

SeLoger

Les Guides-Conseils • Les Guides-Conseils • Les Guides-Conseils

**FISCALITE
ET
IMMOBILIER**

www.seloger.com

La fiscalité française n'est pas réputée pour sa simplicité. Notamment pour ce qui concerne l'immobilier. Cette complexité s'accompagne, dans ce domaine, d'un niveau d'imposition important, surtout par comparaison avec la fiscalité qui pèse sur les valeurs mobilières.

Conséquence : l'investissement immobilier doit prendre en compte l'aspect fiscal et les propriétaires doivent maîtriser les différents aspects de la législation pour optimiser leurs opérations patrimoniales.

***D'où l'intérêt de ce Guide-Conseils SeLoger,
dont l'objectif est simple : vous donner
les informations indispensables pour alléger
le poids de l'impôt et maximiser la rentabilité
finale de votre investissement.***

Réalisés en collaboration avec des professionnels du droit et du chiffre, les **Guides-Conseils SeLoger** sont rédigés sous la direction d'**Eric ROIG**, directeur d'un groupe de presse spécialisé dans le droit quotidien et les finances personnelles (Conseils Pratiques, Immopratique, etc.).

*Reproduction et diffusion strictement interdites sous peine de poursuites.
Tous droits de reproduction réservés © Thématic & Pressimmo On Line.*

SOMMAIRE...

■ Résidence principale : travaux et réductions d'impôts.....	04
■ Le point sur le régime Besson-Robien.....	07
■ L'imposition des revenus fonciers	11
■ Le régime du "micro-foncier"	17
■ Le régime des locations meublées.....	19
■ La contribution sur les loyers	22
■ Les droits de mutation	24
■ Investissement forestier : des avantages à connaître	26
■ Monuments historiques : un plaisir fiscal !... ..	27
■ La fiscalité de l'usufruit.....	29
■ L'impôt sur les plus-values	31
■ Plus-values, usufruit et nue-propriété	34
■ Annexe : les travaux déductibles des revenus fonciers.....	37

RESIDENCE PRINCIPALE : TRAVAUX ET REDUCTIONS D'IMPOTS

Certaines dépenses ou investissements dans la résidence principale donnent droit à des réductions d'impôts.

■ GROS EQUIPEMENTS

On sait que le taux réduit de TVA (5,5%) s'applique à l'ensemble des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, ainsi qu'à la fourniture des équipements et matières premières nécessaires, à l'exception de certains gros équipements. A savoir : les gros appareils de chauffage installés dans des immeubles collectifs (chaudière, cuve à fioul, citerne à gaz, pompe à chaleur), les saunas et hammams, les ascenseurs, etc. Si ces gros équipements sont fournis dans le cadre de travaux affectant la résidence principale du contribuable et payés entre le 1^{er} janvier 2003 et le 31 décembre 2005, celui-ci bénéficie d'un "crédit d'impôt". Le bénéfice du dispositif est accordé non seulement aux propriétaires mais aussi aux locataires, aux usufruitiers, et aux occupants à titre gratuit. En principe, le logement doit être achevé depuis plus de deux ans.

► *Cette condition d'ancienneté de deux ans n'est pas exigée quand il s'agit de travaux d'urgence et pour certains autres équipements (cf. infra).*

La résidence principale est le logement où demeurent habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels.

► *Un contribuable qui change de résidence principale peut à nouveau bénéficier du dispositif, même s'il l'avait déjà utilisé pour son ancienne résidence ou si l'ancien propriétaire l'avait lui aussi utilisé.*

► *Les services des impôts examinent avec bienveillance le cas des contribuables qui font effectuer, peu avant leur emménagement, des travaux dans un logement destiné à devenir leur résidence principale. Mais le logement ne doit pas être affecté à un autre usage dans l'intervalle.*

► *Un salarié contraint de quitter sa résidence principale pour des raisons professionnelles peut continuer à bénéficier du dispositif jusqu'à ce qu'il l'ait revendue.*

Quand les travaux concernent des locaux mixtes affectés principalement à l'habitation principale, l'ensemble des dépenses est pris en compte.

► *Quand les travaux concernent des locaux mixtes principalement affectés à un usage professionnel, seules les dépenses destinées aux pièces à usage d'habitation principale sont prises en compte, et à condition que ces dépenses puissent être clairement individualisées.*

► *Dans les immeubles collectifs où plus de 50% des locaux sont affectés à l'habitation, les propriétaires-occupants à titre de résidence principale peuvent bénéficier du crédit d'impôt pour leur quote-part de dépenses de gros équipements.*

► *D'une manière générale, sont exclues du dispositif les dépenses de gros équipements réalisés dans le cadre de travaux ne bénéficiant pas du taux réduit de TVA (travaux de construction, reconstruction, agrandissement).*

■ ENERGIE RENOUVELABLE

La Loi de Finances 2001 a étendu le crédit d'impôt aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable installée dans les logements individuels. A savoir : équipements de chauffage et de fournitures d'eau chaude ou d'électricité fonctionnant à l'énergie solaire, éolienne, hydraulique ; pompes à chaleur ; équipements de chauffage et de fournitures d'eau chaude ou d'électricité fonctionnant au bois, tels que poêles, foyers fermés, inserts des cheminées intérieures et chaudières. L'équipement en question doit être vendu par l'entreprise qui procède à son installation et ne peut être acquis seul par le particulier. Aucune condition d'ancienneté du logement n'est exigée pour ce type d'équipements.

■ ISOLATION THERMIQUE ET REGULATION DU CHAUFFAGE

La Loi de Finances 2002 a étendu le crédit d'impôt à l'achat de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage, fournis dans le cadre de travaux éligibles au taux réduit de TVA. Les dépenses prises en compte sont celles effectuées du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2005 et le logement doit avoir plus de deux ans.

Isolation thermique

Les matériaux d'isolation doivent être posés sur les planchers sur sous-sol ou vide sanitaire, les toitures sur combles, les toitures-terrasses, les murs en façade ou en pignon, les portes extérieures.

- ▶ *Seule l'isolation des murs existants ouvre droit au crédit d'impôt. La construction d'une seconde paroi avec création d'un vide d'air n'est pas éligible.*
- ▶ *Les dépenses concernant les parois ou portes intérieures sont exclues du dispositif.*
- ▶ *Le remplacement d'une porte pleine par une porte-fenêtre ne donne pas droit au crédit d'impôt.*

Ouvrent ainsi droit au crédit d'impôt :

- la pose de doubles vitrages isolants, de châssis de fenêtres avec joints d'étanchéité, de survitrage, de doubles fenêtres,
 - les dépenses d'acquisition de volets isolants certifiés (ou non certifiés d'une épaisseur supérieure à 22 mm),
 - les dépenses de calorifugeage d'installations thermiques.
- ▶ *Les dépenses d'acquisition de vitrages isolants destinés à fermer une loggia ou un balcon ne sont pas éligibles. Mais celles destinées à remplacer les vitrages existants d'un balcon ou loggia déjà fermés ouvrent droit au crédit d'impôt.*

Régulation de chauffage

Ouvrent droit au crédit d'impôt :

- les systèmes permettant la régulation des installations de chauffage par thermostat d'ambiance ou sonde extérieure, avec horloge de programmation ou programmeur, la régulation individuelle terminale des émetteurs de chaleur (robinets thermostatiques, etc.), la limitation de la puissance électrique du chauffage électrique en fonction de la température extérieure ;
- les matériels installés dans des immeubles collectifs permettant une meilleure répartition de la chaleur délivrée à chaque logement, les systèmes de télégestion de chaufferie permettant une régulation, etc.

■ TRAVAUX POUR LES PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES

Ouvrent droit au crédit d'impôt les frais d'installation d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, effectués du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2005. Aucune condition d'ancienneté du logement n'est exigée.

- *Sont par exemple concernés les meubles et installations sanitaires à hauteur réglable, baignoires à porte, sièges de douches muraux, mains courantes, barres de maintien, etc.*

■ LE CREDIT D'IMPOT

Le crédit d'impôt est égal à 15% (ou 25% pour les travaux liés aux personnes âgées ou handicapées) du montant total TTC des dépenses d'acquisition facturées, prises dans la limite de certains plafonds. Ces plafonds sont de 4 000 euros pour une personne seule ou 8 000 euros pour un couple, augmenté de 400 euros pour le premier enfant et chaque personne à charge (autre que les enfants), 500 euros pour le second enfant et 600 euros par enfant à compter du troisième.

- *Exemple : M. Martin, marié, un enfant, fait réaliser 10 000 euros de travaux. Le plafond étant de 8 400 euros, il déduira $15\% \times 8\,400 = 1\,260$ euros du montant de son impôt. Comme il s'agit d'un crédit d'impôt et non d'une simple réduction d'impôt, il sera remboursé de la différence si son impôt brut est inférieur à 1 260 euros.*

LE POINT SUR LE RÉGIME BESSON-ROBIEN

Le régime "Besson", institué par la Loi de Finances 1999 était assez contraignant. Le Gouvernement en a assoupli les exigences. Voici les caractéristiques du nouveau régime Besson-Robien.

■ LES LOGEMENTS NEUFS

Les logements concernés

Sont concernés les logements neufs acquis ou construits depuis le 1^{er} janvier 1999.

- ▶ *Il s'agit donc des logements acquis neufs, n'ayant jamais été occupés, des ventes en l'état futur d'achèvement (achat de logements neufs en construction), des réhabilitations de logements assimilables à des reconstructions et passibles de la TVA, des logements construits par le propriétaire dont la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure au 1^{er} janvier 1999, des locaux professionnels mixtes neufs, affectés au moins aux trois-quarts à l'habitation (le dispositif ne s'appliquant qu'à la partie affectée à l'habitation), des locaux transformés en logements par l'acquéreur.*

Les assouplissements apportés par le nouveau régime Besson-Robien s'appliquent aux logements acquis ou achevés à compter du 1^{er} janvier 2003.

Par rapport à l'ancien régime Besson, le nouveau dispositif Besson-Robien étend le bénéfice du dispositif aux contribuables qui achètent un logement ancien sans confort pour y effectuer des travaux de réhabilitation. Ces travaux doivent hisser le bien à des caractéristiques techniques proches de celles des logements neufs.

Les conditions exigées

Le propriétaire doit être une personne physique qui achète un logement en direct ou des parts d'une société non soumises à l'impôt sur les sociétés qui réalisent des opérations similaires (SCI, SCPI).

- ▶ *Dans le cas d'une société, le bailleur doit s'engager à conserver les titres pendant une période minimale de neuf ans à compter de l'achat du dernier logement.*

L'acquéreur doit s'engager à louer le logement nu, à usage d'habitation principale, pendant une période minimale de neuf ans.

La première location doit intervenir dans les douze mois qui suivent l'achat ou l'achèvement.

En cas de départ du locataire, le propriétaire doit immédiatement remettre le bien en location.

- ▶ *Une vacance maximale d'un an est admise, sous réserve de prouver la volonté réelle de relouer le bien (petites annonces, loyer raisonnable, etc.).*

Le propriétaire peut louer le bien à un organisme public ou privé.

