RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RES-PAT-000020-20210309
Date de publication : 09/03/2021

RES - Impôts sur le patrimoine - Impôt sur la fortune immobilière - Détermination des revenus à prendre en considération par les propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire pour le plafonnement de l'IFI

Positionnement du document dans le plan :

RES - Rescrits
Impôts sur le patrimoine
Détermination des revenus à prendre en considération par les propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire pour le plafonnement de l'IFI

Question :

Quels sont les revenus à prendre à prendre en considération par les propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, procurant ou non des revenus, pour le plafonnement de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) prévu par les dispositions de l'article 979 du code général des impôts (CGI) ?

Réponse :

1- Les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ne procurant pas de revenus

La réponse ministérielle Marini n° 01928, J.O. du Sénat du 3 avril 2008, rendue en matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est transposable en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Il en résulte qu'un immeuble classé monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire ne procurant pas de revenus ne permet pas de réaliser des déficits catégoriels fonciers et, par conséquent, les charges foncières assumées par le propriétaire de cet immeuble ne peuvent pas être déduites des revenus pris en considération pour le calcul du plafonnement d'IFI.

2- Les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire procurant des revenus

En application des dispositions de l'article 979 du code général des impôts (CGI), le second terme de comparaison pour déterminer le plafonnement de l'IFI est constitué par 75 % des revenus mondiaux soumis à l'impôt sur le revenu (IR) en France réalisés en N-1, nets de frais professionnels, après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée par les dispositions de l'article 156 du CGI, auxquels s'ajoutent les revenus exonérés réalisés la même année en France et à l'étranger. A cet égard, il est rappelé que les dispositions de l'article 979 du CGI sont d'interprétation stricte.

Les dispositions du 3° du I de l'article 156 du CGI prévoient que le déficit foncier constaté par le propriétaire d'un immeuble classé monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire est admis en déduction du revenu global sans limite de montant. L'excèdent éventuellement constaté constitue un déficit global qui est imputable sur le revenu global des six années suivantes inclusivement.

Ainsi, l'excédent de déficit foncier réalisé en N qui n'a pas pu être totalement imputé sur le revenu global généré cette même année devient un déficit global en N+1 et non un déficit catégoriel dont l'imputation est permise par l'article 979 du CGI sur le revenu de l'année N+1 pour le calcul du plafonnement d'IFI.

Par conséquent, en N+1, le revenu pris en considération pour la détermination du plafonnement d'IFI ne tiendra pas compte de l'imputation du déficit global qui aura été effectuée sur le revenu global soumis à l'IR.

Cette position a été confirmée par la Cour de cassation dans deux arrêts rendus par la chambre commerciale (Cass. Com., 14 décembre 1999, n° 97-16774 et Cass. Com., 18 avril 2000, n° 97-18186) en matière d'ISF et transposables en matière d'IFI, lesquels ont rappelé que le second terme de comparaison du plafonnement d'ISF ne vise pas les revenus tels qu'ils sont retenus pour le calcul de l'IR, c'est-à-dire que les règles visant à la détermination de l'IR et de l'ISF sont indépendantes.

Document lié :

BOI-PAT-IFI-40-30-10 : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Plafonnement - Modalités d'application du plafonnement

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 20/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11552-PGP.html/identifiant=BOI-RES-PAT-000020-20210309