RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Extrait du
# Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-10-20120912
Date de publication : 12/09/2012

# RFPI - Revenus fonciers – Dispositif "Besson neuf" - Personnes concernées

## Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Régimes spéciaux
Titre 2 : Encouragement à la location de logements
Chapitre 1 : Dispositifs "Périssol", "Besson", "Besson ancien" et "Lienemann"
Section 2 : Déduction au titre de l'amortissement 'Besson'
Sous-section 1 : Personnes concernés

## Sommaire :

I. Personnes concernées
A. Personnes physiques
B. Sociétés non soumises a l'impôt sur les sociétés
1. Nature des sociétés
2. Titres concernés
C. Cas particuliers
1. Immeuble ou parts sociales dont le droit de propriété est démembré
a. Principe : exclusion des immeubles ou parts sociales dont le droit de propriété est démembré
b. Exception en faveur des démembrements de propriété consécutifs au décès du contribuable
2. Indivision
II. Immeubles concernés
A. Propriétés urbaines
B. Immeubles situés en France
C. Biens à usage de logement
1. Immeuble à usage de logement
2. Dépendances
D. Logements neufs et assimilés
1. Logements acquis neufs du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003
2. Logements acquis en l'état futur d'achèvement du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003
3. Logements réhabilités acquis du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003
4. Locaux acquis inachevés du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003
5. Logements que le contribuable fait construire du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003
a. Règle générale
b. Précisions
1° Additions de construction
2° Construction sur sol d'autrui : bail à construction et emphytéose
6. Locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003 et transformés en logements

a. Local affecté à un usage autre que l'habitation
1° Principe
2° Cas particuliers
a° Cas d'un immeuble affecté à usage d'hôtel
b° Transformation d'un immeuble mixte
c° Transformation de dépendances en logements
b. Notion de transformation

# I. Personnes concernées

## A. Personnes physiques

**1**

Le bénéfice du dispositif « Besson neuf » prévu au g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI) est réservé aux contribuables dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Il ne s'applique donc pas aux logements inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle même s'ils sont loués nus.

Le logement peut être la propriété des deux époux ou d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI.

Les contribuables qui n'ont pas leur domicile fiscal en France peuvent bénéficier de ces mesures dès lors que les revenus du logement sont imposables en France dans la catégorie des revenus fonciers.

## B. Sociétés non soumises a l'impôt sur les sociétés

### 1. Nature des sociétés

**10**

Les immeubles peuvent être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, qu'il s'agisse par exemple d'une société civile immobilière de gestion, d'une société immobilière de copropriété dont l'article 1655 ter du CGI prévoit le régime fiscal, d'une société civile de placement immobilier (SCPI) régie par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée ou de tout autre société de personnes (société en nom collectif, société en participation) dans la mesure où les revenus de ces immeubles sont imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

### 2. Titres concernés

**20**

Les parts des sociétés citées ci-dessus doivent être détenues dans le cadre du patrimoine privé du contribuable. Elles ne peuvent donc figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle alors même que les résultats de celles-ci seraient soumis à l'impôt sur le revenu.

En revanche, lorsque ces titres sont détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et dont l'activité revêt également un caractère purement civil, les membres de cette dernière dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers peuvent bénéficier de ces

déductions.

## C. Cas particuliers

### 1. Immeuble ou parts sociales dont le droit de propriété est démembré

#### a. Principe : exclusion des immeubles ou parts sociales dont le droit de propriété est démembré

**30**

Les dispositions du g du 1° du I de l'article 31 du CGI ne s'appliquent pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré. Il s'ensuit que le démembrement de propriété de tout ou partie des éléments entrant dans la base amortissable, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires ou son terrain d'assiette, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement.

De même, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (société civile immobilière, société d'attribution, etc.) dont le droit de propriété est démembré. Si le porteur détient à la fois des parts dont le droit de propriété est démembré et des parts en pleine propriété, il ne peut bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement qu'à raison des revenus procurés par ces dernières.

**40**

Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts sociales intervient après la date de la prise de l'engagement de location, l'avantage fiscal est en principe remis en cause (voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-60, II-A)

#### b. Exception en faveur des démembrements de propriété consécutifs au décès du contribuable

**50**

Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des droits sociaux placés sous le régime de la déduction au titre de l'amortissement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités (voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30, III), du régime de déduction au titre de l'amortissement pour la période restant à courir à la date du décès.

### 2. Indivision

**60**

La location d'un logement en indivision ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement si toutes les conditions sont respectées. Chaque indivisaire déduit des produits lui revenant la fraction de l'amortissement correspondant à sa quote-part indivise.

