

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-CHAMP-20-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

RFPI – Revenus fonciers - Champ d'application – Propriétés dont le contribuable se réserve la jouissance – Caractère imposable des revenus fonciers

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Champ d'application

Titre 2 : Revenus des propriétés dont le contribuable se réserve la jouissance

Chapitre 1 : Caractère imposable des revenus

Sommaire :

- I. Revenus fonciers des propriétés bâties et des biens assimilés
 - A. Propriétés dont le propriétaire se réserve la jouissance
 - B. Propriété inscrite à l'actif d'une entreprise
 - C. Revenus accessoires
- II. Revenus fonciers des propriétés non bâties
 - A. Propriétés dont le propriétaire se réserve la jouissance
 - B. Propriétés non inscrites à l'actif affectées à l'exploitation du contribuable
 - C. Propriétés inscrites à l'actif d'une entreprise
 - D. Revenus accessoires

1

Les revenus fonciers des propriétés dont le contribuable se réserve la jouissance sont imposables qu'ils se rapportent à des propriétés bâties (I) ou non bâties (II).

Les propriétés dont le contribuable se réserve la jouissance sont les immeubles ou parties d'immeubles occupés par le propriétaire ou dont il a concédé gratuitement la jouissance à un tiers sans y être obligé par un contrat, ou encore ceux qu'il a laissés vacants ou qu'il loue fictivement. Les revenus tirés de ces propriétés sont inclus dans cette catégorie à la condition qu'ils ne puissent être rattachés à une activité artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale.

I. Revenus fonciers des propriétés bâties et des biens assimilés

10

Les revenus des propriétés bâties de toute nature, telles que maisons et usines ainsi que les revenus des biens assimilés (voir sur cette notion [BOI-RFPI-CHAMP-10-10](#)) sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, en vertu du 1° de l'article 14 du code général des impôts (CGI).

Les revenus de ces propriétés sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers même lorsque le propriétaire les utilise pour ses besoins personnels. Ce principe n'est toutefois susceptible de s'appliquer que si les revenus considérés ne sont pas compris dans les bénéfices d'une entreprise ou d'une exploitation.

A. Propriétés dont le propriétaire se réserve la jouissance

20

Les propriétaires doivent, en principe, comprendre dans leur base d'imposition le revenu des immeubles ou parties d'immeubles dont ils se réservent la jouissance et qui répondent simultanément aux critères suivants :

- ne pas être affectés à l'habitation (locaux industriels, commerciaux, artisanaux...). Sont en effet exonérés les locaux à usage d'habitation ([BOI-RFPI-CHAMP-20-20](#)) ;
- ne pas être inclus dans les bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, d'une exploitation agricole ou de titulaires de bénéfices non commerciaux.

B. Propriété inscrite à l'actif d'une entreprise

30

Les revenus des propriétés inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une profession non commerciale sont pris en compte pour la détermination des bénéfices professionnels.

C. Revenus accessoires

60

Il convient d'inclure dans les revenus fonciers les revenus accessoires des propriétés bâties dont le contribuable se réserve la jouissance. Aucune exonération n'est prévue.

Les revenus accessoires sont ceux qui proviennent de la location du droit d'affichage ou du droit de chasse, de la concession du droit d'exploitation des carrières, de redevances tréfoncières ou autres redevances analogues ayant leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit.

Les recettes accessoires perçues par le propriétaire doivent être ajoutées à la valeur locative des propriétés même lorsqu'elles se rapportent à des locaux d'habitation dont le revenu est exonéré (voir [BOI-RFPI-CHAMP-20-20](#)).

Le revenu en nature afférent au droit de chasse dont le propriétaire se réserve la jouissance n'est pas pris en compte (voir sur ce point, [BOI-RFPI-CHAMP-20-20](#)).

II. Revenus fonciers des propriétés non bâties

70

Les revenus des propriétés non bâties de toute nature, y compris ceux des terrains occupés par les carrières, mines et tourbières, les étangs, les salines et marais salants, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, en vertu du [2° de l'article 14 du CGI](#).

Comme pour les propriétés bâties, les revenus de ces propriétés sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers même lorsque le propriétaire les utilise pour ses besoins personnels. Ce principe n'est toutefois susceptible de s'appliquer que si les revenus considérés ne sont pas compris dans les bénéfices d'une entreprise ou d'une exploitation.

A. Propriétés dont le propriétaire se réserve la jouissance

80

Les revenus des propriétés non bâties dont le propriétaire se réserve la jouissance sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers lorsque ces propriétés ne font l'objet d'aucune exploitation professionnelle. Tel peut être notamment le cas :

- d'un lac ([CE, arrêt du 6 juillet 1966, n° 57644](#)) ;

- de terrains non cultivés réservés pour la chasse (voir toutefois [BOI-RFPI-CHAMP-20-20](#)) ;

- de parcs, et d'une manière générale de tous les terrains dont le propriétaire se réserve la jouissance pour son seul agrément ;

- de terrains occupés par des étangs et des ballastières ([RM HERMENT, Sén. JO 24 novembre 1988, p. 1326 n° 994](#)).

B. Propriétés non inscrites à l'actif affectées à l'exploitation du contribuable

90

Les revenus des propriétés non bâties exploitées directement par le propriétaire ne relèvent pas de la catégorie des revenus fonciers. Ainsi, sont inclus dans les bénéfices agricoles en application de l'[article 63 du CGI](#) :

- les revenus que l'exploitation de biens ruraux procure aux propriétaires exploitants ;

- les bénéfices provenant de la production forestière, même si les propriétaires se bornent à vendre les coupes de bois sur pied ;

- les produits de l'exploitation de champignonnières en galeries souterraines ;

- les produits des exploitations piscicoles ; un propriétaire qui exploite lui-même un étang et revend les produits de sa pêche exerce en effet une activité agricole ;

- les profits réalisés par un contribuable qui exploite des marais salants.

C. Propriétés inscrites à l'actif d'une entreprise

100

Les revenus des propriétés inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une profession non commerciale sont pris en compte pour la détermination des bénéfices professionnels.

D. Revenus accessoires

110

Il convient d'inclure dans les revenus fonciers les revenus accessoires des propriétés non bâties que le propriétaire retire effectivement des propriétés non bâties dont il se réserve la jouissance.

Une exonération est toutefois prévue en faveur du droit de chasse dont le contribuable se réserve la jouissance (voir [BOI-RFPI-CHAMP-20-20](#))