sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 156-1-3° du code général des impôts, les déficits fonciers qui résultent de dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global, au titre de l'impôt sur le revenu, dans la limite annuelle de 10 700 euros. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable, l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. La fraction du déficit supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt, est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Le bénéfice de l'imputation du déficit sur le revenu global n'est toutefois définitivement acquis que lorsque l'immeuble est donné en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit a été pratiquée. En cas de démembrement du droit de propriété du logement dans le cadre d'une donation avec réserve d'usufruit, le déficit qui s'est imputé sur le revenu global n'est pas remis en cause, à condition que l'usufruitier donne l'immeuble en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu. En outre, l'usufruitier continue de bénéficier du report du déficit sur les revenus fonciers des dix années suivantes, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Données clés

Auteur : [M. Luc Chatel](#)

Circonscription : Haute-Marne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 117900

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 février 2007, page 1182

Réponse publiée le : 8 mai 2007, page 4292