

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-70-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/12/2014

RFPI - Revenus fonciers – Dispositif « Besson neuf » - Obligations des contribuables et des sociétés

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Régimes spéciaux

Titre 2 : Encouragement à la location de logements

Chapitre 1 : Dispositifs "Périssol", "Besson", "Besson ancien" et "Lienemann"

Section 2 : Déduction au titre de l'amortissement 'Besson'

Sous-section 7 : Obligation des contribuables et des sociétés

Sommaire :

- I. Logement donné en location par une personne physique
 - A. Déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement
 - 1. Documents à fournir quelle que soit la nature de l'investissement
 - a. Situation générale
 - b. Situations particulières
 - 2. Documents à fournir pour certains types d'investissement
 - B. Déduction au titre de l'amortissement des dépenses de reconstruction et d'agrandissement
 - C. Reprise par le conjoint survivant
- II. Immeuble donné en location par une société
 - A. Obligations des sociétés
 - 1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration
 - 2. Obligations à l'égard des associés
 - a. Fourniture d'une attestation annuelle
 - b. Dépôt des titres
 - B. Obligations des associés
 - 1. Engagement de conservation des titres
 - 2. Justifications à produire les années suivantes
- III. Immeuble donné en location à un organisme public ou privé

Les obligations des contribuables qui entendent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement et les obligations des sociétés dont les titres ouvrent droit à ces avantages sont codifiées sous les [articles 2 duodécies à 2 vicies de l'annexe III au CGI](#).

I. Logement donné en location par une personne physique

A. Déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement

1. Documents à fournir quelle que soit la nature de l'investissement

10

Le contribuable qui entend bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement est tenu de joindre à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, les documents suivants.

a. Situation générale

- La déclaration d'option établie sur un imprimé fourni par l'administration comportant :
 - l'identité et l'adresse du contribuable ;
 - l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie au [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20](#), II-A-2) ;
 - le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;
 - l'engagement de louer le logement non meublé, pendant une durée de neuf ans au moins, à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal. Cet engagement prévoit en outre que le loyer et les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'[article 2 terdecies de l'annexe III au CGI](#) ;
- Remarque** : Pour les investissements réalisés avant le 9 octobre 2002, la location ne pouvait être effectuée au profit d'un ascendant ou un descendant du propriétaire ou d'un membre de son foyer fiscal.
- les modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-40](#), IV) accompagnées des justificatifs (factures des entrepreneurs, copies des actes authentiques, factures d'honoraires du notaire...).
- Une copie du bail:
- Une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire établi au titre de l'année de référence (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20](#), II-B-2).

20

En outre, chaque année, le contribuable joint à la déclaration de ses revenus un état établi conformément à un modèle fixé par l'administration et faisant apparaître, pour chaque logement, le détail du calcul du montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement.

b. Situations particulières

30

Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, la copie du bail ainsi que la copie de l'avis d'imposition du locataire sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail est signé.

40

En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location ou de la ou des périodes prorogées, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ainsi qu'une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire entrant dans les lieux établi au titre de l'année de référence (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20](#) , II-B-2)..

50

Le contribuable qui souhaite bénéficier d'une période supplémentaire d'amortissement sans changement de locataire n'est tenu à aucune obligation déclarative spécifique.

60

Lorsque le contribuable réalise plusieurs investissements pour lesquels la déduction au titre de l'amortissement est demandée, il doit satisfaire à ces obligations déclaratives pour chaque logement.

2. Documents à fournir pour certains types d'investissement

70

Outre les documents mentionnés au I-A-1, les contribuables sont tenus de fournir :

- pour les immeubles que le contribuable fait construire, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier et de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnées des pièces attestant de leur réception en mairie ;
- pour les locaux que le contribuable transforme en logement, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie et d'une note précisant la nature de l'affectation précédente des locaux.

B. Déduction au titre de l'amortissement des dépenses de reconstruction et d'agrandissement

80

Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des dépenses de reconstruction et d'agrandissement, l'engagement de location doit être formulé dans une note annexe à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux, établie conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant l'indication des modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement ainsi que les justificatifs nécessaires pour son appréciation.

C. Reprise par le conjoint survivant

90

L'option du conjoint survivant, évoquée dans le [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30](#), III) doit être formulée dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration qui doit être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement. Elle comporte l'engagement de louer le logement non meublé à des personnes, qui en font leur habitation principale, pour la fraction de la période de neuf ans couverte par l'engagement de location initial restant à courir à la date du décès.

II. Immeuble donné en location par une société

100

L'[article 2 septdecies de l'annexe III au CGI](#) prévoit les obligations déclaratives des sociétés propriétaires. L'[article 2 octodecies de l'annexe III CGI](#) prévoit les obligations déclaratives de leurs associés.

A. Obligations des sociétés

1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration

110

Lorsque l'immeuble appartient à une société, les obligations déclaratives mentionnées aux I-A et I-B incombent à la société.