- ▶ *Cet organisme doit ensuite mettre le bien, nu ou meublé, à la disposition, gratuite ou payante, d'un de ses employés à titre de résidence principale. Il peut s'agir d'un salarié ou d'un dirigeant assujéti au même régime (PDG de société anonyme, gérant minoritaire ou égalitaire de SARL, etc.). Dans tous les cas, la rémunération de l'intéressé doit être imposée dans la catégorie des traitements et salaires et représenter plus de la moitié de l'ensemble de ses revenus professionnels.*

Le bien ne peut pas être loué à un membre du foyer fiscal du propriétaire. Il ne pouvait pas non plus être donné en location à un ascendant ou descendant. Mais cette restriction a été supprimée pour les logements acquis neufs ou construits après le 9 octobre 2002.

Le propriétaire-bailleur doit s'engager à ne pas dépasser certains plafonds en matière de loyers.

- ▶ *Pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement après le 1^{er} janvier 2003 (dispositif Robien), les plafonds de ressources du locataire sont supprimés et les plafonds de loyers revus à la hausse : 18,47 € pour l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français, 12,83 € pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières, 9,23 € dans le reste du territoire.*
- ▶ *La liste des communes concernées est disponible sur le site www.logement.equipement.gouv.fr*

Caractéristiques fiscales

Sous réserve de respecter les conditions ci-dessus, l'acquéreur peut choisir un dispositif d'amortissement, qui lui permet de déduire chaque année une partie du prix de revient du bien. L'option est irrévocable.

L'acquéreur peut déduire de son revenu brut foncier un amortissement égal à 8% du prix de revient global (tous frais compris) pendant chacune des cinq premières années, et à 2,5% pendant chacune des quatre années suivantes. Si la condition de loyer reste remplie, le bailleur peut bénéficier de deux périodes supplémentaires de trois ans avec l'amortissement annuel de 2,5%.

- ▶ *Au total, le bailleur peut donc déduire, de ses revenus fonciers, 65% du prix d'acquisition sur une période de 15 ans.*

Pour les logements anciens remis aux normes, l'amortissement porte sur le prix d'achat du logement augmenté du coût des travaux.

La déduction forfaitaire est fixée à 6% pendant toute la durée de l'amortissement. Elle repasse ensuite au taux de droit commun de 14%.

Par la suite, les dépenses de reconstruction et d'agrandissement peuvent également être amorties selon le même principe. Mais le propriétaire doit prendre un nouvel engagement de location pendant neuf ans à compter de l'achèvement des travaux.

Dès lors que l'option a été exercée, les travaux d'amélioration doivent obligatoirement être amortis sur dix ans au taux annuel de 10%. Aucun engagement de location supplémentaire n'est exigé.

- ▶ *Exemple : M. Martin déduira chaque année 100 € pendant dix ans si les travaux coûtent 1-000 €.*

En cas de déficit foncier, le plafond d'imputation sur le revenu global reste fixé à 10 700 euros comme dans le régime commun.

Non-respect des engagements

Si l'une des conditions exigées n'est pas respectée, l'administration réintègre les amortissements pratiqués dans le revenu foncier de l'année au cours de laquelle l'engagement a été rompu.

- ▶ *Aucune réintégration n'est opérée en cas de licenciement, d'invalidité ou de décès du propriétaire ou de son conjoint.*
- ▶ *L'amortissement pour les logements neufs ne peut pas s'appliquer aux immeubles dont la propriété est démembrée. Et l'avantage est remis en cause si le démembrement intervient après l'engagement de location que doit souscrire le propriétaire. Mais quand le démembrement fait suite à un décès, le conjoint survivant qui recueille l'usufruit peut continuer à bénéficier du dispositif, dans les mêmes conditions et avec les mêmes engagements.*

■ LES LOGEMENTS ANCIENS

Sont concernés les logements donnés en location après avoir déjà fait l'objet d'une occupation. Les propriétaires-bailleurs (y compris les usufruitiers) peuvent bénéficier, pendant une période de six ans, d'une déduction forfaitaire majorée à 40% (au lieu de 14% dans le régime de droit commun).

- ▶ *Ce taux majoré continue à s'appliquer par période de trois ans avec le même locataire si les conditions de loyers restent remplies, même si les ressources de l'occupant ont dépassé les plafonds en vigueur. Naturellement, le dispositif s'applique à nouveau en cas de signature d'un nouveau bail avec un nouvel occupant.*

Conditions exigées

Le loyer et les ressources du locataire doivent être inférieurs à certains plafonds.

- ▶ *Plafonds de loyers par m² pour les baux conclus en 2004 : 14,77 pour l'agglomération parisienne (zone A), la Côte d'Azur et le Genevois français (zone B), 9,64 pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières (zone C), 6,98 dans le reste du territoire.*
- ▶ *Pour les baux conclus en 2004, les ressources du locataire doivent être inférieures aux plafonds suivants :*

Composition du foyer	Zone A	Zone B	Zone C
Personne Seule (PS)	28 892	22 329	19 538
Couple Marié (CM)	43 180	29 818	26 262
PS ou CM avec 1 pers. à charge	51 905	35 859	31 441
PS ou CM avec 2 pers. à charge	62 176	43 289	38 051
PS ou CM avec 3 pers. à charge	73 604	50 923	44 661
PS ou CM avec 4 pers. à charge	82 824	57 387	50 378
Par pers. suppl. à partir de la 5 ^{ème}	+ 9 228	+ 6 400	+ 5 719

- ▶ *Il s'agit des ressources de l'avant-dernière année figurant sur l'avis d'imposition reçu l'année précédente. Les ressources sont prises en compte, comme pour les exonérations de taxes locales, c'est-à-dire après la déduction pour frais et l'abattement général de 20% mais avant imputation des charges déductibles. Ces plafonds sont réévalués annuellement en fonction de l'évolution du Smic.*

La location doit porter sur une durée minimale de six ans.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

- ▶ *Le locataire ne peut être un ascendant ou descendant du propriétaire (mais le dispositif peut être suspendu comme expliqué ci-dessus), ni un occupant déjà en place.*
- ▶ *Quand le logement est possédé par une société, le locataire ne peut être un membre du foyer fiscal, un ascendant, un descendant ou le conjoint d'un associé.*
- ▶ *En revanche, la déduction forfaitaire majorée pour les logements anciens est maintenue quand le propriétaire vend ou transmet la nue-propriété, sous réserve qu'il respecte son engagement de location. A contrario, la cession ou la transmission de l'usufruit entraîne la remise en cause de cet avantage fiscal.*

Non-respect des engagements

En cas de non-respect des engagements ou de cession du logement, le supplément de déduction forfaitaire est ajouté au revenu global de l'intéressé.

- ▶ *Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du propriétaire ou de son conjoint.*
- ▶ *Quand le logement a été donné en location pendant au moins trois ans aux conditions exigées, le propriétaire peut, sans risquer la reprise des avantages fiscaux, suspendre l'application du dispositif et louer le bien à un ascendant ou descendant. Aucune condition de loyer ou de ressources n'est exigée pendant cette suspension, dont la durée est plafonnée à neuf ans et qui ne peut être appliquée qu'une fois. Pendant cette suspension, la déduction forfaitaire est ramenée à 14%.*

L'IMPOSITION DES REVENUS FONCIERS

Comment sont imposés les revenus fonciers perçus par un propriétaire-bailleur.

■ DEFINITION

Les revenus fonciers sont les revenus provenant de la location d'immeubles de toute nature bâtis ou non bâtis (logements, commerce, bureaux, usines, magasins, garages, boxes, terrains, etc.). Sont également taxés dans cette catégorie, les revenus des parts de sociétés civiles immobilières non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Quand les biens ci-dessus appartiennent à une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale soumise à l'impôt sur le revenu, les revenus locatifs sont taxés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et locatifs (BIC). De même, ils sont taxés dans la catégorie des bénéficiaires non commerciaux (BNC) ou des bénéficiaires agricoles quand ils sont compris dans les résultats d'une profession non commerciale ou d'une activité agricole.

► *Les revenus tirés de la location meublée d'un logement ou de la location d'un immeuble industriel et commercial muni du matériel nécessaire à l'exploitation sont taxés dans la catégorie des BIC.*

■ EXONERATIONS

Les personnes qui louent un logement à certaines catégories de locataires sont exonérées d'impôt sur les revenus fonciers pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés avant le 1^{er} janvier 2002. Ces locataires sont :

- les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion,
- les étudiants bénéficiant d'une bourse à caractère social,
- les organismes sans but lucratif, agréés par la Préfecture, qui mettent ce logement à la disposition de personnes défavorisées.

Les revenus sont exonérés pendant les trois premières années de location.

► *L'exonération est accordée même si la location est meublée (imposée donc au titre des BIC) ou s'il s'agit d'une sous-location (imposée donc au titre des BNC).*

Deux conditions sont exigées :

- le logement doit répondre aux normes minimales de confort,
- le loyer hors charges doit être inférieur à 60 euros /m² en Ile-de-France et 50 euros/m² en province (chiffres 2003).

Ce dispositif est remplacé par une déduction forfaitaire majorée à 60% depuis le 1^{er} janvier 2002.

■ CALCUL DU REVENU FONCIER BRUT

Le revenu brut foncier comprend l'ensemble des loyers perçus au cours de l'année de référence, y compris les arriérés de loyers ou les loyers perçus d'avance.

Il comprend également les provisions pour charges forfaitaires et les remboursements de frais effectués par les locataires.

Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles (subventions de l'Anah, indemnités d'assurance pour loyers impayés, etc.) sont comprises dans le revenu brut.

► *Quand le propriétaire met le logement gratuitement à la disposition de tiers sans contrat de location, il n'est pas imposé sur l'avantage en nature ainsi consenti. Mais en présence d'un contrat de location, qui autorise alors la déduction des charges, un loyer anormalement bas peut être réévalué par les services fiscaux.*

Viennent s'ajouter au revenu les dépenses incombant normalement au propriétaire et mises par le bail à la charge des locataires (taxe foncière, etc.). Elles viennent ultérieurement en déduction du revenu brut foncier en tant que charges déductibles.

Les dépenses réglées par le propriétaire pour le compte des locataires viennent, en revanche, en déduction du revenu brut.

■ CHARGES DEDUCTIBLES

Certaines charges peuvent être déduites du revenu foncier brut imposable du bailleur. Les charges prises en compte sont celles qui ont été effectivement payées au cours de l'année de référence.

► *Ces charges sont comptabilisées TTC, sauf si la location est soumise à la TVA.*

Intérêts d'emprunt

Les intérêts et les frais d'emprunt (frais de dossier, etc.) sont déductibles du revenu brut foncier quand les emprunts ont été contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration du bien.

Dépenses d'amélioration

Le bailleur peut déduire le coût des travaux destinés à apporter un élément de confort nouveau dans un local d'habitation, à condition que ces travaux ne modifient pas la consistance générale du local.