En outre, compte tenu de la nature juridique de l'indivision et des objectifs de la loi, les conditions suivantes doivent simultanément être remplies :

- les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer l'immeuble nu ou à conserver leurs parts sociales pendant une durée de neuf ans (voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30, II) ;

- le locataire du logement doit être une personne autre que l'un des indivisaires, qu'une personne fiscalement à la charge de l'un deux, un de leurs ascendants ou descendants.

**70**

Lorsque, l'événement à l'origine de l'indivision intervient après la date de la prise de l'engagement de location ou de conservation des parts, la déduction au titre de l'amortissement est remise en cause sous réserve des exceptions prévues par la loi (voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-60 II-B) et, en toute hypothèse, cesse de s'appliquer pour l'avenir.

Il en est de même quand l'indivision résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune. En effet, si dans ce dernier cas le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut pas demander la reprise à son profit du régime de la déduction au titre de l'amortissement, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit.

# II. Immeubles concernés

## A. Propriétés urbaines

**80**

La déduction au titre de l'amortissement ne s'applique qu'aux propriétés urbaines . Elle ne peut par conséquent bénéficier aux logements qui font partie intégrante d'une exploitation agricole.

## B. Immeubles situés en France

**90**

Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, les logements doivent être situés sur le territoire métropolitain ou dans les départements d'outre-mer de Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion.

## C. Biens à usage de logement

### 1. Immeuble à usage de logement

**100**

La déduction au titre de l'amortissement des logements neufs conventionnés ne s'applique qu'aux locaux à usage d'habitation.

**110**

Les locaux à usage mixte ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de ces avantages fiscaux. Toutefois, il est admis que la partie du logement louée à usage d'habitation principale ouvre droit à l' avantage fiscal si le local est affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie.

Pour déterminer si cette condition est remplie, il faut prendre en considération le rapport existant entre :

- d'une part, la superficie développée des pièces considérées comme affectées à l'habitation principale et de leurs dépendances (caves, greniers, terrasses, balcons, garages, etc.) ;

- d'autre part, la superficie développée totale du bien.

La ventilation de la surface fait l'objet d'une note annexe, qui doit être jointe à l'engagement de location.

Le respect de cette condition est apprécié local par local. Si un contribuable ou une société souhaite donner en location un immeuble comportant plusieurs locaux mixtes, ce pourcentage doit être apprécié pour chaque local et non au niveau de l'immeuble.

Cas particulier : Salariés à domicile

Aucune réfaction n'est appliquée dès lors que, généralement, aucune pièce n'est aménagée spécifiquement à l'exercice de la profession.

## 2. Dépendances

**120**

Les dépendances immédiates et nécessaires du logement pour lequel la déduction au titre de l'amortissement est demandée, peuvent ouvrir droit à ces avantages fiscaux lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- elles sont situées dans le même immeuble ou le même ensemble immobilier (résidence) que le logement ;

- elles sont louées au locataire du logement ;

- elles sont occupées par l'occupant du logement.

**130**

La location isolée de dépendances de logements, qui ne constituent pas des locaux d'habitation, n'ouvre pas droit à cet avantage fiscal.

La surface des emplacements de stationnement et des garages n'étant pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond (voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20, II-A-2, n° 230), la location simultanée et séparée, d'une part, d'un logement pour lequel l'avantage fiscal serait demandé et, d'autre part, d'un emplacement ou d'un garage dont les revenus ou le prix d'acquisition seraient exclus du bénéfice de ce même dispositif ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal pour le seul logement lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- l'emplacement de stationnement ou le garage est physiquement séparé du lieu d'habitation lui-même. Tel n'est pas le cas des garages situés en sous-sol des maisons individuelles ;

- le locataire doit demeurer libre de signer le bail afférent au logement tout en refusant de conclure la location portant sur l'emplacement ou le garage ; sous cette réserve, les deux locations peuvent être liées l'une à l'autre ;

- le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables.

**Remarque** : La location d'un emplacement pour le stationnement des véhicules est exonérée de taxe sur la valeur ajoutée dès lors qu'elle est étroitement liée à la locati***on, elle-même obligatoirement exonérée, d'un local nu à usage d'habitation*** (voir BOI-TVA-CHAMP-10-10-30-IV-B-1).

## D. Logements neufs et assimilés

**140**

La déduction au titre de l'amortissement des logements neufs prévue au g du 1° du I de l'article 31 du CGI s'applique uniquement aux investissements qui portent sur un logement au sens des articles R 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation ou sur un local transformé ensuite en un tel logement. L'immeuble doit par conséquent satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions.

**150**

Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, il convient que l'investissement soit réalisé à titre onéreux. Il en est ainsi lorsque le logement neuf est acquis par remise d'un terrain (dation en paiement).

