

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 55 DU 17 MAI 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 D-2-10

INSTRUCTION DU 5 MAI 2010

IMPOT SUR LE REVENU. REGIME DEROGATOIRE DE DEDUCTION DES CHARGES AFFERENTES AUX IMMEUBLES HISTORIQUES ET ASSIMILES. ASSOUPPLISSEMENT SOUS CONDITIONS DES MODALITES DE DEDUCTION DES CHARGES. ARTICLE 109 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2010 (N° 2009-1673 DU 30 DECEMBRE 2009)

(C.G.I., art. 156-I-3° et 156 bis)

NOR : ECE L 10 20362 J

Bureau C 2

1. Rappel des modalités de déduction des charges foncières supportées par les propriétaires de monuments historiques ou assimilés qui sont donnés en location. En application des articles 28 à 31 du code général des impôts (CGI), les propriétaires de monuments historiques peuvent déduire, dans les conditions de droit commun, la totalité des charges foncières qu'ils supportent du montant des loyers perçus. Par exception aux règles applicables aux immeubles ordinaires, et en application du 3° du I de l'article 156 du CGI, le déficit éventuel peut être imputé sur le revenu global sans limitation de montant (pour plus de précisions sur les modalités dérogatoires d'imputation du déficit foncier des immeubles historiques ou assimilés, voir la documentation de base 5 B 2428).

Ainsi, conformément aux conditions générales de déduction des charges de la propriété, seules les dépenses effectivement payées au cours de l'année d'imposition concernée peuvent être admises en déduction (pour plus de précisions sur les modalités de déduction des charges foncières de droit commun, voir l'instruction administrative du 23 mars 2007, publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 5 D-2-07, notamment la fiche n° 5, paragraphes n°s 13 et suivants).

2. Assouplissement des modalités de déduction des charges lorsque l'immeuble historique est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés constituée à l'initiative de collectivités publiques. L'article 109 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009), complétant à cet effet le II de l'article 156 bis du CGI, permet de déroger, sous certaines conditions, aux règles générales de déduction des charges de la propriété lorsque celles-ci se rapportent à un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou assimilés qui est donné en location et qui est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés ayant fait l'objet d'un agrément du ministre du budget.

Pour plus de précisions sur la condition tenant au mode de détention des immeubles historiques, voir l'instruction administrative du 6 octobre 2009 publiée au BOI le 14 octobre 2009 sous la référence 5 D-2-09.

3. Sociétés concernées. Sont concernées les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés qui ont obtenu, pour l'immeuble concerné, l'agrément délivré par le ministre chargé du budget, après avis du ministre chargé de la culture, prévu au deuxième alinéa de l'article 156 bis du CGI (voir BOI 5 D-2-09, n°s 25 et suivants), sous réserve que les associés qui sont à l'origine de la constitution desdites sociétés soient des personnes morales de droit public, notamment des collectivités locales, ou des sociétés d'économie mixte.

- 1 -

17 mai 2010

3 507055 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est - 93192 Noisy-le-Grand cedex

4. Conditions d'application de la dérogation. Les personnes physiques qui acquièrent des parts sociales de sociétés agréées mentionnées au n° 3. sont désormais autorisés à déduire, au titre de l'année d'acquisition de ces parts, sous réserve de les conserver pendant au moins quinze ans, les charges foncières relatives aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou assimilés supportées par ces sociétés **avant ladite année** lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les charges foncières ont été payées par la société concernée entre la date de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R*424-16 du code de l'urbanisme et celle de l'acquisition de leurs parts sociales par les associés personnes physiques ;

- les parts sociales ont été acquises par les associés personnes physiques au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la déclaration d'ouverture de chantier précitée ;

- les charges foncières concernées ont été intégralement remboursées à la société agréée, par les associés personnes physiques, à hauteur de leurs droits dans le capital de ladite société.

5. Entrée en vigueur. Ces nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009.

DB liée : 5 B 2428, 5 D 27 et 5 D 3122

BOI liés : 5 D-7-02, 5 D-3-04, 5 D-2-07, 5 D-3-07 et 5 D-2-09

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe

Article 109 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009)
(Journal officiel du 31 décembre 2009)

Le II de l'article 156 bis du code général des impôts est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque, dans la situation mentionnée au deuxième alinéa, les associés qui sont à l'origine de la constitution de la société agréée sont des personnes morales de droit public ou des sociétés d'économie mixte, le premier alinéa du 3° du I de l'article 156 peut s'appliquer aux revenus de l'année d'acquisition des parts sociales par des personnes physiques à raison des charges foncières supportées par la société entre la date de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 424-16 du code de l'urbanisme et celle de l'acquisition de leurs parts par les personnes concernées, sous réserve :

« – que les parts sociales aient été acquises au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la déclaration d'ouverture de chantier précitée ;

« – et que ces charges aient été intégralement remboursées à la société agréée, à proportion de leurs parts, par les associés personnes physiques. »