► *Exemples : installation de sanitaires, d'un chauffage central, de systèmes de sécurité, d'un ascenseur, pose de volets, d'un interphone, d'antenne collective, etc.*

► *Il faut distinguer ces travaux d'amélioration des travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction qui ne sont pas déductibles dans la mesure où ils modifient la structure, le volume ou l'agencement de l'immeuble.*

Dans les autres locaux (commerces, bureaux, etc.), seuls les travaux d'amélioration destinés à favoriser l'accueil des handicapés sont déductibles (construction de rampes d'accès, etc.) ainsi que les travaux de désamiantage et les dépenses d'amélioration destinées à protéger les locaux des effets de l'amiante.

Dépenses d'entretien et de réparation

Le bailleur peut déduire le coût des travaux destinés à conserver le local en bon état sans en modifier la structure, le volume ou l'agencement : réfection des installations électriques, de la toiture, remplacement de la chaudière, etc.

► *Ces dépenses ne peuvent être déduites quand elles sont indissociables de travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement.*

S'il s'agit de travaux incombant normalement au locataire (changement de revêtement de sol, papiers-peints, etc.), ces dépenses ne sont déductibles que si elles sont engagées en vue de faciliter la relocation du bien (remise à neuf) ou si elles sont rendues nécessaires par la réalisation de travaux eux-mêmes déductibles (peinture après rénovation de l'installation électrique, etc.).

Impôts et taxes

L'ensemble des impôts et taxes incombant au propriétaire est déductible du revenu brut foncier (ainsi que les éventuelles pénalités et intérêts de retard) : taxe foncière, taxe d'équipement, taxe sur les bureaux en Ile-de-France, etc.

Assurances pour loyers impayés

Les primes payées pour s'assurer contre le risque d'impayés de loyers sont déductibles. En contrepartie, les indemnités versées par l'assureur pour compenser cette perte de loyer sont incluses dans le revenu foncier.

► *Seule la prime correspondant au risque d'impayés est déductible.*

Frais de gérance et de gardiennage

Quand la gestion est confiée à un tiers (administrateurs de biens, etc.), les frais de gérance sont déductibles. Sont également déductibles les rémunérations versées aux gardiens et concierges, y compris les avantages en nature dont ils bénéficient et les charges sociales afférentes à ces rémunérations.

Déduction forfaitaire et frais de gestion

Les frais divers de gestion (assurance, etc.) sont couverts par une déduction forfaitaire calculée sur le montant du revenu brut foncier.

Le taux de cette déduction varie selon la nature de l'immeuble.

14% dans le régime de droit commun, pour les locaux neufs ou anciens.

6% pour les logements neufs placés sous le régime de l'amortissement Périssol ou Besson-Robien (cf. plus loin).

40% pendant six ans pour les logements anciens soumis au régime Besson-Robien.

60% pour les locations de logements neufs ou anciens consenties à des personnes défavorisées.

Pour ce dernier régime, les conditions exigées sont les suivantes :

- Le loyer et les ressources du locataire doivent être inférieurs à certains plafonds.
- *Plafonds de loyers par m² pour les baux conclus en 2004 : 8,52 pour l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français, 4,82 pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières, 4,31 dans le reste du territoire.*
- *Pour les baux conclus en 2004, les ressources du locataire (revenu fiscal de référence) doivent être inférieures aux plafonds suivants :*

Composition du foyer	Zone A	Zone B	Zone C
Personne Seule (PS)	14 446	11 165	9 769
Couple Marié (CM)	21 590	14 909	13 131
PS ou CM avec 1 pers. à charge	21 953	17 930	15 721
PS ou CM avec 2 pers. à charge	31 088	21 645	19 026
PS ou CM avec 3 pers. à charge	36 802	25 462	22 331
PS ou CM avec 4 pers. à charge	41 912	28 694	25 189
Par pers. suppl. à partir de la 5 ^{ème}	+ 4 614	3 200	+ 2 860

- Le logement doit être loué nu à usage de résidence principale.
- ▶ *Il peut aussi être donné en location à une association agréée qui le sous-loue, nu ou meublé, à une personne défavorisée aux conditions exigées.*
- Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal du propriétaire ni un ascendant ou descendant.
- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement aux conditions prévues pendant une durée minimale de trois ans.

Amortissement du bien

L'amortissement du bien (c'est-à-dire la prise en compte financière de son "usure" dans le temps), qui est normalement compris dans la déduction forfaitaire, peut faire l'objet d'une déduction spécifique dans le cadre du régime Besson-Robien dans le neuf.

L'acquéreur peut déduire de son revenu brut foncier un amortissement égal à 8% du prix de revient global (tous frais compris) pendant chacune des cinq premières années, et à 2,5% pendant chacune des quatre années suivantes. Si la condition de loyer reste remplie, le bailleur peut bénéficier de deux périodes supplémentaires de trois ans avec l'amortissement annuel de 2,5%.

- ▶ *Ce qui revient à amortir et donc déduire 65% du prix du bien.*

Par la suite, les dépenses de reconstruction et d'agrandissement peuvent également être amorties selon le même principe. Mais le propriétaire doit prendre un nouvel engagement de location pendant neuf ans à compter de l'achèvement des travaux.

Dès lors que l'option a été exercée, les travaux d'amélioration ne peuvent être déduits selon le régime de droit commun : ils doivent obligatoirement être amortis sur dix ans au taux annuel de 10%. Aucun engagement de location supplémentaire n'est exigé.

Si l'une des conditions exigées dans ce régime n'est pas respectée, l'administration réintègre les amortissements pratiqués dans le revenu foncier de l'année au cours de laquelle l'engagement a été rompu.

- ▶ *Le contribuable peut alors demander aux services fiscaux l'application du système du quotient.*
- ▶ *Le non-respect des engagements peut provenir de la cession du logement (vente, échange, donation, etc.), de la location meublée, de la location à un membre du foyer fiscal, d'une première location trop tardive, d'une vacance trop longue après le départ d'un locataire, du changement d'affectation du local.*
- ▶ *Aucune réintégration n'est opérée en cas de licenciement, d'invalidité ou de décès du propriétaire ou de son conjoint.*

Les bailleurs ayant opté pour le régime Périssol avant son remplacement par le régime Besson déduisent un amortissement égal à 10% du prix de revient global pendant chacune des quatre premières années de la mise en location, et à 2 % pendant chacune des vingt années suivantes.

- ▶ *L'acheteur peut louer le logement nu à titre de résidence secondaire.*
- ▶ *Le locataire peut être un ascendant ou descendant du propriétaire.*
- ▶ *En cas de déficit foncier, le plafond d'imputation sur le revenu global est porté à 15 300 euros (au lieu de 10 700 euros dans le régime commun).*
- ▶ *Aucune condition de loyer ou de ressources du locataire n'est exigée.*

■ ZONES FRANCHES URBAINES

Dans ces zones défavorisées, les propriétaires-bailleurs bénéficient d'avantages fiscaux spécifiques, notamment en terme de charges déductibles, sous certaines conditions.

1. Les bailleurs doivent s'engager à effectuer une réhabilitation complète des parties communes dans le cadre d'une convention avec la Préfecture.
2. Les logements doivent être affectés à la résidence principale d'un locataire pendant une durée minimale de six ans.
3. La location doit intervenir dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux.

Les propriétaires peuvent alors comptabiliser en charges déductibles, dans la mesure où ces travaux sont prévus par la convention :

- les dépenses de démolition nécessaires,
- les réfections de toitures et de murs extérieurs nécessaires.

■ IMPUTATION DU RESULTAT FONCIER

Quand la différence entre le revenu brut foncier et les charges déductibles fait apparaître un bénéfice, celui-ci est ajouté au revenu global du propriétaire et soumis au barème progressif.

Il est également soumis au prélèvement social de 2%, à la CSG et à la CRDS, ce qui représente un prélèvement global forfaitaire de 11% du bénéfice net foncier.

■ LE DEFICIT FONCIER

Quand la différence fait apparaître un déficit foncier, celui-ci ne peut être imputé que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Toutefois, sous certaines conditions ou dans la limite de certains plafonds, ce déficit peut être imputé sur le revenu global du contribuable.

Dans le régime de droit commun, le déficit ne peut être imputé qu'à hauteur de 10 700 euros.

Ce déficit comprend toutes les charges à l'exception des intérêts d'emprunts.

► *Exemple :*

Revenu brut foncier : 8 000
Intérêts d'emprunt : 10 000
Charges déductibles (hors intérêts) : 12 000
Déficit total : 14 000

Il faut déduire d'abord les intérêts d'emprunt du revenu brut foncier, ce qui donne un déficit foncier intermédiaire de 2 000, imputable sur les revenus fonciers des dix prochaines années. On peut ensuite imputer 10 000 sur le revenu global de l'année et reporter l'excédent des charges (2 000) sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

L'imputation de ce déficit exige que le bien soit donné en location pendant au moins trois ans ou que le contribuable conserve les titres de la société civile propriétaire du bien pendant cette même période.

Des règles particulières d'imputation du déficit foncier s'appliquent dans plusieurs cas particuliers : démembrement de propriété, locaux situés en zone franche urbaine, monuments historiques, et Loi Malraux.

Usufruit et nue-propriété

En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier possède la libre jouissance du bien. Il peut l'occuper lui-même, ou le mettre en location. Le nu-propiétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations, définies par les articles 605 et suivants du Code civil : gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières, digues et murs de clôture.

Quand le bien est donné en location à un tiers ou au nu-propiétaire...

1. L'usufruitier détermine son revenu foncier net dans les conditions de droit commun, en tenant compte de toutes les charges déductibles payées.
 2. Les charges payées par le nu-propiétaire peuvent venir en déduction des revenus fonciers tirés d'autres biens. Et en cas de déficit foncier, la part de ce déficit provenant des grosses réparations légalement à sa charge peut être imputée sur le revenu global du nu-propiétaire sous réserve de respecter la condition suivante : le démembrement de propriété doit provenir d'une succession ou d'une donation entre parents jusqu'au quatrième degré inclus (neveu, cousins, oncle, grand-oncle).
- *Si cette condition n'est pas remplie, le déficit foncier ne peut être imputé que sur les autres revenus fonciers des dix années suivantes.*

Zones franches urbaines

Dans les zones franches urbaines, les propriétaires-bailleurs bénéficient d'avantages fiscaux spécifiques au niveau des charges déductibles (cf. ci-dessus). Ils peuvent aussi imputer le déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) sur leur revenu global sans aucun plafonnement.

Restauration de type Loi Malraux

Sous certaines conditions, assez strictes, la restauration complète d'un immeuble situé dans certains secteurs sauvegardés au titre de la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager permet d'imputer la totalité du déficit foncier (hors intérêt d'emprunt) sur le revenu global du propriétaire-bailleur.

Investissement dans les Dom-Tom

Les contribuables qui achètent dans les Dom-Tom un logement neuf destiné à être occupé à titre de résidence principale bénéficient d'une réduction d'impôt :

- 25% quand le logement est affecté à la résidence principale du contribuable,
- 40% quand il est donné en location dans le secteur libre,
- 50% quand il est donné en location dans le secteur intermédiaire.

