

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-BASE-20-60-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 25/01/2017

RFPI - Revenus fonciers - Charges déductibles - Primes d'assurance

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Détermination du résultat foncier - Base imposable à l'impôt sur le revenu

Titre 2 : Charges déductibles

Chapitre 6 : Primes d'assurance

Sommaire :

I. Primes d'assurance concernées

A. Cas général

1. Immeubles concernés
2. Contrats concernés
3. Risques couverts

B. Cas particulier des monuments historiques

1. Monuments historiques
2. Objets mobiliers exposés dans un monument historique

II. Conditions de déduction des primes d'assurance

A. Conditions générales

1. Principes
2. Cas particuliers des primes liées à la souscription d'un emprunt
3. Justifications

B. Non-cumul avec le crédit d'impôt sur le revenu pour primes d'assurance contre les impayés de loyer

1

L'ensemble des primes d'assurance se rapportant à un immeuble dont les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers selon le régime réel d'imposition, sont déductibles pour leur montant réel et justifié.

Ainsi, le a bis du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), et le a du 2° du I du même article prévoient que, en principe, les primes d'assurance supportées par le propriétaire-bailleur sont

déductibles pour leur montant réel.

I. Primes d'assurance concernées

10

Les primes d'assurance sont admises en déduction lorsqu'elles se rapportent à un immeuble dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (A). Des dispositions spécifiques sont prévues en faveur des monuments historiques (B).

A. Cas général

1. Immeubles concernés

20

Les primes d'assurance doivent, pour être admises en déduction, concerner des immeubles ou des parties d'immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Elles sont admises en déduction dans les mêmes conditions, qu'elles se rapportent à une propriété urbaine ([a bis du 1 de l'article 31 du CGI](#)) ou rurale ([a du 2° du I de l'article 31 du CGI](#)).

Ces dispositions s'appliquent aux immeubles donnés en location ou dont le contribuable se réserve la jouissance (à l'exception toutefois, dans ce dernier cas, des locaux d'habitation en application du II de l'[article 15 du CGI](#)).

En pratique, seule est autorisée la déduction des primes couvrant les risques susceptibles d'affecter les immeubles. En effet, le bailleur n'a pas la charge des assurances relatives aux récoltes, au cheptel et au matériel dans la généralité des cas. Ainsi, il n'est pas en principe tenu compte des primes d'assurance relatives au mobilier (voir toutefois les précisions apportées ci après au **B**).

2. Contrats concernés

30

L'ensemble des primes d'assurance souscrites par les contribuables bailleurs directement auprès d'une compagnie d'assurance ou par un intermédiaire (professionnels de l'immobilier tels que administrateurs de biens, notaires, etc.) sont admises en déduction, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

Les primes d'assurance peuvent notamment être souscrites dans le cadre d'un contrat de groupe.

3. Risques couverts

40

La loi ne subordonne pas la déduction des primes d'assurance à une condition tenant à la nature des risques qu'elles couvrent. Pour autant, les primes doivent nécessairement être souscrites en vue de

l'acquisition ou de la conservation du revenu.

Ainsi, sont notamment susceptibles d'ouvrir droit à la déduction des revenus fonciers les primes d'assurance qui couvrent les risques suivants : risque d'incendie et risques annexes ; dégâts des eaux ; bris de glace ; dégâts causés par la tempête, la grêle ou la neige ; dommages causés par le vol ou le vandalisme ; dommages causés par une catastrophe naturelle ; responsabilité civile du propriétaire-bailleur, notamment les dommages que pourrait causer le bien aux locataires ou aux tiers (primes d'assurance « propriétaire non-occupant ») ; garantie d'un emprunt (voir sur ce dernier point **n°90**).

B. Cas particulier des monuments historiques

1. Monuments historiques

50

La déduction des primes d'assurance afférentes aux monuments historiques n'est subordonnée à aucune condition particulière. Elle est donc admise :

- pour les propriétaires de monuments historiques procurant des recettes imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Tel est notamment le cas des immeubles loués en totalité ou qui ne sont pas donnés en location mais qui donnent lieu à la perception de recettes (droits d'entrée notamment) ;
- pour les propriétaires de monuments historiques qui ne procurent aucune recette imposable. Tel est notamment le cas lorsque l'immeuble n'est pas ouvert au public ou lorsqu'il est ouvert gratuitement au public. Dans ces situations, les charges foncières qui se rapportent à ces immeubles sont en effet admises en déduction du revenu global du propriétaire dans les conditions et proportions fixées par les [articles 41 F à 41 I de l'annexe III au CGI](#) (voir [BOI-RFPI-SPEC-30-10](#)). Autrement dit, la déduction des primes d'assurance des monuments historiques qui ne procurent aucune recette imposable n'est pas subordonnée à une condition d'ouverture au public. Il s'ensuit notamment que les propriétaires occupants d'un monument historique peuvent déduire les primes d'assurance « habitation ».

