RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-CHAMP-30-30-20120912
Date de publication : 12/09/2012

RFPI – Revenus fonciers - Champ d'application – Personnes concernées – Indivision et démembrement de propriété

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Champ d'application
Titre 3 : Personnes concernées
Chapitre 3 : Indivision et démembrement de propriété

Sommaire :

I. Indivision
II. Démembrement du droit de propriété

1

Des difficultés particulières sont susceptibles de se présenter, quant à la détermination des personnes imposables, lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembré ou se répartit entre plusieurs personnes qui ne sont pas regroupées au sein d'une société.

I. Indivision

10

L'indivision est l'état d'une chose appartenant à plusieurs personnes, dont chacune est, pour une fraction quelconque, propriétaire de la chose entière.

En cas d'indivision, chacun des indivisaires participe aux produits des biens indivis au prorata de ses droits dans l'indivision et, corrélativement, il n'est tenu aux charges que dans la même proportion (CE, arrêt du 19 mai 1972, n° 81621). Il s'ensuit que chacun d'eux doit être soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant à ses droits dans le revenu net total de l'indivision.

La circonstance que le contribuable, eu égard aux faibles ressources de sa soeur, a estimé devoir laisser à celle-ci la totalité des produits de la location d'un immeuble et prendre personnellement à sa charge la totalité du paiement des travaux effectués sur celui-ci, ne peut étendre les droits à déduction qu'il tient de l'article 31-I du code au-delà de sa quote-part dans l'indivision (CE, arrêt du 8 février 1978, n° 2212).

Dans le même sens, RM RIGAUDIERE, n° 18948, Sén. JO du 9 avril 1992 p. 866 .Le contribuable imposable à raison de sa part dans une indivision ne peut se soustraire à l'impôt en abandonnant cette part à un coindivisaire (CE, arrêt du 24 novembre 1976, n° 94105)

II. Démembrement du droit de propriété

20

«L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance» (article 578 du code civil).

Il s'ensuit qu'en cas de démembrement du droit de propriété, l'usufruitier est seul bénéficiaire des fruits que l'immeuble peut produire. Les revenus procurés par la location d'un immeuble dont la propriété est démembrée sont donc imposables au nom de l'usufruitier.

30

Abandon de loyers au profit du nu-propriétaire : Le sort fiscal de l'abandon des loyers par l'usufruitier au profit du nu-propriétaire diffère selon que cet abandon s'accompagne d'une renonciation à usufruit constatée ou non par un acte.

Ainsi, lorsque des parents qui ont fait donation de la nue-propriété d'immeubles à leurs enfants dans le cadre d'une donation-partage, abandonnent purement et simplement, sans contrepartie, à ceux-ci, les revenus (loyers ou fermages) de ces immeubles dont ils s'étaient réservé l'usufruit, il convient de distinguer entre deux hypothèses :

- si l'abandon des revenus s'accompagne d'une renonciation à usufruit constatée par un acte donnant ouverture au droit de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux selon les conditions de la convention, les loyers cessent d'être imposables au nom des parents pour être imposables entre les mains des enfants. Il en serait de même si en l'absence d'un acte constatant l'abandon de l'usufruit, l'administration était en mesure d'établir, comme elle est en droit de le faire, que la donation de la seule nue-propriété dissimule en réalité une donation de la pleine propriété du bien et n'a pour but que de faire échapper aux droits de mutation à titre gratuit la valeur de l'usufruit du bien transmis ;

- à défaut d'acte constatant la transmission de l'usufruit ou du rétablissement de la portée véritable de la donation-partage, l'administration est en droit de se prévaloir de l'apparence de l'acte ayant démembré la propriété au titre duquel l'usufruitier est seul bénéficiaire des fruits que l'immeuble peut produire. Les revenus résultant de la location de cet immeuble sont, en conséquence, imposables à son nom. L'abandon des loyers au profit du nu-propriétaire constitue une libéralité qui est sans influence sur le montant de son revenu imposable. Quant aux sommes encaissées par le nu-propriétaire, elles ont, dans la situation évoquée, le caractère de profits qui se renouvellent régulièrement. Dès lors, en application de l'article 92 du CGI, ces sommes sont imposables au nom de l'intéressé dans la catégorie des bénéfices non commerciaux.

40

En ce qui concerne la déduction des charges supportées par les nus propriétaires, il convient de se reporter au BOI-RFPI-BASE-30-20-20.