Précision importante : l'investissement est pris en compte dans la limite d'un certain plafond : 1 750 euros/m², plafond actualisé chaque année.

La réduction d'impôt est étalée :

- sur dix ans quand il s'agit de l'achat ou de la construction d'un logement neuf affecté à l'habitation principale du contribuable,
- sur cinq ans pour tous les autres types d'investissement.

Immeubles historiques

Les immeubles classés monuments historiques et ceux inscrits à l'inventaire supplémentaire bénéficient également d'avantages fiscaux (cf. plus loin).

LE REGIME DU "MICRO-FONCIER"

Les "petits" propriétaires-bailleurs bénéficient d'un régime simplifié de déclaration. Mode d'emploi.

■ PRINCIPES GENERAUX

Le régime "micro-foncier" repose sur les mêmes principes que le régime "micro-entreprise". Ce système ultra-simplifié de déclaration s'applique automatiquement, sauf option contraire, aux propriétaires-bailleurs qui perçoivent moins de 15 000 euros par an.

1. Le propriétaire porte le montant brut annuel de ses revenus fonciers sur la case prévue à cet effet sur la déclaration générale des revenus.
2. L'administration applique un abattement forfaitaire de 40% pour frais et charges et soumet au barème progressif 60% de ce revenu foncier brut.

Les contribuables concernés ne peuvent donc plus imputer aucune charge puisqu'ils bénéficient d'un abattement forfaitaire global. Mais les déficits fonciers passés non encore reportés peuvent être imputés sur le revenu foncier net du contribuable, calculé après l'abattement.

- ▶ *Depuis l'imposition des revenus 2003, le micro-foncier peut s'appliquer aux revenus perçus par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumise à l'IS qui donne en location des immeubles nus. A condition toutefois que le titulaire des parts possède par ailleurs en direct au moins un local donné en location nue.*

Conditions exigées

Le total annuel des revenus bruts fonciers encaissés par le foyer fiscal doit être inférieur à 15 000 euros (hors TVA).

- ▶ *Le revenu brut comprend notamment les subventions de l'Anah, les indemnités d'assurance perçues pour loyers impayés.*
- ▶ *Il n'est pas tenu compte des provisions pour charges payées par le locataire, ni des contributions sur les loyers (ancien droit de bail, taxe additionnelle, etc.).*
- ▶ *Le plafond est apprécié en tenant compte de l'ensemble des loyers encaissés au cours de l'année, y compris les loyers en retard ou en avance.*
- ▶ *Quand le propriétaire commence à percevoir des revenus fonciers en cours d'année, le plafond n'a pas à être ajusté prorata temporis.*

Les revenus fonciers doivent être imposés selon le régime de droit commun.

- ▶ *Le propriétaire ne peut donc pas bénéficier du "micro-foncier" s'il perçoit des loyers provenant de monuments historiques, de logements bénéficiant d'une déduction forfaitaire majorée, de logements faisant l'objet d'amortissement (Besson-Robien), de logements situés dans les zones franches urbaines, etc.*

- ▶ *En principe, le régime du "micro-foncier" est également interdit aux titulaires de la nue-propriété qui peuvent imputer les dépenses de grosses réparations sur leur revenu global (démembrement provenant d'une transmission entre parents).*

Modalités d'option

Le propriétaire peut formuler une option pour le régime réel d'imposition au moment de la déclaration de revenus.

Cette option est irrévocable pendant une période de trois ans et se renouvelle ensuite tacitement pour la même période.

- ▶ *L'intérêt du régime "micro-foncier" dépend naturellement de la structure de charges de la location. L'abattement forfaitaire normal étant de 14%, le bailleur n'a aucun intérêt à être soumis au "micro-foncier" si ses autres charges déductibles dépassent globalement 26% (40% - 14%) du montant brut des loyers.*
- ▶ *Le régime du "micro-foncier" reste intéressant pour ceux qui supportent de faibles charges.*

LE REGIME DES LOCATIONS MEUBLEES

Les revenus tirés de la location de locaux meublés sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, et non pas des revenus fonciers.

■ EXONERATIONS

Sont exonérés les revenus tirés de la location meublée d'une partie de la résidence principale du bailleur. Sous deux conditions :

- le logement doit constituer la résidence principale du locataire,
 - le loyer doit être fixé dans des limites raisonnables.
- *L'administration prend en compte le plafond de loyer annuel, hors charges, fixé en matière d'immobilier locatif intermédiaire : soit 147 €/m² en Ile-de-France et 106 € en province pour les baux signés en 2004 (142 € et 102 € pour 2003).*

La location de chambre d'hôtes à des personnes de passage est également exonérée à hauteur de 760 euros par an.

■ IMPOSITION DU BENEFICE

Le revenu net imposable est déterminé selon les règles des BIC. Le loueur en meublé pourra donc déduire l'ensemble des charges et notamment :

- les droits de mutation acquittés lors de l'achat qui seront imputés sur l'année en cours ou étalés sur cinq ans,
 - l'amortissement annuel du bien sur sa valeur hors terrain.
- *Généralement, on peut évaluer le prix du terrain à environ 20% du prix total d'acquisition. Le taux d'amortissement annuel d'un logement peut être évalué à environ 2%. Pour un logement acheté 150 000 euros, on peut donc schématiquement déduire chaque année 2 400 euros.*

Le loueur en meublé peut également bénéficier de l'abattement de 20% accordé aux non-salariés s'il adhère à un centre de gestion agréé.

- *Cet avantage, naguère réservé aux loueurs professionnels, a été étendu à toutes les catégories de loueurs en meublé, sauf ceux qui optent pour le régime de la "micro-entreprise" (Inst. 5J399 du 21/6/99).*
- *Les loueurs qui perçoivent moins de 76 300 euros par an peuvent opter pour le régime des "micro-entreprises" : les recettes locatives sont ajoutées au revenu global du contribuable et soumises à l'impôt au barème progressif après un abattement forfaitaire de 72%.*

Le statut du loueur professionnel

Le statut de loueur professionnel est accordé aux personnes qui perçoivent plus de 23 000 euros TTC de loyers par an ou qui retirent de la location meublée plus de 50% de leur revenu.

- *En cas de location en cours d'année, le plancher de recettes est réduit prorata temporis. Il est apprécié au niveau du foyer fiscal, ou au niveau de chaque associé quand la location est effectuée par l'intermédiaire d'une société de personnes.*

- *La limite de 50% compare le revenu net de la location (déduction faite des charges) à l'ensemble des revenus nets catégoriels du contribuable (y compris les revenus de la location et les revenus taxés à un taux proportionnel).*

Pour bénéficier du statut, le loueur doit avoir demandé son inscription au registre du commerce et des sociétés.

■ IMPUTATION DES DEFICITS

Le loueur professionnel peut imputer le déficit sur son revenu global sans limitation aucune.

Le loueur non professionnel ne peut imputer le déficit que sur les revenus des autres activités industrielles et commerciales exercées à titre non professionnel de l'année en cours et des six années suivantes.

■ IMPOT SUR LES PLUS-VALUES

La cession du logement est soumise au régime des plus-values professionnelles quand le loueur est lui-même professionnel.

- *La plus-value peut bénéficier des avantages accordés aux petites entreprises. Elle est ainsi exonérée quand l'activité est exercée depuis plus de cinq ans et quand les recettes annuelles TTC sont inférieures à 250 000 € l'année de la cession. En cas de cessation d'activité, ce plafond est ajusté prorata temporis l'année de la cession et doit également être respecté l'année précédente.*

La cession du logement est soumise au régime des plus-values immobilières privées pour les loueurs non professionnels.

■ AUTRES CHARGES, IMPOT ET TAXES

Taxe professionnelle

Les loueurs en meublé doivent acquitter la taxe professionnelle. Sont toutefois exonérées :

- Les personnes qui donnent en location, de façon accidentelle et non périodique, tout ou partie de leur habitation personnelle, qu'elle soit principale ou secondaire.
- Les personnes qui donnent en location une partie de leur habitation principale, même à titre habituel, sous réserve que les pièces louées constituent la résidence principale du locataire et que le loyer soit fixé dans des limites raisonnables.
- *L'administration prend en compte le plafond de loyer annuel, hors charges, fixé en matière d'immobilier locatif intermédiaire : soit 147 €/m² en Ile-de-France et 106 € en province en 2004 (142 € et 102 € pour 2003).*
- *Les pièces ne doivent pas disposer d'une installation sanitaire, d'une cuisine et d'un accès indépendants.*
- Les personnes qui louent une partie de leur habitation personnelle à titre de "meublés de tourisme" ou de "gîte rural".
- Les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle.

Taxe d'habitation

Sous réserve des exonérations et abattements en vigueur (personnes âgées, invalides, etc.), la taxe d'habitation est en principe due par la personne qui peut occuper le logement au 1er janvier de l'année.

- *Le propriétaire peut donc en être exonéré s'il peut prouver que le logement est vide de meubles et inutilisable à cette date.*

Le locataire à l'année d'un logement meublé doit payer la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun.

Le locataire "saisonnier", qui n'a pas la disposition du bien de façon permanente et exclusive, n'a rien à payer. C'est le propriétaire qui doit payer la taxe si le logement est pourvu de meubles – et donc habitable

- au 1^{er} janvier de l'année concernée.

► *Le propriétaire n'est toutefois pas redevable de la taxe d'habitation s'il a donné mandat à une agence pour louer le bien toute l'année en excluant toute possibilité de séjour de sa part. (arrêt Cour d'appel de Bordeaux, 20/5/97).*

■ TAXE FONCIERE

Sous réserve des exonérations et abattements en vigueur (personnes âgées, invalides, etc.), le bailleur de logements meublés doit payer la taxe foncière au même titre que le loueur de logements nus.

Au même titre que ce dernier, il peut toutefois obtenir un dégrèvement prorata temporis si les conditions suivantes sont réunies.

- Le logement doit être normalement destiné à la location.
- Le logement doit être "vacant" pendant au moins trois mois. Cette notion de "vacance" suppose l'absence de meubles ou un mobilier insuffisant pour permettre une occupation effective.

Ce dégrèvement est calculé de mois à mois. Il prend en compte la période à partir du premier jour du mois suivant la vacance jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance a pris fin.

► *La vacance doit être totalement et strictement indépendante de la volonté du propriétaire (attente d'autorisation de travaux, etc.).*

Impôt sur la fortune

Les logements du loueur professionnel peuvent être exonérés d'impôt sur la fortune si les recettes locatives représentent plus de 50% des revenus d'activité du foyer fiscal.

► *Ces revenus comprennent les recettes locatives en question mais excluent les revenus patrimoniaux (revenus mobiliers, revenus fonciers, etc.).*

LA CONTRIBUTION SUR LES LOYERS

Le droit de bail et la taxe additionnelle ont été remplacés par une contribution sur les loyers dont les taux et l'assiette sont identiques.

■ PERSONNES ET LOCATIONS IMPOSABLES

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) est due par tous les bailleurs, personnes physiques ou personnes morales, qu'ils soient propriétaires ou simples usufruitiers. Elle est également due par les bailleurs non-résidents.