Les logements acquis à titre gratuit n'ouvrent pas droit à cet avantage fiscal. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété d'un logement ou de droits sociaux placés sous le régime de la déduction au titre de l'amortissement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du logement ou des titres peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du régime de l'amortissement pour la période restant à courir à la date de transmission.

### 1. Logements acquis neufs du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003

**160**

Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit.

En ce qui concerne la notion d'achèvement, voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-40, II-B.

La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation (à titre onéreux ou à titre gratuit) ne suffit pas en soi à lui faire perdre le caractère de logement neuf au sens du g du 1° du I de l'article 31 du CGI. En revanche, ne peuvent être considérés comme neufs les logements dont la première location aurait pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.

Il est toutefois admis de considérer comme neufs pour l'application des dispositions précitées les appartements témoins d'un programme immobilier si toutes les autres conditions sont remplies.

### 2. Logements acquis en l'état futur d'achèvement du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003

**170**

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (code de la construction et de l'habitation, art. L 261-3).

Aucune condition de délai d'achèvement des travaux n'est exigée.

## 3. Logements réhabilités acquis du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003

**180**

Il s'agit des logements acquis à titre onéreux entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003 qui ont fait l'objet, de la part du vendeur, de travaux de réhabilitation dont la nature et l'importance ont abouti à la création d'un logement neuf de sorte que la vente du logement entre dans le champ de la TVA en application du 7° de l'article 257 du CGI, applicable durant cette période. Il peut s'agir également d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation et dont l'acquisition entre dans le champ de la TVA en vertu des mêmes dispositions.

N'ouvrent donc pas droit à cet avantage fiscal :

- les logements réhabilités par l'acquéreur en vue de leur location ;

- les logements qui étaient la propriété du contribuable avant le 1er janvier 1999 et qu'il réhabilite.

## 4. Locaux acquis inachevés du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003

**190**

Les contribuables qui, du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003, acquièrent à titre onéreux un immeuble inachevé peuvent, toutes conditions étant par ailleurs remplies, bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement dès lors que :

- le local acquis inachevé n'a jamais été utilisé ni occupé entre la date de son acquisition et celle de son achèvement ;

- l'immeuble a, une fois achevé, la nature de logement au sens des articles R 111-1 à R 111-17 du code de la construction et de l'habitation.

Il n'est pas nécessaire que la destination initiale de l'immeuble acquis inachevé soit l'habitation.

Par ailleurs, il est admis que la circonstance que la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'ancien article R 421-40 du code de l'urbanisme, applicable durant cette période, soit antérieure au 1er janvier 1999 ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

## 5. Logements que le contribuable fait construire du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003

### a. Règle générale

**200**

Les logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'ancien article R 421-40 du code de l'urbanisme applicable durant cette période , ouvrent droit au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement.

Les dispositions légales ne subordonnent pas l'application de cet avantage fiscal à la condition que le permis de construire et la déclaration d'ouverture de chantier soient accordés au bailleur souscrivant l'engagement de location.

### b. Précisions

#### *1° Additions de construction*

**210**

Les travaux d'addition de construction ou de surélévation réalisés sur un immeuble existant peuvent entrer dans le champ de la déduction au titre de l'amortissement si les conditions prévues par le g du 1° du I de l'article 31du CGI sont réunies. Il convient notamment que :

- les travaux aient fait l'objet, du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003 de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'ancien article R421-40 du code de l'urbanisme applicable durant cette période. Il importe peu que l'acquisition ou la construction de l'immeuble existant soit antérieure au 1er janvier 1999 ;

- ces travaux se traduisent par la création d'un logement neuf au sens des articles R 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation;

- le nouveau logement constitue une unité d'habitation distincte des locaux existants. Ainsi, la construction qui consisterait en l'adjonction de pièces supplémentaires à un logement loué ou destiné à l'être n'ouvrirait pas droit à la déduction au titre de l'amortissement.

Sous ces conditions, il est possible que les logements existants bénéficient de la déduction au titre de l'amortissement prévue au f du 1° du I de l'article 31 du CGI et que l'addition de construction ou la surélévation de l'immeuble ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement prévue au g du 1°du I de l'article 31 du CGI.

Sur la base amortissable, voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-40, I-C-2-a.

#### *2° Construction sur sol d'autrui : bail à construction et emphytéose*

**220**

Les personnes qui font construire un logement sur un terrain ne leur appartenant pas peuvent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement, s'il est établi que la construction réalisée leur appartient, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

Tel est le cas des personnes qui font construire un logement sur un terrain qui leur est donné à bail à construction ou à bail emphytéotique. En effet, à défaut de stipulation contraire dans la convention, le preneur est propriétaire, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'il édifie (cf. art. L 251-1 à L 251-9 du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne le bail à construction et art. L 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime en ce qui concerne l'emphytéose).

