



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

déductions de charges

Question écrite n° 75547

Texte de la question

M. Dominique Bussereau attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur une situation fiscale particulière, qui lèse potentiellement un grand nombre de nos concitoyens. Lorsqu'un citoyen reçoit, en donation-partage, un immeuble bâti et non-bâti et qu'il effectue de « grosses réparations », au sens des articles 605 et 606 du code civil, il désire légitimement savoir si ces réparations sont déductibles de l'IRPP au titre des charges de l'année en cours. Or il lui est répondu que si l'usufruitier qui a effectué une donation-partage occupe le bien donné en nue-propriété, ledit nu-propiétaire ne pourrait déduire les sommes dépensées dans ces travaux. Cette situation est pour le moins incohérente, car il ne pourrait y avoir de déductions de charges que s'il y a des revenus fonciers. Or ces derniers ne concernent que l'usufruitier alors que les charges ne touchent que le nu-propiétaire. D'autant plus que la situation de location de la propriété par l'usufruitier échappe totalement à la volonté du nu-propiétaire. Aussi, il lui demande si les services fiscaux pourraient réfléchir à ce que les charges foncières au surplus obligatoires en vertu de l'article 606 du code civil puissent être déduites, au moment de l'établissement de l'impôt sur le revenu du nu-propiétaire, même en l'absence de revenus fonciers.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 605 du code civil, les dépenses de grosses réparations incombent obligatoirement au nu-propiétaire à moins qu'elles n'aient été occasionnées par un défaut de réparations d'entretien de la part de l'usufruitier. A cet égard, l'article 606 du même code dispose que les dépenses de grosses réparations s'entendent des réparations des gros murs, voûtes et planchers, du rétablissement des poutres, des couvertures entières, des digues, murs de soutènement et clôtures. Les modalités de prise en compte à l'impôt sur le revenu des dépenses de grosses réparations supportées par les nus-propiétaires diffèrent selon qu'elles sont réalisées ou non sur un immeuble donné en location dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers entre les mains de l'usufruitier. Ainsi, les nus-propiétaires, qui supportent des dépenses destinées à assurer la conservation d'un immeuble dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers entre les mains de l'usufruitier, sont autorisés à déduire ces frais du revenu de leurs autres propriétés ou, s'ils ne possèdent pas d'immeuble en toute propriété, à constater un déficit foncier uniquement imputable dans les conditions de droit commun. Partant, le déficit foncier ainsi déterminé est imputable sur le revenu global au titre de l'impôt sur le revenu dans la limite annuelle de 10 700 €, conformément aux dispositions du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts (CGI). La fraction du déficit supérieure à cette limite est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Si le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit imputable, le déficit global constaté est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. Toutefois, conformément aux dispositions du 2° quater du II de l'article 156 du CGI, les dépenses de grosses réparations supportées par les nus-propiétaires au titre de l'article 605 précité du code civil, peuvent constituer, sur option irrévocable du contribuable et sous certaines conditions, une charge déductible du revenu global. Cette option, exercée par immeuble, entraîne la renonciation du nu-propiétaire à la prise en compte de ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers. Le bénéfice de ce régime dérogatoire est réservé

aux dépenses de grosses réparations, au sens de l'article 606 du code civil, supportées par les nus-proprétaires d'immeubles bâtis lorsque le démembrement résulte soit d'une succession, soit d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement. Sont également admises les donations entre époux ou entre personnes liées par un pacte civil de solidarité et les donations-partages. Ce régime dérogatoire s'applique sans condition d'affectation de l'immeuble à la location. Aussi, il en résulte que la déduction du revenu global des dépenses de grosses réparations supportées par les nus-proprétaires est possible pour des immeubles occupés par le nu-proprétaire lui-même ou par l'usufruitier. Il en est de même lorsque l'immeuble est donné en location ou en jouissance gratuitement à un tiers. La déduction des dépenses de grosses réparations du revenu global est limitée à 25 000 € par an. Lorsque ces dépenses supportées par le nu-proprétaire en application des dispositions de l'article 605 du code civil excèdent, au titre d'une année d'imposition donnée, le montant du plafond d'imputation de 25 000 €, le nu-proprétaire peut imputer la fraction excédentaire, dans les mêmes conditions, au titre des dix années suivantes. Ces précisions, qui sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées, figurent aux BOI-IR-BASE-20-60-20-20120912 et BOI-RFPI-BASE-30-20-20-20120912 publiés au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts (BOFIP - Impôts).

Données clés

Auteur : [M. Dominique Bussereau](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75547

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 13 octobre 2015

Question publiée au JO le : [10 mars 2015](#), page 1632

Réponse publiée au JO le : [17 novembre 2015](#), page 8386