La CRL est à la charge du bailleur.

- ▶ *Quand la location porte sur un local commercial, la moitié de la CRL est à la charge du locataire, sauf convention contraire, si l'immeuble est situé dans un immeuble comportant au moins la moitié de locaux d'habitation ou professionnels.*

Tous les types de locations sont concernés, y compris les locations meublées. Mais la CRL ne s'applique pas aux sous-locations, consenties par le locataire principal.

La CRL ne s'applique pas non plus aux locations assorties de prestations de nature hôtelière (fourniture du linge, réception de la clientèle, nettoyage quotidien, etc.). En revanche, les locations de chambre d'hôtes, de gîtes ruraux, de résidence étudiante ou de maisons de retraite sont soumises à la contribution.

■ LOCAUX IMPOSABLES

Sont en principe imposables les locaux achevés depuis au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, quelle que soit leur affectation (habitation, commercial, professionnel), à l'exception des bâtiments ruraux.

Exonérations et régimes spéciaux

La CRL n'est pas due quand l'ensemble des revenus locatifs portant sur un local est inférieur à 1 830 € par an.

- ▶ *Ce plafond, qui s'apprécie donc local par local, intègre les revenus tirés de la location de locaux accessoires, liée à celle du local principal (parkings, etc.) même quand ces locaux accessoires font l'objet d'un contrat distinct.*
- ▶ *Quand le local est possédé en indivision, le plafond s'applique au loyer global et non à la part de chaque indivisaire.*

Quand la location intervient en cours d'année, le plafond de 1 830 € est ajusté prorata temporis. Sauf quand la durée de la location est inférieure à la période d'imposition (à l'année civile).

- ▶ *M. Martin loue un logement 180 € par mois depuis le 1^{er} juillet. Il est redevable de la CRL. Sauf si la location se termine avant le 31 décembre.*

Sont également exonérées de CRL, quel que soit le montant du loyer :

- les locations soumises à la TVA, de plein droit ou sur option (secteur hôtelier, bureaux, etc.),
- les locations liées à un contrat de travail quand l'occupation du logement résulte de l'emploi occupé (concierges, gardiens, etc.) ou quand l'occupation est gratuite,
- les locations consenties à l'Etat, aux établissements publics, à l'Anpe, aux associations d'assistance à l'enfance, aux organismes agréés au titre de l'aide sociale, etc.,
- les locaux d'habitation qui font partie d'une exploitation agricole ou sont annexés à cette dernière,
- les locaux donnés en location à une association agréée qui met ces logements à la disposition des personnes défavorisées,
- Les locaux qui ont fait l'objet de transformations susceptibles de les faire considérer comme des constructions nouvelles.

■ MONTANT DE LA CONTRIBUTION

La CRL est fixée à 2,5% du montant des recettes nettes perçues au cours de l'année civile.

- ▶ *Il s'agit des loyers hors charges. Ne sont ainsi pas compris dans le montant taxable la taxe d'habitation, les réparations locatives, le paiement des diverses prestations (chauffage, eau chaude, etc.).*
- ▶ *Aux loyers s'ajoutent toutes les charges qui incombent au bailleur et qui sont imposées au locataire (taxe foncière payée par le locataire, etc.). Les sommes payées par le bailleur et incombant normalement au locataire sont déduites du montant taxable. Sont également comprises dans l'assiette les indemnités d'assurances pour loyers impayés.*
- ▶ *Il s'agit des loyers effectivement encaissés, quelle que soit la période à laquelle ils se rapportent.*

La CRL est déclarée, contrôlée et recouvrée selon les mêmes règles que celles qui régissent l'impôt sur le revenu.

- ▶ *La contribution étant à la charge exclusive du bailleur, elle constitue une charge déductible de ses revenus fonciers.*
- ▶ *La contribution relevant du même régime que les impôts directs, le délai de prescription en cas de non-déclaration s'étend donc sur trois ans, sauf cas particuliers.*

LES DROITS DE MUTATION

Les droits d'enregistrement s'appliquent à la quasi-totalité des mutations à titre onéreux portant sur des biens immobiliers.

Certaines ventes sont toutefois soumises à la TVA et non pas aux droits d'enregistrement : les ventes de terrains à bâtir (sauf ventes à un particulier), les ventes d'immeubles en état futur d'achèvement, les ventes d'immeubles neufs achevés depuis moins de cinq ans, à condition que ces immeubles n'aient pas été vendus une première fois pendant cette période à une personne autre qu'un marchand de biens. Une personne qui achète un logement en l'état futur d'achèvement paie donc la TVA au taux de 19,60%. Si elle le revend dans les cinq ans qui suivent son achèvement, elle percevra la TVA au même taux et devra la reverser au Trésor, déduction faite de la TVA payée lors du premier achat.

■ PRINCIPES GENERAUX

Sous réserve des exceptions mentionnées ci-dessus, les droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles s'appliquent à tous les immeubles par nature (logements, locaux professionnels ou commerciaux, terrains, etc.), aux droits afférents (usufruit, nue-propriété) ainsi qu'à certains titres de sociétés. Les droits concernent tous les types de mutations à titre onéreux (ventes, viager, adjudications, partage de biens indivis, etc.).

► *Ils ne s'appliquent pas, en principe, aux échanges et aux apports en société.*

Les droits s'appliquent aux immeubles situés en France, même si l'acte est constaté à l'étranger.

Les droits s'appliquent aux prix stipulés dans l'acte de vente en tenant compte de toutes les charges et indemnités dues au vendeur.

Les droits s'appliquent aussi à toutes les charges "augmentatives du prix de vente", c'est-à-dire à toutes les charges qui incombent normalement au vendeur et que l'acheteur paie à sa place (taxe foncière, etc.). Toutefois, ces droits ne tiennent pas compte de la commission d'intermédiaire (notaire, agent immobilier, etc.) quand le mandat la met à la charge de l'acquéreur.

Comme dans toutes les mutations soumises à un droit d'enregistrement, l'administration peut effectuer un redressement en substituant, au prix mentionné dans l'acte, la valeur vénale de l'immeuble.

Les droits sont exigibles lors de la signature de l'acte authentique qui rend définitif le transfert de propriété.

■ MONTANT DES DROITS

Le montant des droits se décompose en plusieurs droits proportionnels perçus de l'Etat et du Département et de la Commune du lieu d'établissement du bien.

- La taxe départementale s'élève à 3,60%, quelle que soit la nature de l'immeuble.
 - La taxe communale s'élève à 1,20%.
 - Un prélèvement au profit de l'Etat au taux de 2,50% s'applique au montant du droit départemental.
- Au total, les droits d'enregistrement atteignent donc 4,89% du prix de cession.

■ ALLEGEMENTS

Logements acquis neufs

Les immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement par acte authentique signé entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994 bénéficient d'un allègement lors de leur première vente. Les droits d'enregistrement s'appliquent sur le prix mentionné dans l'acte après un abattement de 91-000 euros. Plusieurs conditions sont exigées.

- L'immeuble ne doit pas avoir fait l'objet d'une transmission à titre gratuit (donation ou succession) depuis son acquisition.
- L'immeuble doit avoir été utilisé de manière continue à titre d'habitation principale pendant une durée minimale de cinq ans depuis son acquisition ou son achèvement.

■ TERRAINS A BATIR

Les cessions de terrains à bâtir sont soumises aux droits d'enregistrement classiques quand l'acheteur est un particulier et qu'il destine le terrain à la construction d'un immeuble d'habitation.

► *Les terrains pour les locaux mixtes (habitation et professionnel) bénéficient du même taux.*

Les cessions de terrains à bâtir restent soumises à la TVA au taux de 19,60% quand le terrain est destiné à la construction d'un immeuble à usage autre qu'habitation ou quand l'acheteur n'est pas un particulier.

INVESTISSEMENT FORESTIER : DES AVANTAGES A CONNAITRE

La loi du 9 juillet 2001 a mis en place un dispositif d'incitation fiscale pour les particuliers qui investissent dans la forêt française.

Contribuables concernés

Seuls peuvent bénéficier du dispositif les particuliers qui investissent en numéraire dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

L'avantage fiscal s'applique aux investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2001 et le 31 décembre 2010.

Les terrains

Pour bénéficier du dispositif, les contribuables doivent acquérir des bois ou forêt ou des terrains nus à boiser. Plusieurs conditions sont exigées.

1. La surface du terrain acquis doit être inférieure à 25 hectares.
2. L'achat doit permettre de constituer une unité de gestion d'au moins dix hectares d'un seul tenant ou de porter à dix ha une unité de gestion existante.
3. Le contribuable doit conserver le terrain pendant au moins quinze ans.
4. Il doit appliquer, pendant les quinze ans, un plan de gestion agréé par le centre régional de propriété forestière (ou en faire agréer dans les trois ans qui suivent l'acquisition).
5. S'il s'agit d'un terrain à boiser, le contribuable doit entreprendre le reboisement dans un délai de trois ans et le conserver ensuite le terrain pendant quinze ans.

Groupement et sociétés

Les contribuables peuvent également bénéficier du dispositif en souscrivant ou en achetant en numéraire des parts de groupements forestiers ou des titres de sociétés d'épargne forestière.

Le contribuable doit conserver ces parts ou ces titres jusqu'au 31 décembre de la huitième année suivant la date d'acquisition ou de souscription.

Avantage fiscal

Les contribuables concernés bénéficient d'une réduction d'impôt égale à 25% du montant de leur investissement pris dans la limite de 5 700 euros pour une personne seule ou de 11 400 euros pour un couple.

► *Exemple : la réduction d'impôt maximale annuelle pour une personne seule s'élève donc à 1 425-euros.*

La base de la réduction d'impôt est égale au coût total d'acquisition pour les terrains et les parts de groupement forestier et à 60% du prix de souscription ou d'acquisition pour les titres de sociétés d'épargne forestière.

L'exonération n'est pas remise en cause quand ces engagements ne sont pas respectés du fait du licenciement, du décès ou d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie affectant le contribuable ou son conjoint.

MONUMENTS HISTORIQUES : UN PLAISIR FISCAL !...

La propriété de monuments historiques donne droit à certains avantages fiscaux. Mode d'emploi.

Ces avantages fiscaux concernent les immeubles classés monuments historiques et ceux inscrits à l'inventaire supplémentaire (ISMH).

- ▶ *Certains immeubles non classés mais ouverts au public peuvent également bénéficier du dispositif sous réserve d'obtenir un agrément délivré par le ministère du Budget ou le directeur régional des impôts.*
- ▶ *Le classement peut viser une partie isolée et dissociable de l'immeuble (tour, escalier, plafonds d'une salle donnée, etc.). Dans ce cas, l'administration peut restreindre l'imputation des charges aux seuls travaux affectant cette partie.*
- ▶ *Si le classement concerne l'essentiel de l'immeuble (façades, toitures, principaux bâtiments, etc.), celui-ci est susceptible de bénéficier de l'exonération de droits de donation et succession.*

■ CHARGES DEDUCTIBLES

D'une façon générale, les propriétaires d'une demeure historique ou assimilée peuvent imputer sur leur revenu global les charges liées à ce bien.