2. Objets mobiliers exposés dans un monument historique

60

Les primes d'assurance afférentes à des objets mobiliers ne sont pas, en principe, admises en déduction. Il est toutefois admis que les primes d'assurance afférentes aux objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire sont déductibles du revenu global, que l'immeuble procure ou non des recettes imposables, à la condition qu'ils soient exposés au public dans un immeuble historique auquel ils sont attachés à perpétuelle demeure, au sens de l'[article 525 du code civil](#).

Selon les dispositions de l'article précité du code civil, le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Les glaces d'un appartement sont censées être attachées à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont fixées fait corps avec la

boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

Cela étant, l'interprétation de cet article doit tenir compte des évolutions en matière d'architecture et de décoration. Ainsi la circonstance que les glaces soient aujourd'hui fixées directement aux murs par des pattes et qu'elles ne soient plus placées sur les boiserie ne fait pas obstacle à ce qu'elles soient considérées comme des immeubles par destination. En dehors de ce cas, la jurisprudence ne considère comme immeubles par destination que les objets scellés ou qui, du moins, font partie d'un ensemble décoratif dont ils sont inséparables.

II. Conditions de déduction des primes d'assurance

70

Pour être admises en déduction, les dépenses correspondant aux primes d'assurance doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges (A). En outre, la déduction ne peut se cumuler avec le bénéfice du crédit d'impôt sur le revenu pour primes d'assurance contre les impayés de loyer (B).

A. Conditions générales

1. Principes

80

Pour être admises en déduction, les dépenses correspondant aux primes d'assurance doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges. Il est notamment précisé que :

- le propriétaire ne peut déduire que le montant des primes d'assurance qu'il a effectivement supporté ;
- les primes d'assurance déductibles sont celles qui ont été effectivement payées par le contribuable bailleur au cours de l'année d'imposition ;
- la déduction doit être justifiée.

Remarque : Pour plus de précisions sur les conditions générales de déduction, voir [BOI-RFPI-BASE-30-10](#)

2. Cas particuliers des primes liées à la souscription d'un emprunt

90

Les primes afférentes à un contrat d'assurance souscrites pour garantir le remboursement de l'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies (voir **n° 80**). Il est toutefois précisé que, dès lors que ces primes constituent des frais accessoires à un emprunt, la fraction du déficit qui provient de cette déduction s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes, à l'instar des intérêts d'emprunt correspondants ([3° du I de l'article](#)

Ainsi, le contribuable devra, en pratique, déclarer les primes d'assurance liées à la souscription d'un emprunt sur la ligne afférente aux intérêts d'emprunt des déclarations n° 2044, n° 2044 spéciale ou n° 2072.

Remarque : Pour plus de précisions sur la déduction des frais d'emprunt, voir [BOI-RFPI-BASE-20-80](#).

3. Justifications

100

Le contribuable doit être en mesure de produire, sur demande de l'administration, une copie du contrat d'assurance et de la quittance fournie par l'assureur, ainsi que tous éléments attestant de la date du paiement de la dépense.

En cas d'assurance collective des logements, le propriétaire doit pouvoir fournir, sur demande de l'administration, un relevé des frais de gérance, ainsi que tous éléments attestant de la date du paiement de la dépense et des modalités de détermination de la quote-part qu'il a effectivement supportée.

B. Non-cumul avec le crédit d'impôt sur le revenu pour primes d'assurance contre les impayés de loyer

110

L'[article 200 nonies du CGI](#) prévoit, sous certaines conditions, un crédit d'impôt en faveur des bailleurs qui souscrivent une assurance contre les impayés de loyer de logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'[article L353-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le contribuable ne peut bénéficier, pour un même contrat d'assurance, du crédit d'impôt et de la déduction des primes d'assurance versées en garantie du risque de loyers impayés prévue au a bis du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) pour la détermination des revenus fonciers imposables.

La disposition de non-cumul s'apprécie au regard d'un même contrat d'assurance et non au titre d'un même logement. Elle est applicable dans les mêmes conditions lorsque le logement est détenu par une société soumise à l'impôt sur le revenu . En pratique, le contribuable dispose, au titre de chaque année d'imposition, d'une option entre le crédit d'impôt et la déduction des revenus fonciers :

- si le contribuable demande le bénéfice du crédit d'impôt, il ne peut par ailleurs déduire la fraction de primes garantissant le risque d'impayés de loyer. Les autres primes d'assurance demeurent déductibles des revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies ;
- si le contribuable n'opte pas pour ce crédit d'impôt, il peut déduire toutes les primes d'assurance souscrites, y compris celles qui couvrent le risque de loyers impayés, du revenu foncier, toutes les conditions étant par ailleurs remplies.