Les documents à produire, qui comportent l'engagement de la société de louer les logements nus pendant une durée de six ou neuf ans, sont joints à sa déclaration du résultat de l'année de l'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure ou, pour les travaux de transformation de locaux en logement ou encore de reconstruction ou d'agrandissement, à sa déclaration du résultat de l'année d'achèvement de ces travaux.

L'engagement de location pris par la société prévoit que le loyer et les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par les [articles 2 duodecies](#) et [2 terdecies de l'annexe III au CGI](#) et que la location ne peut être conclue avec l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

Remarque : Pour les investissements réalisés avant le 9 octobre 2002, la location ne pouvait être effectuée au profit d'un un ascendant ou descendant de l'un des associés,

120

Chaque année, la société joint à sa déclaration de résultat un exemplaire de l'attestation fournie aux associés (voir II-A-2-a).

Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, la société joint en outre le tableau d'amortissement prévu au I-A-1-a, n° 20 sur lequel elle indique l'identité et l'adresse des associés ainsi que la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé.

130

Lorsque les associés d'une société d'attribution entrant dans les prévisions de l'[article 1655 ter du CGI](#) donnent personnellement en location les logements correspondant à leurs droits, tels qu'ils sont prévus dans les statuts de ladite société, il appartient à chacun d'eux de satisfaire à ces obligations, pour le logement qu'il donne en location, dans les mêmes conditions que s'il réalisait directement l'investissement. Dans ce cas, la société d'attribution est dispensée des obligations précitées.

2. Obligations à l'égard des associés

a. Fourniture d'une attestation annuelle

140

La société doit fournir à chacun de ses associés une attestation en double exemplaire justifiant, pour l'année précédente, de l'existence à son actif de logements éligibles à la déduction au titre de l'amortissement. Ce document doit comporter les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse de l'associé ;
- le nombre et les numéros des parts détenues au 1^{er} janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises ou transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;
- l'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions de plafond de loyer ou de ressources du locataire ;
- lorsqu'il y a lieu, le montant de l'amortissement correspondant aux droits de l'associé ;
- le montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun et le montant de ce revenu déterminé compte tenu, selon le cas, de la déduction forfaitaire majorée ou de la déduction au titre de l'amortissement ; ces informations permettent à l'associé de choisir, pour la première année, entre le régime de droit commun et ces avantages fiscaux. En outre, pour que l'associé puisse déclarer ses revenus fonciers sur l'imprimé n° [2044](#) spécial, la société doit lui faire connaître la quote-part correspondant à ses droits du revenu brut, des intérêts d'emprunt et des autres charges foncières parmi lesquelles figure la déduction forfaitaire majorée ou la déduction au titre de l'amortissement ;
- en cas de non respect par la société ou l'associé de leurs engagements, la quote-part du supplément de déduction forfaitaire ou des déductions au titre de l'amortissement que l'associé doit

ajouter au revenu foncier de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du logement ou des parts sociales est intervenue.

Nota : La date limite de fourniture aux associés de l'attestation annuelle est actuellement fixée au deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai (décret n° 2009-316 du 20 mars-2009).

b. Dépôt des titres

150

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus mentionnée au I-A-1, n° 10, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des parts mentionné au [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30](#) , I-B).

B. Obligations des associés

1. Engagement de conservation des titres

160

Les porteurs de parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés qui entendent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement doivent s'engager à conserver leurs parts jusqu'à l'expiration de la durée mentionnée au [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30](#) , I-B, n° 30. Cet engagement est établi selon le modèle de l'administration.

Lorsqu'une même société possède plusieurs logements éligibles à l'avantage fiscal, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement.

170

L'engagement de conservation des titres est constaté, selon le cas :

- lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises ou, si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble ;
- lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux de transformation de locaux, de reconstruction ou d'agrandissement ouvrant droit au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement ;
- lors du dépôt de la déclaration souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

2. Justifications à produire les années suivantes

190

Pendant la durée d'application de la déduction au titre de l'amortissement, les associés joignent à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire de l'attestation mentionnée au II-A-2-a).

III. Immeuble donné en location à un organisme public ou privé

200

Les contribuables qui donnent en location un logement à un organisme public ou privé pour le logement de son personnel (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20](#), I-E) doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle a pris effet la location dont les revenus peuvent bénéficier de la déduction forfaitaire majorée ou, pour l'application du régime de la déduction au titre de l'amortissement, à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure :

- la note annexe prévue pour les logements neufs (voir I-A-1), complétée du nom du sous-locataire et des nom et adresse de son employeur ;
- une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;
- lorsqu'il y a lieu, une attestation de conformité du logement aux normes minimales d'habitabilité ou, à défaut, une déclaration sur l'honneur du respect de ces normes ;
- une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par le sous-locataire.

210

Si le bail ou le contrat de sous-location n'est pas signé à la date de la déclaration mentionnée ci-dessus, la copie du bail conclu avec l'organisme locataire, la copie de l'avis d'imposition du sous-locataire ainsi que le document mentionnant le montant du loyer sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail ou le contrat de sous-location est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la période couverte par l'engagement de location mentionné au [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30](#), II.

Lorsque l'immeuble appartient à une société, les obligations définies ci-dessus (n° 200 et n° 210), incombent à cette société.