- ▶ *Il s'agit des charges qui sont normalement déduites du revenu foncier par les propriétaires-bailleurs (intérêt d'emprunt, travaux d'amélioration et d'entretien, impôt foncier, etc.). A l'exclusion des travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction.*

Cette imputation sur le revenu global dépend du statut du bien.

1. Le bien ne procure aucune recette

Le propriétaire peut imputer :

- 50% des charges si le bien bénéficie seulement d'un agrément ou s'il est fermé au public,
- 100% des charges si le bien est classé ou inscrit ISMH et ouvert au public.
- ▶ *Le coût des travaux subventionnés ou exécutés par le ministère de la Culture est imputable en totalité.*
- ▶ *Un immeuble est considéré comme "ouvert au public" si celui-ci est admis au moins 50 jours par an (dont 25 jours fériés), au cours des mois d'avril à septembre ou bien quarante jours pendant les mois de juillet, août et septembre.*
- ▶ *Si les charges imputables font apparaître un déficit global, celui-ci n'est pas reportable sur les années suivantes.*

2. L'immeuble procure des recettes

Les recettes peuvent provenir d'une location partielle ou totale ou du droit de visite si l'immeuble est ouvert au public. Deux cas doivent être distingués.

a. L'immeuble n'est pas occupé par son propriétaire

S'il est ouvert au public, le propriétaire doit déduire, des recettes de visite, les frais correspondant à cette visite (rémunération du gardien, etc.). Il peut aussi opter pour une déduction forfaitaire de 1 525 euros (ou 2 290 euros si un parc est également ouvert au public). De la même manière, les charges liées à l'éventuelle location doivent être imputées sur les loyers.

Si la déduction de ces charges se traduit par un déficit foncier, celui-ci est imputable sur le revenu global du propriétaire. Si celui-ci est insuffisant, l'excédent éventuel est reportable sur les revenus des dix années suivantes.

b. L'immeuble est occupé par son propriétaire

Dans ce cas, les recettes proviennent d'un droit de visite et/ou d'une location partielle.

Les frais de visite et la fraction des charges liées à la partie louée sont déduits des recettes selon les modalités décrites dans le cas précédent.

- ▶ *Les propriétaires peuvent aussi opter pour une déduction forfaitaire égale à 75% de l'ensemble des charges foncières affectant la totalité de l'immeuble.*

Le coût des travaux subventionnés ou exécutés par le ministère de la Culture est imputable en totalité sur les recettes même si ces travaux portent en partie sur la partie occupée par le propriétaire.

En cas d'apparition d'un déficit foncier, celui-ci est imputable sur le revenu global du propriétaire. Et si celui-ci est insuffisant, l'excédent éventuel est reportable sur les revenus des dix années suivantes.

Les charges qui n'ont pas été déduites des recettes (25% du total dans le cas de l'option pour la déduction forfaitaire) sont imputables en totalité sur le revenu global du propriétaire. Mais leur excédent ne peut être reporté sur les années suivantes.

- ▶ *Si l'immeuble est seulement agrée, l'imputation ne porte que sur la moitié des charges en question.*

■ LES DROITS DE SUCCESSION OU DONATION

Les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (ISMH) sont en principe exonérés de droits de donation et de succession si le classement concerne l'essentiel de l'immeuble.

- ▶ *L'exonération s'étend également aux parcs et jardins qui entourent l'immeuble, à condition qu'ils soient aménagés pour la visite, ainsi qu'aux meubles qui en constituent le prolongement historique ou artistique.*

Pour bénéficier de l'exonération, les bénéficiaires de la donation ou de la succession doivent signer avec les ministères de la Culture et du Budget une convention à durée indéterminée précisant les modalités d'entretien des biens concernés, les conditions d'accès au public, le maintien des meubles.

- ▶ *L'immeuble doit être ouvert au public au moins 100 jours par an (d'avril à octobre) ou 80 jours (de juin à septembre).*

Si l'une des conditions prévues par la convention n'est pas respectée, la transmission est soumise aux droits de donation ou succession. La valeur des biens est celle acquise au jour où la convention n'est plus respectée (ou celle déclarée lors de la succession ou donation si elle est supérieure).

- ▶ *La vente de tout ou partie des meubles ou immeubles est assimilée à une remise en cause de la convention et entraîne la taxation de la transmission.*

- ▶ *Si le bénéficiaire de la donation ou succession exonérée donne à son tour l'immeuble, l'exonération est remise en cause. Sauf si les bénéficiaires de cette seconde donation adhèrent eux aussi à la convention. Ils bénéficient alors, eux aussi, d'une seconde exonération.*

- ▶ *Si le bénéficiaire de la donation ou succession exonérée décède, l'exonération n'est pas remise en cause, même si ses héritiers n'adhèrent pas à la convention. Mais dans ce cas, cette seconde transmission est taxée.*

LA FISCALITE DE L'USUFRUIT

*La fiscalité d'un bien immobilier démembré obéit à des règles fiscales spécifiques.
Ce que vous devez savoir.*

On sait que la propriété d'un bien quelconque peut être démembrée, entre d'une part un nu-propiétaire et d'autre part un usufruitier. Quand il s'agit d'un bien immobilier, le démembrement a des conséquences importantes sur le plan fiscal.

■ LES REVENUS FONCIERS

En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier possède la libre jouissance du bien. Il peut l'occuper lui-même, ou le mettre en location et encaisser ainsi des revenus.

Le nu-propiétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations, définies par les articles 605 et suivants du Code civil : elles concernent les gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, les digues et les murs de clôture.

Toutes les autres réparations sont d'entretien et sont à la charge de l'usufruitier.

L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent toutefois convenir d'une répartition différente des charges. Dans tous les cas, elles sont déduites du revenu foncier de celui qui les a effectivement payées.

Bien occupé par l'usufruitier

La situation est comparable à celle d'un immeuble occupé par son propriétaire. Le nu-propiétaire et l'usufruitier ne peuvent déduire aucune des charges qu'ils ont supportées puisqu'il n'y a pas de revenu foncier. Il en est de même quand le logement est occupé à titre gratuit par le nu-propiétaire.

Bien donné en location à un tiers ou au nu-propiétaire

L'usufruitier détermine son revenu foncier net dans les conditions de droit commun, en tenant compte de toutes les charges déductibles qu'il a effectivement payées.

Les charges payées par le nu-propiétaire peuvent venir en déduction des revenus fonciers tirés d'autres biens.

En cas de déficit foncier, la part de ce déficit provenant des grosses réparations légalement à sa charge peut être imputée sur le revenu global du nu-propiétaire sous réserve de respecter la condition suivante : le démembrement de propriété doit provenir d'une succession ou d'une donation entre parents jusqu'au quatrième degré inclus (neveu, cousin, oncle, grand-oncle).

- ▶ *Cette imputation n'est pas possible quand le démembrement porte sur des titres de sociétés.*
- ▶ *Si cette condition n'est pas remplie, le déficit foncier ne peut être imputé que sur les autres revenus fonciers des dix années suivantes.*

■ LES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'usufruit peut être viager. Il s'éteint alors au décès de l'usufruitier. Il peut aussi être contractuel : un propriétaire peut vendre un droit d'usufruit temporaire. Dans tous les cas, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété du bien sans droits d'enregistrement à payer, que le démembrement provienne d'une succession, d'une donation ou d'un contrat.

■ LA TAXE FONCIERE

La taxe foncière est due par l'usufruitier. Elle est toutefois à la charge du nu-propriétaire quand le démembrement de propriété n'a donné lieu qu'à la naissance d'un droit d'usage à vie. Mais il ne s'agit pas là, juridiquement parlant, d'un véritable usufruit puisque l'occupant ne peut louer le bien.

■ L'IMPOT SUR LA FORTUNE

Pour l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), le bien est compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

Toutefois, dans les deux cas suivants, l'ISF est réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

1. Quand le bien a été vendu et que le vendeur s'est réservé un droit d'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation. Et à condition que l'acheteur ne reçoive pas une partie du patrimoine du vendeur par donation ou succession.
2. Quand le démembrement de propriété provient des règles du Code civil en matière de succession. Par exemple quand le conjoint survivant recueille un usufruit en l'absence de testament.

■ L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES

L'ensemble des règles applicables aux biens cédés en pleine propriété s'applique en principe à l'usufruit, à la nue-propriété ainsi qu'aux biens ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété antérieur.

Quand la cession d'un bien est exonérée d'impôt sur la plus-value en raison de la nature du bien ou de la qualité du vendeur, la même exonération s'applique aux droits démembrés (usufruit ou nue-propriété).

Quand le nu-propriétaire "récupère" l'usufruit d'un bien par extinction naturelle, c'est-à-dire au décès de l'usufruitier, ce remembrement ne donne pas lieu à taxation des plus-values.

D'une manière générale, l'intervention d'un démembrement de propriété entraîne seulement l'application de règles spécifiques pour calculer le prix d'acquisition. Une fois défini ce prix d'acquisition, le calcul de la plus-value s'effectue selon les règles classiques, notamment en tenant compte de la durée de détention et de l'abattement annuel pour les droits immobiliers.

Mais, selon les différentes hypothèses envisageables, le calcul du prix d'acquisition est relativement complexe et exige l'intervention d'un professionnel au fait de ces questions délicates.

L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES

Ce régime a été profondément remanié par la Loi de Finances 2004, les nouvelles dispositions s'appliquant aux cessions réalisées après le 1^{er} janvier de la même année.

Le régime des plus-values immobilières s'applique aux opérations réalisées par les personnes physiques et les sociétés civiles transparentes soumises à l'impôt sur le revenu.

■ OPERATIONS IMPOSABLES

Sous réserve de nombreuses exonérations, sont soumises à l'impôt sur les plus-values toutes les mutations d'immeubles à titre onéreux. A savoir : les cessions de toute nature (y compris sous la forme d'un viager), les échanges, les apports d'un bien à une société, les expropriations, etc.

► *Quand le bien est apporté à l'actif d'une entreprise individuelle, la plus-value "privée" réalisée par l'entrepreneur est reportée à la date de cession du bien et calculée à partir de sa valeur d'inscription.*

Ne sont donc pas concernées les mutations à titre gratuit (donations, successions, etc.).

Sont également exclus les partages de biens en indivision, même avec versement d'une soulte (compensation) à condition que ces biens proviennent d'une succession ou d'une communauté conjugale (biens appartenant aux deux époux). L'impôt sur les plus-values ne s'applique ainsi pas aux cessions entre co-indivisaires sur ce type de biens. En revanche, après le partage ou la cession, la revente ultérieure du bien entraîne l'application de l'impôt. Le prix de revient retenu est alors la valeur du bien au moment de l'ouverture de la succession ou de son entrée dans la communauté conjugale.

■ BIENS IMPOSABLES

Tous les immeubles bâtis et non bâtis de toute nature sont concernés (terrains, logements, locaux commerciaux, etc.) ainsi que les droits portant sur ces biens (cession de l'usufruit ou de la nue-propriété).