Sur la base amortissable, voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-40, I-C-2-b.

## 6. Locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003 et transformés en logements

**230**

L'acquisition à titre onéreux, du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003, de locaux affectés à un usage autre que l'habitation suivie de leur transformation ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement. Les locaux qui étaient la propriété du contribuable ou d'un membre de son foyer fiscal avant le 1er janvier 1999 n'entrent donc pas dans le champ de la déduction au titre de l'amortissement.

## a. Local affecté à un usage autre que l'habitation

### *1° Principe*

**240**

Seuls les locaux affectés à la date de l'acquisition ou, s'ils étaient vacants à cette date, avant le début de la période de vacance, à un usage autre que l'habitation sont éligibles. Il s'agit par exemple des locaux commerciaux, professionnels, à usage de bureau, d'entrepôt, de grange, de hangar, etc..

L'acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation mais vétuste ou inadapté aux conditions modernes de vie, suivie de la réalisation de travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration, ne saurait ouvrir droit au bénéfice du dispositif puisque la condition tenant à l'affectation du local à un usage autre que l'habitation ne serait pas remplie.

**250**

Le local ne peut être ni loué ni utilisé par l'acquéreur, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de transformation. Cette condition doit être considérée comme satisfaite lorsque, postérieurement à l'acte de cession, le vendeur ou son locataire continue à occuper temporairement le local en vertu d'une mention expresse de l'acte portant transfert du droit de propriété.

### *2° Cas particuliers*

#### a° Cas d'un immeuble affecté à usage d'hôtel

**260**

*Il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat que des travaux ayant pour objet de transformer en logements des chambres d'hôtel n'ont pas pour effet de transformer en locaux d'habitation des locaux qui ne l'auraient pas été auparavant (CE, 7 décembre 1987, n° 67252 ; 9 mars 1988, n$^{os}$ 81067 et 81068).*

Il s'ensuit que l'acquisition, du 1$^{er}$ janvier 1999 au 2 avril 2003, de locaux affectés à usage d'hôtel meublé ou de tourisme suivie de leur transformation en logements locatifs n'ouvre pas droit à la déduction au titre de l'amortissement.

#### b° Transformation d'un immeuble mixte

**270**

L'acquisition d'un immeuble affecté pour partie à usage d'habitation et pour partie à un autre usage suivie de sa transformation en immeuble affecté à usage exclusif d'habitation ne peut normalement ouvrir droit à la déduction au titre de l'amortissement. Il n'en va différemment, toutes conditions étant par ailleurs remplies, que dans les cas où un ou plusieurs logements pouvant faire l'objet d'une utilisation distincte sont créés sur les surfaces du local antérieurement affectées exclusivement à un usage autre que l'habitation.

#### c° Transformation de dépendances en logements

**280**

L'acquisition du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003, de dépendances d'un immeuble suivie de leur transformation en logement n'ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement que si ledit immeuble était, avant l'acquisition des dépendances, affecté à un usage autre que l'habitation. A l'inverse, l'acquisition de garages, de greniers ou de combles situés dans un immeuble d'habitation ou dans un immeuble mixte, suivie de leur transformation en logement, n'ouvre pas droit à la déduction.

### b. Notion de transformation

**290**

Le 3° de l'article 2 novodecies de l'annexe III au CGI précise que les travaux de transformation s'entendent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant.

Il en est ainsi lorsque les locaux affectés à un usage autre que l'habitation sont inadaptés à cet usage en raison de leur configuration, notamment parce qu'ils ne comportent pas les équipements rendus nécessaires par les conditions modernes de vie tels que cuisine et salle de bains.

Les travaux de reconstruction et d'agrandissement sont présumés répondre à la définition de la transformation donnée ci-dessus. A défaut de tels travaux, les acquisitions de locaux suivies de transformations ne sont éligibles au régime de la déduction que si les travaux consistent au minimum en l'installation de l'équipement sanitaire élémentaire dans un local qui en était dépourvu.

**300**

Le local doit faire l'objet, dans sa totalité, d'une transformation en logement. L'opération ne peut conduire à la création d'un local à usage mixte sauf dans le cas où la condition prévue au II-C-1, §110 est satisfaite.

**310**

L'acquéreur doit être en mesure de justifier du paiement effectif des travaux par la production de factures d'entreprises établies à son nom. En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux soient réalisés à son initiative.


ISSN : 2262-1954
Exporté le : 16/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/909-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-10-20120912