

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-CHAMP-10-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

RFPI – Revenus fonciers - Champ d'application - Revenus tirés de la location – Revenus des propriétés bâties et des biens assimilés

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Champ d'application

Titre 1 : Revenus tirés de la location

Chapitre 1 : Revenus des propriétés bâties et des biens assimilés

Sommaire :

- I. Revenus fonciers tirés de la location des propriétés bâties et des biens assimilés
 - A. Propriétés bâties proprement dites
 - B. Outillage fixe des établissements industriels
 - C. Installations commerciales ou industrielles assimilables à des constructions
 - D. Bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie
 - E. Immeuble faisant l'objet d'un bail à réhabilitation
- II. Revenus fonciers accessoires à la location de propriétés bâties ou de biens assimilés

1

Les revenus fonciers tirés de la location des propriétés bâties ou de biens et droits assimilés relèvent, en application de l'article 14 du code général des impôts (CGI), de la catégorie des revenus fonciers, qu'il s'agisse des revenus des locations proprement dits (I) ou des recettes accessoires à ceux-ci (II).

Ces revenus sont inclus dans cette catégorie à la condition qu'ils ne puissent être rattachés à une activité artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale (voir BOI-RFPI-CHAMP-10-30 § 1).

I. Revenus fonciers tirés de la location des propriétés bâties et des biens assimilés

A. Propriétés bâties proprement dites

10

Relèvent de la catégorie des revenus fonciers, en application de l'[article 14-1° du CGI](#), les revenus des propriétés bâties.

Ces propriétés s'entendent des constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et revêtant l'aspect de véritables bâtiments (maisons, usines, magasins, bureaux, locaux destinés à loger les gardiens, bâtiments ruraux tels que granges, écuries, caves, celliers, pressoirs, étables, métairies, locaux destinés à serrer les récoltes, etc.).

B. Outillage fixe des établissements industriels

20

En application du [a du 1° de l'article 14 du CGI](#), sont compris dans les revenus fonciers les revenus de l'outillage des établissements industriels attaché au fonds à perpétuelle demeure, dans les conditions indiquées au premier paragraphe de l'[article 525 du code civil](#), ou reposant sur des fondations spéciales faisant corps avec l'immeuble.

L'outillage attaché au fonds à perpétuelle demeure s'entend de celui qui doit être scellé en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou bien être fixé de telle manière qu'il ne puisse être détaché sans être fracturé ou détérioré ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle il est attaché (démolition d'un mur, d'un plancher ou d'installations importantes spécialement construites pour assurer la fixité de certains appareils).

L'outillage des établissements industriels reposant sur des fondations spéciales faisant corps avec l'immeuble s'entend de celui qui repose sur une assise ou des fondations spécialement aménagées pour le recevoir et faisant elles-mêmes partie intégrante des constructions.

En pratique, de tels aménagements relèvent le plus souvent d'autres catégories d'imposition (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30 § 1](#)).

C. Installations commerciales ou industrielles assimilables à des constructions

30

En application du [b du 1° de l'article 14 du CGI](#), sont compris dans les revenus fonciers les revenus de toutes installations commerciales ou industrielles assimilables à des constructions.

Il s'agit notamment des grands réservoirs destinés à contenir des combustibles liquides ou d'autres produits et qui, en raison de leurs dimensions et de leur poids, doivent être assemblés sur place ou sur un terrain voisin de leur emplacement définitif et ne sont pas susceptibles d'être déplacés d'un entrepôt à un autre par des moyens de transport normaux.

En pratique, de tels aménagements relèvent le plus souvent d'autres catégories d'imposition (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30 § 1](#)).

D. Bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie

40

En application du [c du 1° de l'article 14 du CGI](#), sont compris dans les revenus fonciers les revenus des bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie, même s'ils sont seulement retenus par des amarres.

Cette disposition concerne plus spécialement les péniches ou bateaux de plaisance qui ne quittent pratiquement jamais leur lieu d'amarrage (ex : péniche utilisée comme habitation, etc.) lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le bateau ou la péniche n'est pas destiné à la navigation ;
- il est soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

E. Immeuble faisant l'objet d'un bail à réhabilitation

50

En application de l'[article 33 quinquies du CGI](#), présentent également le caractère de revenus fonciers au sens de l'[article 14 du CGI](#) les loyers et prestations de toute nature qui constituent le prix d'un bail à réhabilitation conclu dans les conditions prévues par les [articles L 252-1 à L 252-4 du code de la construction et de l'habitation](#).

Toutefois, le revenu représenté par la valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur conformément à l'[article L 252-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ne donne lieu à aucune imposition.

II. Revenus fonciers accessoires à la location de propriétés bâties ou de biens assimilés

60

Il convient en principe de rattacher aux revenus fonciers les redevances qui ont leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit et qui proviennent de la mise à disposition de tiers, par le propriétaire, de certains droits attachés aux propriétés qui lui appartiennent

Ainsi, peuvent être rattachées à des revenus fonciers les recettes accessoires à la location de propriétés bâties ou de biens assimilés provenant :

- de la location du droit d'affichage, c'est-à-dire toutes les redevances perçues par les propriétaires pour l'utilisation des balcons, toitures ou pignons de leurs immeubles en vue de l'affichage ou de la publicité lumineuse ;

- d'une façon générale, de toutes autres redevances qui ont leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit et qui proviennent de la mise à la disposition de tiers, par le propriétaire, de certains droits attachés aux propriétés bâties ou de biens assimilés lui appartenant (location de toit pour des antennes de téléphonie mobile par exemple).

70

Les revenus accessoires ne sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers que lorsqu'ils ne sont pas inclus dans des bénéfices professionnels (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).