La cession de titres de sociétés civiles immobilières (SCI) est soumise au même régime que les biens représentés par ces titres.

► *Cette cession peut donc être exonérée si les biens sont eux-mêmes exonérés.*

► *Pour le calcul de la plus-value, le délai de détention est toutefois décompté à partir de l'acquisition des titres et non pas de l'acquisition de l'immeuble lui-même. Exemple : M. Martin crée une SCI en 2000, la SCI achète un immeuble en 2005. Il sera exonéré d'impôt s'il revend ses titres après 2015.*

■ CALCUL DE LA PLUS-VALUE

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, de la TVA et de certains frais payés par le vendeur (frais d'intermédiaire, etc.).

Le prix d'acquisition ne tient plus compte de l'érosion monétaire mais il est majoré d'un certain nombre de frais et dépenses.

Les charges et indemnités payées au précédent propriétaire.

Les frais et droits acquittés par le bénéficiaire de la donation ou de la succession quand le bien a été acquis à titre gratuit.

► *Exemple : M. Martin recueille un logement qui vaut 1 000 et paie 50 de droits de succession, honoraires de notaire, frais divers. Son prix d'acquisition est de 1 050.*

Les frais et droits payés lors de l'acquisition à titre onéreux. Ils peuvent être retenus pour leur montant réel ou évalués forfaitairement à 7,5% du prix.

Les frais de voirie, réseau et distribution.

Le prix des travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration à condition qu'ils n'aient pas déjà été pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu. Ces travaux sont retenus pour leur montant réel. Contrairement au régime précédent, ils doivent obligatoirement avoir été effectués par une entreprise, les travaux réalisés par le propriétaire ne pouvant plus être pris en compte.

Précision importante : quand la vente est réalisée plus de cinq ans après l'achat, le cédant qui ne peut justifier la réalité ou le montant des travaux, peut pratiquer une majoration égale à 15% du prix d'achat (y compris donc en l'absence de travaux réels).

Durée de détention

La plus-value est réduite de 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Elle est donc totalement exonérée au bout de quinze ans de détention (contre 22 ans dans le régime précédent).

Abattement

La plus-value est réduite d'un abattement unique de 1 000 euros, applicable à chaque cession.

■ MONTANT ET PAIEMENT DE L'IMPOT

La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire au taux de 16% + 11% de prélèvements sociaux, soit 27% au total.

► *Dans le régime précédent, la plus-value imposable, ajoutée au revenu global, supportait la CSG au taux de 7,5%, mais celle-ci était déductible à hauteur de 5,1% de ce même revenu global. La déductibilité partielle de la CSG est supprimée puisque l'imposition est désormais forfaitaire.*

Contrairement au régime précédent, où l'impôt était payé l'année suivant celle de la cession, voire sur les cinq années postérieures, l'impôt sur les plus-values constatées après le 1^{er} janvier 2004 est payé au moment du transfert de propriété, le calcul et les formalités étant du ressort du notaire.

■ LES PLUS-VALUES EXONEREES

Les biens possédés depuis plus de 15 ans

La cession de ces biens est exonérée par le jeu mécanique de l'abattement annuel de 10% au-delà de la cinquième année.

Les résidences principales

La cession de la résidence principale reste exonérée d'impôt sur les plus-values. Les conditions en sont même théoriquement assouplies : il s'agit de la résidence principale du vendeur au moment de la cession, sans condition de durée d'occupation.

Les cessions de faible montant

Les cessions d'un montant inférieur à 15 000 euros sont exonérées d'impôt sur les plus-values.

Les expropriations

Les plus-values réalisées en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique quand l'indemnité est réinvestie dans les douze mois suivant le versement dans l'achat d'un bien de même nature.

Les cessions réalisées par les titulaires d'une pension vieillesse dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année ne dépasse pas un certain plafond, et par les titulaires d'une carte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie, à condition que ces deux catégories de contribuable ne soient pas redevables de l'ISF au titre de l'avant-dernière année précédant la cession.

- *Pour 2002 : 7 046 euros pour la première part de quotient familial + 1 882 euros pour chaque demi-part supplémentaire. Il s'agit en fait de la limite d'exonération des taxes foncières et d'habitation de l'avant-dernière année.*

PLUS-VALUES, USUFRUIT ET NUE-PROPRIETE

Comment calculer la plus-value quand la vente porte sur un bien démembré entre un usufruitier et un nu-propiétaire.

L'imposition des plus-values sur les cessions d'immeubles obéit à des règles relativement simples : l'impôt est dû sur la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. En présence d'un démembrement de propriété, les règles se compliquent.

■ PRINCIPES GENERAUX

L'ensemble des règles applicables aux biens cédés en pleine propriété s'applique en principe à l'usufruit, à la nue-propriété ainsi qu'aux biens ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété antérieur. Avec certaines conséquences qu'il faut rappeler.

- La transmission à titre gratuit n'entraîne pas en principe l'imposition des plus-values mais la soumission aux droits de donation ou succession.
- Quand la cession d'un bien est exonérée d'impôt sur la plus-value en raison de la nature du bien ou de la qualité du vendeur, la même exonération s'applique aux droits démembrés (usufruit ou nue-propriété).
- ▶ *Exemple : Mme Martin vend la nue-propriété ou l'usufruit de sa résidence principale sans avoir à craindre d'impôt sur les plus-values.*
- Quand le nu-propiétaire "récupère" l'usufruit d'un bien par extinction naturelle, c'est-à-dire au décès de l'usufruitier, ce remembrement ne donne pas lieu à taxation des plus-values au moment de l'extinction de l'usufruit.

D'une manière générale, l'intervention d'un démembrement de propriété entraîne seulement l'application de règles spécifiques pour calculer le prix d'acquisition. Une fois défini ce prix d'acquisition, le calcul de la plus-value s'effectue selon les règles classiques, notamment en tenant compte de l'érosion monétaire, de la durée de détention et de l'abattement annuel pour les droits immobiliers.

Il faut distinguer selon que la cession porte sur un droit démembré ou sur la pleine propriété d'un bien antérieurement démembré.

■ A. LE BIEN EST DEMEMBRE

La nue-propriété et l'usufruit appartiennent donc à deux personnes distinctes au moment de la cession.

A1. Cession isolée de la nue-propriété ou de l'usufruit

La nue-propriété ou l'usufruit change donc de titulaire sans que le bien soit remembré entre les mains d'un même acheteur.

Le vendeur qui avait acquis antérieurement le même droit démembré est imposé selon le régime classique des plus-values immobilières. Le fait qu'il s'agisse d'un droit démembré ne change rien. Le prix d'acquisition est tout simplement, soit le prix d'achat, soit la valeur vénale sur laquelle ont été calculés les droits de transmission si le bien a été acquis par donation ou succession. Et la date d'acquisition est la date de l'achat ou de la transmission.

A2. Cession simultanée de la nue-propiété et de l'usufruit

Les titulaires de l'usufruit et de la nue-propiété vendent leurs droits respectifs à un acheteur qui récupère ainsi la pleine propriété du bien. Les implications fiscales sont identiques au cas précédent.

Dans la pratique, le fait qu'une seule et même personne achète les droits démembrés à deux personnes différentes ne change rien. Ce qui compte, c'est la situation fiscale du vendeur.

■ B. LE BIEN N'EST PAS DEMEMBRE

La nue-propiété et l'usufruit appartiennent donc à une seule et même personne.

B1. Cession isolée de la nue-propiété ou de l'usufruit

Le propriétaire vend l'usufruit ou bien la nue-propiété.

1^{er} cas >> Le bien a été acquis en pleine propriété.

L'administration considère que le prix d'acquisition est une fraction du prix d'acquisition de la pleine propriété, appréciée, d'après le barème administratif en fonction de l'âge de l'usufruitier à la date de la cession.

2^{ème} cas >> L'usufruit a été acquis par extinction naturelle.

Le propriétaire, qui avait auparavant acquis la nue-propiété, a récupéré l'usufruit au décès de l'usufruitier.

a. Si la nue-propiété a été achetée, le prix d'acquisition fiscal de la nue-propiété est égal à ce prix d'achat et le prix d'acquisition fiscal de l'usufruit est égal à zéro.

► *M. Martin achète 1 000 la nue-propiété d'un immeuble. Après le décès de l'usufruitier, il revend la nue-propiété pour 1 200 et l'usufruit pour 500. Les plus-values taxables seront respectivement de 200 et 500. Cette situation est rare : mieux vaut en effet vendre dans ce cas la pleine propriété puisque la durée de détention sera calculée à partir de la date d'acquisition de la nue-propiété (cf. B2 ci-après).*

b. Si la nue-propiété a été acquise par succession ou donation, les prix d'acquisition fiscaux de la nue-propiété et de l'usufruit sont les valeurs vénales retenues pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit lors de la transmission.

► *M. Martin reçoit par succession la nue-propiété d'un immeuble évalué à 1000. L'usufruitier étant âgé de 72 ans, la nue-propiété est évaluée à 700 et l'usufruit à 300. Après le décès de l'usufruitier, il revend la nue-propiété pour 1 200 et l'usufruit pour 500. Les plus-values taxables seront respectivement de 500 et 200.*

3^{ème} cas >> L'usufruit et la nue-propiété ont été acquis successivement.

Le propriétaire actuel a donc acheté successivement les deux droits démembrés ou les a reçus successivement par donation ou succession (hors extinction naturelle). Le prix d'acquisition du droit vendu est tout simplement soit le prix d'achat, soit la valeur vénale sur laquelle ont été calculés les droits de transmission si le bien a été acquis par donation ou succession. Et la date d'acquisition est la date de l'achat ou de la transmission.

B2. Cession de la pleine propriété

Après la réunion de l'usufruit et la nue-propiété entre ses mains, le propriétaire vend le bien en pleine propriété.

1^{er} cas >> L'usufruit a été acquis par extinction naturelle.

Le propriétaire, qui avait auparavant acquis la nue-propiété, a récupéré l'usufruit au décès de l'usufruitier.

- a. Si la nue-propiété a été achetée, la plus-value sera égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat de la nue-propiété, le prix d'acquisition fiscal de l'usufruit étant égal à zéro.
- ▶ *M. Martin achète 900 la nue-propiété d'un immeuble. Après le décès de l'usufruitier, il revend l'immeuble pour 1700. La plus-value taxable est de 800.*
 - ▶ *Toute acquisition en nue-propiété doit donc tenir compte de l'importance de la plus-value fiscale en cas de revente avant le délai de 15 ans.*
- b. Si la nue-propiété a été acquise par succession ou donation, le prix d'acquisition fiscal de l'immeuble est la somme des valeurs vénales de la nue-propiété et de l'usufruit retenues pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit lors de la transmission.
- ▶ *M. Martin reçoit par succession la nue-propiété d'un immeuble évalué à 1000. L'usufruitier étant âgé de 75 ans, la nue-propiété est évaluée à 700 et l'usufruit à 300. Après le décès de l'usufruitier, il revend l'immeuble pour 1 700. La plus-value taxable est égale à 700 puisque le prix de revient de l'immeuble est égal à 1000 (700+300). En d'autres termes, le prix de revient se calcule comme si la pleine propriété de l'immeuble avait été transmise.*
 - Le délai de détention court à compter de la transmission de la nue-propiété.

