RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-PAS-50-20-20-20181228
Date de publication : 28/12/2018

IR - Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu - Mesures transitoires - Autres mesures transitoires - Modalités dérogatoires de déduction des charges du revenu global - Monuments historiques et assimilés dont le propriétaire se réserve la jouissance

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Prélèvement à la source
Titre 5 : Mesures transitoires
Chapitre 2 : Autres mesures transitoires
Section 2 : Modalités dérogatoires de déduction des charges du revenu global - Monuments historiques et assimilés dont le propriétaire se réserve la jouissance

Sommaire :

I. Champ d'application
A. Immeubles concernés
1. Monuments historiques et assimilés
2. Monuments historiques et assimilés dont les propriétaires se réservent, en tout ou partie, la jouissance
B. Charges concernées
1. Charges dites « récurrentes »
2. Charges dites « pilotables »
II. Modalités de déduction des charges foncières du revenu global au titre des années 2018 et 2019
A. Modalités dérogatoires de déduction du revenu global applicables aux charges dites « récurrentes » de l'année 2018
B. Modalités dérogatoires de déduction du revenu global applicables aux charges dites « pilotables » en 2019

1

Le K du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, modifié par l'ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017 relative au décalage d'un an de l'entrée en vigueur du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, aménage les règles de déduction des charges foncières pour la détermination du revenu net foncier imposable des années 2018 et 2019. Ces modalités spécifiques de déduction s'appliquent différemment en fonction de la nature « récurrente » ou « pilotable » des charges concernées.

Pour plus de précisions sur les modalités dérogatoires de déduction des charges foncières, il convient de se reporter au BOI-IR-PAS-50-20-10.

10

Par ailleurs, en application du 1° ter du II de l'article 156 du code général des impôts (CGI), les charges foncières afférentes aux monuments historiques et assimilés, dont les propriétaires se réservent en totalité ou en partie la jouissance (immeubles ne procurant aucune recette ou procurant des recettes tout en étant en partie occupés par leurs propriétaires), peuvent être admises en déduction du revenu global sous certaines conditions et limites.

Pour plus de précisions sur le régime de déduction du revenu global des charges foncières, s'agissant des monuments historiques et assimilés, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-30-20-20 (immeuble ne procurant aucune recette imposable) ou au BOI-RFPI-SPEC-30-20-30 (immeuble procurant des recettes imposables et occupé par son propriétaire).

20

Conformément au K bis de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, dans sa rédaction issue de l'article 11 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, les charges foncières afférentes aux monuments historiques et assimilés, dont les propriétaires se réservent en totalité ou en partie la jouissance, sont déductibles du revenu global annuel, en application du 1° ter du II de l'article 156 du CGI, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celles prévues, en matière de revenus fonciers, au K du II de l'article 60 de la loi de finances pour 2017 modifié.

Par suite, les mesures dérogatoires de prise en compte des charges foncières prévues pour la détermination des revenus nets fonciers imposables des années 2018 et 2019 sont applicables, mutatis mutandis, pour la détermination du revenu global des années 2018 et 2019 des propriétaires de monuments historiques et assimilés qui s'en réservent en totalité ou en partie la jouissance.

I. Champ d'application

A. Immeubles concernés

30

Les dispositions du K bis du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, dans sa rédaction issue de l'article 11 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, ne s'appliquent qu'aux monuments historiques et assimilés dont les propriétaires se réservent en totalité ou en partie la jouissance.

1. Monuments historiques et assimilés

40

Sont concernés par les dispositions du K bis du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, les immeubles :

- classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au I § 10 du BOI-RFPI-SPEC-30-10 ;

- faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au II § 120 à 190 du BOI-RFPI-SPEC-30-10.

Remarque : Les dispositions du K bis du II de l'article 60 de la loi de finances pour 2017 susmentionné s'appliquent également aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier et qui ont été agréés à cet effet par le ministère chargé du budget soit avant le 1er janvier 2014, soit à compter de cette même date si la demande d'agrément a été déposée auprès de la Direction générale des finances publiques au plus tard le 31 décembre 2013.

