

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-200-40-05/09/2017

Date de publication : 05/09/2017

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière effectuées dans les sites patrimoniaux remarquables et les quartiers relevant de la politique de la ville - Dispositif « Malraux » - Remise en cause de la réduction d'impôt

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 20 : Dépenses de restauration immobilière dans les sites patrimoniaux remarquables et les quartiers relevant de la politique de la ville

Chapitre 4 : Remise en cause de la réduction d'impôt

Sommaire :

I. Cas de remise en cause

A. Non respect de l'engagement de location du logement

B. Non-respect des conditions de mises en location

C. Cession du logement pendant la période d'engagement de location. Cession des titres pendant la période d'engagement de conservation des parts

D. Non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI

II. Modalités de remise en cause

I. Cas de remise en cause

1

La réduction d'impôt obtenue fait notamment l'objet d'une remise en cause en cas de :

- non-respect de l'engagement de location ;

- non-respect de l'engagement de conservation des parts ;

- non-respect des conditions de mise en location ;
- cession, pendant la période d'engagement de location, des immeubles au titre desquels le contribuable a bénéficié de la réduction d'impôt ;
- démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts.

A. Non respect de l'engagement de location du logement

10

Cas de remise en cause	Exceptions
Aucune mise en location par le propriétaire du logement (personne physique, SCI, SCPI)	Aucune remise en cause de l'avantage n'est effectuée lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune : <ul style="list-style-type: none"> - est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire). - est licencié. Les personnes licenciées s'entendent de celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur. - décède.
Mise en location du logement hors délai (BOI-IR-RICI-200-20 au III-A § 70)	
Interruption de la location pendant une durée supérieure à celle admise (BOI-IR-RICI-200-20 au III-D § 140)	

Remarque : Conformément aux dispositions de l'article L.1237-5 du code du travail, la rupture du contrat de travail à l'initiative de l'employeur ne saurait être assimilée à un licenciement lorsque le contribuable, qui est âgé de 65 ans ou, d'au moins 60 ans si une convention ou un accord collectif étendu le prévoit et fixe des contreparties en termes d'emploi et de formation professionnelle, peut bénéficier d'une retraite à taux plein à la date d'expiration de son contrat de travail.

B. Non-respect des conditions de mises en location

20

Cas de remise en cause	Exceptions
Utilisation du logement par son propriétaire, pendant le délai de mise en location ou pendant la période d'engagement de location	Aucune
Mise en location du logement à des personnes autres que celles autorisées	Aucune

Changement d'affectation du logement pendant la période d'engagement de location (cas des biens devant être donnés en location à usage d'habitation principale du locataire)	Une exception est prévue lorsque le changement d'affectation du logement est imputable au locataire (BOI-IR-RICI-200-20 au III-C-1-b § 110)
--	---

C. Cession du logement pendant la période d'engagement de location. Cession des titres pendant la période d'engagement de conservation des parts

30

Cas de remise en cause	Exceptions
Mutation à titre onéreux	Les exceptions prévues en cas de non-respect de l'engagement de location exposées sont applicables (cf. I-A § 10).
Mutation à titre gratuit	Lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune, l'avantage n'est pas remis en cause.
Cession de droit indivis	Les exceptions prévues en cas de non-respect de l'engagement de location sont applicables (cf. I-A § 10). En tout état de cause, la mise en indivision d'un logement ou la cession de ses droits par l'un des indivisaires pendant la période d'éligibilité des dépenses ou pendant la période d'engagement de location ou de conservation des parts entraîne la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue. Toutefois, il est admis que le bénéficiaire de l'avantage fiscal peut être maintenu, pour la fraction de l'avantage fiscal restant à courir, au profit des ex-époux ayant souscrit initialement un engagement de location au cours de leur mariage et qui poursuivent après leur divorce la détention du bien concerné en indivision, dans le cadre d'une convention d'indivision. Si le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit. Les droits du conjoint survivant s'apprécient à la date du règlement de la succession, aucune remise en cause ne peut donc être effectuée tant que la succession n'est pas définitivement réglée.
Démembrement de propriété	Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause, sous réserve que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter l'engagement de location ou de conservation des parts, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès. À défaut de reprise de ces engagements, la réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une remise en cause.

Échange ou apport en société	Aucune
Inscription du logement ou des titres à l'actif d'une entreprise individuelle	Aucune

D. Non-respect des conditions relatives à la souscription de parts de SCPI

40

Cas de remise en cause	Exceptions
Défaut d'affectation de la souscription dans le délai de 18 mois (BOI-IR-RICI-200-10 au IV-C-4 § 390)	Aucune
Non-respect de l'objet social de la SCPI (BOI-IR-RICI-200-10 au IV-C-1 § 360)	Aucune

II. Modalités de remise en cause

50

La survenance d'un événement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt obtenue entraîne une remise en cause de l'avantage fiscal selon les modalités décrites dans le tableau ci-après.

	Modalités de remise en cause
Non-respect des conditions initiales	L'impôt sur le revenu des années au titre desquelles la réduction d'impôt a été pratiquée est majoré du montant de cette réduction.
Non-respect des conditions au cours de la période d'engagement de location	L'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle intervient l'évènement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal est majoré du montant total de la réduction d'impôt obtenue. Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit au plus tard avant le 31 décembre de la troisième année suivant celle de la survenance de l'évènement entraînant la déchéance de la réduction d'impôt. Le montant de la dépense ayant servi de base du calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.