2^{ème} cas >> L'usufruit a été acheté ou reçu par donation ou succession.

Le prix de revient de l'immeuble est la somme d'une part, du prix d'achat de l'usufruit (ou de sa valeur vénale s'il a été acquis par donation ou succession), et d'autre part, du prix d'achat de la nue-propiété (ou de sa valeur vénale si elle a été acquise par donation ou succession).

La durée de détention se calcule à partir de la première des deux acquisitions.

ANNEXE :

LES TRAVAUX DEDUCTIBLES

DES REVENUS FONCIERS

En principe, les propriétaires d'immeubles locatifs peuvent déduire de leurs revenus fonciers les dépenses de réparations et d'entretien qui incombent au propriétaire et les dépenses d'amélioration. Un principe qui mérite de plus amples précisions à partir des exemples, tirés de la documentation administrative officielle.

■ LES TRAVAUX DE REPARATION ET D'ENTRETIEN

Il s'agit de dépenses qui ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

- ▶ *Les dépenses engagées en vue de modifier la destination d'un immeuble peuvent être également admises s'il s'agit de réparations qui auraient été en tout état de cause nécessaires, compte tenu de l'état de l'immeuble au moment du changement de destination.*
- ▶ *Le remplacement de la chaudière du chauffage central constitue une dépense de réparation et d'entretien. Mais lorsque cette opération s'accompagne de l'adjonction d'éléments nouveaux, les frais correspondant aux agencements nouveaux ont le caractère de dépenses d'amélioration.*

Les conditions exigées

Ces dépenses doivent avoir été effectuées par le propriétaire.

- ▶ *Les dépenses de réparation et d'entretien ne sont admises en déduction, en règle générale, que si elles incombent au propriétaire et non au locataire.*

En cas de démembrement du droit de propriété entre un nu-propriétaire et un usufruitier, les dépenses de réparation sont déductibles des revenus de celui qui en a effectivement supporté la charge.

- ▶ *Un propriétaire qui reprend possession d'un appartement après le départ de ses locataires en vue de l'occuper doit être regardé comme s'en réservant la jouissance. Il ne peut donc pas déduire de son revenu global ou d'autres revenus fonciers imposables le montant des travaux de remise en état, même si ceux-ci sont consécutifs aux détériorations du locataire.*

Elles doivent avoir été réellement payées au cours de l'année d'imposition, quelle que soit la date de réalisation des travaux.

Elles ne doivent pas avoir entraîné un accroissement de l'actif immobilier du propriétaire. Faute de quoi, elles sont considérées comme une opération de reconstruction et, par suite, comme des dépenses d'investissement non déductibles.

Elles doivent être prouvées par des justificatifs.

Les réparations locatives

Il s'agit des réparations qui sont à la charge du locataire par application de l'article 1754 du Code civil. En principe, elles n'ont pas le caractère d'une charge de la propriété et ne sont donc pas déductibles du revenu foncier, sauf si elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure.

Les dépenses de réparations locatives – et notamment les frais de réfection des peintures intérieures – peuvent donc être déductibles dans les deux cas suivants :

- Quand elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure ;
- Quand elles sont engagées, avant l'installation du locataire, en vue de faciliter la location. La déduction doit toutefois être refusée s'il apparaît que la prise en charge de ces dépenses par le propriétaire résulte de rapports personnels, familiaux ou d'intérêts existant entre les parties ou de circonstances telles que la location peut être considérée comme anormale.

Toutefois, si le contrat de location prévoit expressément la prise en charge de ces frais par le propriétaire, ce dernier peut les déduire du montant brut de ses loyers en tant que dépenses supportées pour le compte des locataires.

► *Mais cette solution est subordonnée à la condition que la location ne puisse pas être considérée comme anormale, compte tenu notamment des rapports personnels, familiaux ou d'intérêts existant entre les parties.*

Dépenses particulières

En plus des sommes effectivement payées au titre des travaux, le propriétaire peut déduire les honoraires versés à l'architecte chargé de l'établissement et du contrôle des devis, ainsi que de la direction et de la surveillance du chantier.

Quand le propriétaire fait appel à des salariés, ces rémunérations sont admises en déduction lorsqu'ils se rapportent à des dépenses elles-mêmes déductibles.

Constitue une charge déductible des revenus fonciers l'indemnité d'éviction qu'un bailleur a dû verser à son locataire en vue d'obtenir la libération des locaux afin d'y faire procéder à des travaux.

Les frais engagés par un propriétaire pour loger temporairement son locataire durant les travaux peuvent être admis en déduction des revenus fonciers si l'engagement de ces frais et leur montant résultent d'une gestion normale.

■ DEPENSES D'AMELIORATION

En principe, les dépenses d'amélioration effectuées dans les immeubles donnés en location sont comprises dans la déduction forfaitaire et ne peuvent donc être déduites.

La loi prévoit toutefois deux exceptions importantes.

Sont ainsi déductibles en totalité :

1. les dépenses d'amélioration effectuées dans les locaux d'habitation, ou sur une dépendance immédiate d'un tel immeuble,
2. les dépenses d'amélioration dans les locaux professionnels et commerciaux destinés à faciliter l'accueil des personnes handicapées.

La notion d'accueil des personnes handicapées doit être entendue au sens large. Elle s'applique aussi bien à la présence continue de personnes handicapées (salariés, etc.) qu'à l'accueil temporaire de ces personnes (visiteurs, clients, usagers, etc.).

Conditions exigées

Ces dépenses doivent respecter les conditions précisées plus haut concernant les dépenses d'entretien et de réparation.

Pour la première catégorie de dépenses, le local doit être affecté à l'habitation au moment de l'exécution des travaux.

Les dépenses d'amélioration, déductibles des revenus fonciers, doivent être nettement distinguées des dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement qui sont expressément exclues des charges déductibles alors même que celles-ci seraient rendues nécessaires par la modernisation d'un immeuble ancien.

- ▶ *Sont considérés comme des travaux d'agrandissement ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.*
- ▶ *Quant aux opérations de construction ou de reconstruction, elles s'entendent des travaux comportant soit la démolition complète d'un immeuble suivie de sa reconstruction, soit des modifications importantes apportées au gros-œuvre de locaux existants, soit encore de travaux ayant pour objet l'aménagement à usage d'habitation de locaux préalablement affectés à un autre usage ou qui constituaient des dépendances d'un local d'habitation sans être eux-mêmes habitables (combles, garages, remises ...).*
- ▶ *Cette analyse conduit à prendre en considération, essentiellement la nature et l'importance des travaux effectués, plutôt que le coût de ceux-ci pour déterminer s'il s'agit de dépenses d'amélioration, ou au contraire, de dépenses non déductibles de la nature de celles qui viennent d'être définies.*

■ DEPENSES DE CONSTRUCTION OU DE RECONSTRUCTION

A l'inverse, certains travaux importants ne sont pas déductibles parce qu'assimilés à des dépenses de construction ou de reconstruction.

- ▶ *Exemples : l'exécution d'un "chaînage" de béton armé destiné à la consolidation d'un immeuble, dès lors qu'une telle intervention a pour objet d'apporter une modification au gros œuvre, la transformation en local d'habitation d'un immeuble précédemment affecté à un autre usage, la redistribution complète de l'espace intérieur d'un immeuble d'habitation et le remplacement de la toiture par une terrasse, la reconstruction de plusieurs planchers, la démolition et la reconstruction d'un escalier, ainsi que le réaménagement de tout le cloisonnement intérieur bien qu'ils n'aient pas compris la réfection des toitures et charpentes, la transformation d'un garage en appartement, etc.*

■ TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

De la même façon, ne sont pas déductibles les travaux correspondant à une restructuration complète après démolition intérieure d'une unité d'habitation, suivie de la création d'aménagements neufs.

- ▶ *Le Conseil d'Etat a toutefois jugé que les travaux qui ont consisté à scinder un appartement en deux et qui ont eu pour objet la remise en état et la modernisation des locaux constituent des dépenses d'amélioration pouvant être admises en déduction du revenu brut foncier.*

Mais lorsque la restructuration est partielle, c'est-à-dire lorsqu'elle porte sur certaines parties de l'unité de logement, sur le déplacement de cloisons par exemple, notamment pour la création de salles d'eau ou d'équipements sanitaires, ces travaux doivent être regardés comme des dépenses d'amélioration.

- ▶ *N'ont ainsi pas été admises en déduction, les dépenses consécutives à la transformation d'un étage d'un immeuble ancien, qui a nécessité la démolition et la reconstruction de deux murs principaux, de deux étages et des combles, à la démolition et à la réfection totale des toitures, des planchers, des plafonds ; des modifications substantielles des ouvertures existantes et aménagement des locaux suivant une disposition totalement différente.*

Cette exclusion vise non seulement les travaux de construction proprement dits, mais également les équipements installés à cette occasion.

De la même façon, il convient évidemment de refuser la déduction des dépenses d'équipement qui sont réalisées postérieurement à la construction ou à la reconstruction d'un immeuble lorsqu'il apparaît que ces dépenses font partie, en réalité, du coût de réalisation du nouvel immeuble.

- ▶ *Tel est le cas, par exemple, de l'installation d'un ascenseur ou d'une chaudière de chauffage central intervenant peu de temps après l'achèvement de l'immeuble et son affectation à l'habitation.*

■ TRAVAUX D'AMELIORATION NON DISSOCIABLES

Ne sont pas déductibles les travaux d'amélioration à l'occasion de travaux de construction, reconstruction et agrandissement dont ils sont indissociables.

- ▶ *Exemples : les travaux d'installation sanitaire et de chauffage ainsi que la réédification de la toiture réalisée dans un immeuble en même temps que la construction d'un nouveau garage, l'aménagement d'une terrasse, la reconstruction intérieure complète de l'habitation déjà bâtie (CE, arrêt du 26 octobre 1979, req. n° 10875), les travaux de réfection complète de la toiture d'un immeuble exécutés à la suite de la construction d'un étage supplémentaire, les travaux de réparation et d'amélioration exécutés à la suite de travaux de consolidation du gros œuvre, de déplacement des cloisons et de reconstruction d'un escalier réalisés sur un immeuble endommagé par un sinistre, etc.*

Dans le cas exceptionnel où l'installation de nouveaux équipements nécessite l'édification ou l'aménagement d'une construction isolée de l'habitation, mais accessoire à celle-ci et destinée à abriter ces équipements, il a paru possible d'admettre la déduction des frais correspondant aux équipements.

- ▶ *Ainsi, l'installation d'une salle de bains ou d'un appareil de chauffage dans un local spécialement construit à cet effet en annexe à un immeuble d'habitation donne lieu à déduction des frais de raccordement ainsi que d'achat et de pose des installations, mais les dépenses de construction du local ne peuvent évidemment être déduites, en aucun cas, des revenus fonciers.*