2. Monuments historiques et assimilés dont les propriétaires se réservent, en tout ou partie, la jouissance

50

Les dispositions du K bis du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 étant prises pour l'application du 1° ter du II de l'article 156 du CGI, il en résulte, en pratique, qu'elles ne s'appliquent qu'aux seuls propriétaires de monuments historiques et assimilés, qui s'en réservent en totalité ou en partie la jouissance, autorisés à déduire de leur revenu global, dans les conditions et limites fixées par l'article 41 F de l'annexe III au CGI, par l'article 41 G de l'annexe III au CGI, par l'article 41 I de l'annexe III au CGI, par l'article 41 I bis de l'annexe III au CGI et par l'article 41 J de l'annexe III au CGI, les charges foncières qu'ils ont supportées à raison de ces mêmes immeubles.

Pour plus de précisions sur la déductibilité des charges du revenu global des propriétaires de monuments historiques et assimilés qui s'en réservent en totalité ou en partie la jouissance, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-30-20-20 (immeuble ne procurant aucune recette imposable) ou au BOI-RFPI-SPEC-30-20-30 (immeuble procurant des recettes imposables et occupé par son propriétaire).

Remarque : Pour plus de précisions sur les modalités dérogatoires, prévues au K du II de l'article 60 de la loi de finances pour 2017 modifié, de déduction des charges foncières afférentes aux monuments historiques et assimilés productifs de revenus, il convient de se reporter au BOI-IR-PAS-50-20-10.

B. Charges concernées

60

Le K bis du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 transpose les modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières applicables aux propriétaires d'immeubles ordinaires et de monuments historiques et assimilés percevant des revenus fonciers aux charges foncières, admises en déduction du revenu global, supportées par les propriétaires de monuments historiques et assimilés qui s'en réservent en totalité ou en partie la jouissance.

Par conséquent, ces modalités dérogatoires de déduction des charges foncières au titre des années 2018 et 2019 diffèrent selon qu'il s'agit de charges dites « récurrentes » ou de charges dites « pilotables ».

1. Charges dites « récurrentes »

70

Les charges dites « récurrentes » s'entendent des charges de la propriété que le bailleur doit chaque année à raison du bien loué et sur l'échéance desquelles il ne peut en principe pas influer, soit en raison du caractère périodique de ces charges (impositions, primes d'assurances, etc.), soit parce qu'il ne maîtrise pas la date d'échéance de la dette qui en découle.

Ces charges sont limitativement énumérées au 1° du 1 du K du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 modifié. Il s'agit de celles mentionnées aux a bis, a

quater et c à e bis du 1° du I de l'article 31 du CGI.

Pour plus de précisions concernant la liste des charges dites « récurrentes », il convient de se reporter au I-B-1 § 30 du BOI-IR-PAS-50-20-10.

2. Charges dites « pilotables »

80

Les charges dites « pilotables » s'entendent des dépenses de travaux dont le bailleur maîtrise le calendrier de réalisation et, partant, l'année d'imputation.

Les charges concernées sont limitativement énumérées au 2° du 1 du K du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 modifié. Il s'agit de celles mentionnées aux a, b et b bis du 1° et aux c à c quinquies du 2° du I de l'article 31 du CGI.

Pour plus de précisions concernant la liste des charges dites « pilotables », il convient de se reporter au I-B-2 § 40 du BOI-IR-PAS-50-20-10.

II. Modalités de déduction des charges foncières du revenu global au titre des années 2018 et 2019

90

Les conditions générales de déduction du revenu global de certaines charges limitativement énumérées par la loi sont précisées au BOI-IR-BASE-20-10. A ce titre, ces charges sont déduites du revenu global de l'année de leur paiement effectif par le contribuable.

Toutefois, par dérogation et conformément au K bis du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, les charges foncières afférentes aux monuments historiques et assimilés dont le propriétaire se réserve en totalité ou en partie la jouissance sont déductibles du revenu global annuel, en application du 1° ter du II de l'article 156 du CGI, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celles prévues, en matière de revenus fonciers, au K du II de ce même article 60 de la loi de finances pour 2017 modifié.

Ces modalités diffèrent selon qu'il s'agit de charges dites « récurrentes » ou de charges dites « pilotables ».

A. Modalités dérogatoires de déduction du revenu global applicables aux charges dites « récurrentes » de l'année 2018

100

Le 1° du 1 du K du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 modifié, dispose que les charges dites « récurrentes », mentionnées au I-B-1 § 70, afférentes à des dettes dont l'échéance intervient en 2018, ne sont déductibles que pour la détermination du seul revenu net foncier imposable de l'année 2018.

