



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 2685

Texte de la question

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la fiscalité applicable au nu-proprétaire dans le cadre d'une acquisition d'un bien immobilier par deux personnes distinctes, l'une acquérant l'usufruit temporaire pour louer ce bien meublé (régime d'imposition Micro-BIC ou BIC) et l'autre acquérant la nue-proprété. Il le prie de bien vouloir lui faire connaître dans quelles conditions le nu-proprétaire pourra déduire les dépenses de grosses réparations et les intérêts du prêt contracté pour l'acquisition de la nue-proprété et/ou des travaux.

Texte de la réponse

Le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique a pris connaissance avec intérêt de la question relative à la fiscalité applicable au nu-proprétaire dans le cadre d'une acquisition d'un bien immobilier par deux personnes distinctes. Dans la situation évoquée par l'honorable parlementaire, le régime applicable aux charges supportées par le nu-proprétaire dépend de l'affectation de l'immeuble. Si le nu-proprétaire exerce une activité relevant d'un régime réel d'imposition dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux et qu'il décide d'inscrire la nue-proprété propriété de l'immeuble à son actif professionnel, les charges afférentes à cette immobilisation sont déductibles dans les conditions prévues par les articles 39 et suivants du code général des impôts (CGI). Ainsi, l'amortissement et les intérêts d'emprunt relatifs à l'acquisition de la nue-proprété sont susceptibles de venir en diminution du résultat imposable. Les dépenses de réparation sont en principe immédiatement déductibles à moins qu'elles aient pour objet de prolonger la durée probable d'utilisation à la date à laquelle intervient la dépense en cause ou si elles augmentent la valeur de l'immobilisation, auquel cas elles doivent être immobilisées. Par ailleurs, les coûts de remplacement des éléments principaux d'une immobilisation constitutifs de composants, au sens du 15 bis de l'annexe II du CGI, constituent également en principe un composant distinct de l'immobilisation qui doit faire l'objet d'un plan d'amortissement propre. Dans l'hypothèse où la nue-proprété de l'immeuble est conservée dans le patrimoine privé, le nu-proprétaire peut, sous certaines conditions, bénéficier d'un régime dérogatoire de déduction de charges supportées au titre des dépenses de grosses réparations et des intérêts des emprunts destinés à financer des travaux, dès lors que l'immeuble est donné en location par l'usufruitier à titre onéreux dans des conditions normales et que le revenu correspondant est imposé au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers. Cela étant, lorsque le bien est donné en location meublée par l'usufruitier, le nu-proprétaire ne peut prétendre à ce régime de déduction dérogatoire et spécifique aux revenus fonciers, dès lors que les profits tirés de cette location meublée, et imposés au nom de l'usufruitier, ne relèvent pas de la même catégorie de revenus. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Warsmann](#)

Circonscription : Ardennes (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2685

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et fonction publique

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 août 2007, page 5195

Réponse publiée le : 11 décembre 2007, page 7819