

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

Date de publication : 12/09/2012

RFPI - Revenus fonciers – Régimes spéciaux – Déduction au titre de l'amortissement Besson neuf

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'

(*) du nom de Louis Besson, ministre chargé du logement du 4 juin 1997 au 27 mars 2001

1

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998) a mis en place un dispositif d'incitation fiscale en faveur des propriétaires bailleurs pour les locations de caractère intermédiaire.

Pour les logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire ainsi que pour les logements résultant de la transformation d'un local à usage autre que l'habitation, l'avantage consiste en une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition ou de revient du logement pendant les cinq premières années et à 2,5 % les quatre, sept ou dix années suivantes. Corrélativement, le taux de la déduction forfaitaire (applicable jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2005) est ramené de 14 % à 6 %.

L'option pour l'application de ces dispositions comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de six ans, lorsqu'il s'agit d'un logement ancien, et de neuf ans renouvelable par périodes de trois ans lorsqu'il s'agit d'un logement neuf. Le locataire doit être une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant ou une personne occupant déjà les locaux. Le loyer et les ressources du locataire ne doivent pas excéder certains plafonds fixés par le [décret n° 99-244 du 29 mars 1999](#).

La déduction au titre de l'amortissement s'applique dans les mêmes conditions, lorsque les immeubles sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, sous réserve d'un

engagement par les associés de conservation de leurs parts. Le locataire doit être une personne physique autre qu'un des associés, un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux logements dont la propriété est démembrée. Toutefois, le conjoint survivant, attributaire de l'usufruit ou de la pleine propriété, peut demander la reprise de l'engagement pour la période d'amortissement restant à courir à la date de la transmission.

Cette déduction, codifiée sous le g du 1° du I de l'[article 31](#) du code général des impôts (CGI), s'applique à compter du 1^e janvier 1999.

10

L'article 91 de la loi n° [2003-590](#) du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat a supprimé, pour les investissements réalisés à compter du 3 avril 2003, le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement « Besson ».

Ce dispositif reste applicable aux logements neufs et assimilés pour lesquels une option a été exercée au titre d'investissements réalisés jusqu'au 2 avril 2003.

20

L'étude de la déduction au titre de l'amortissement « Besson-neuf » comporte les sept sous-sections suivantes :

- Sous-section 1 : personnes et immeubles concernés par le dispositif (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-10](#)) ;
- Sous-section 2 : affectation des logements (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20](#)) ;
- Sous-section 3 : conditions d'application (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-30](#)) ;
- Sous-section 4 : amortissement du prix d'acquisition de l'immeuble (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-40](#)) ;
- Sous-section 5 : amortissement des dépenses de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-50](#)) ;
- Sous-section 6 : conséquences sur le régime fiscal du bailleur et remise en cause de l'avantage fiscal (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-60](#)) ;
- Sous-section 7 : obligations des contribuables et des sociétés (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-70](#)).