110

Par suite, en application du K bis du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, s'agissant des monuments historiques et assimilés dont les propriétaires se

réservent en totalité ou en partie la jouissance, ces mêmes charges, afférentes à des dettes dont l'échéance intervient en 2018, ne sont déductibles que du seul revenu global de l'année 2018.

Cette règle conduit à écarter, lorsqu'elle est distincte de celle de son échéance normale, la date de paiement effectif de la dette correspondante pour apprécier l'année au cours de laquelle la dépense peut être admise en déduction du revenu global.

Ainsi, une charge foncière afférente à une dette dont l'échéance normale intervient au cours de l'année 2018 ne peut être déduite que du revenu global de l'année 2018, quand bien même son paiement effectif a été anticipé avant le 1er janvier 2018 ou reporté après le 31 décembre 2018.

Pour plus de précisions sur la date d'échéance à retenir en fonction de la nature des charges foncières, il convient de se reporter au II-A § 60 à 120 du BOI-IR-PAS-50-20-10.

Remarque : Les règles de droit commun de déduction des charges du revenu global s'appliquent aux charges payées en 2018 mais afférentes à des dettes échues sur une autre année. Ces charges sont donc déductibles au titre de l'année 2018, année de leur paiement, et non au titre de l'année de leur échéance.

B. Modalités dérogatoires de déduction du revenu global applicables aux charges dites « pilotables » en 2019

120

Le 2° du 1 du K du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 modifié prévoit des règles spécifiques de déduction des charges dites « pilotables » mentionnées au I-B-2 § 80, au titre de l'année 2019. Ces dispositions consistent, sous réserve d'exceptions, à apprécier globalement le montant des charges concernées, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, en retenant la moyenne des montants respectivement supportés au titre de ces mêmes dépenses au cours des années 2018 et 2019.

Par ailleurs, pour les immeubles en copropriété et afin d'assurer un traitement similaire aux travaux réalisés par les copropriétés par rapport aux travaux réalisés directement par les contribuables, les 2 et 3 du K du II de l'article 60 de la loi de finances pour 2017 modifié prévoient un mécanisme de déduction des provisions pour charges de travaux dans les copropriétés, similaire à celui applicable pour les charges « pilotables » supportées directement par les contribuables, sous réserve des adaptations rendues nécessaires pour tenir compte du décalage temporel dans les modalités déclaratives de ces provisions pour charges de travaux en copropriété.

130

Par suite, en application du K bis du II de l'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, s'agissant des monuments historiques et assimilés dont les propriétaires se réservent en totalité ou en partie la jouissance :

- le montant des dépenses de travaux payées au cours de l'année 2018 est déductible, dans les conditions de droit commun mentionnées au I-A-2 § 50, du revenu global de l'année 2018 ;

- le montant des dépenses de travaux admis en déduction du revenu global de 2019 est égal à la moyenne des charges de l'espèce respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 (règle dite de la moyenne), sous réserve des conditions et limites mentionnées au I-A-2 § 50.

140

Toutefois, ces dispositions dérogatoires visant à retenir, pour la déduction du revenu global de l'année 2019, la moyenne des charges de l'espèce respectivement supportées au cours des années 2018 et

2019, ne s’appliquent pas aux dépenses :

- afférentes à des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

- réalisées sur un monument historique et assimilé acquis en 2019 ;

- réalisées sur un immeuble classé ou inscrit en 2019 au titre des monuments historiques ou ayant reçu en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter, mutatis mutandis, aux développements prévus en matière de détermination du revenu net foncier imposable figurant au II-B-1 § 150 à 210 du BOI-IR-PAS-50-20-10.

150

De même, s'agissant des monuments historiques et assimilés en copropriété dont les propriétaires se réservent en totalité ou en partie la jouissance, des modalités dérogatoires de déduction des charges foncières du revenu global sont prévues pour les provisions pour charges de copropriété afférentes à des travaux, similaires à celles applicables aux travaux réalisés directement par les contribuables sous réserve des adaptations rendues nécessaires pour tenir compte du décalage temporel dans les modalités déclaratives de ces provisions.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter, mutatis mutandis, aux développements prévus en matière de détermination du revenu net foncier imposable figurant au II-B-2 § 220 à 260 du BOI-IR-PAS-50-20-10.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 02/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11266-PGP.html/identifiant=BOI-IR-PAS-50-20-20-20181228