RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-220-40-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 04/03/2013

IR - Réductions d'impôt en faveur de l'acquisition de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnel - Conséquences sur le régime fiscal du bailleur

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 22 : Réduction d'impôt accordée aux acquéreurs de logements destinés à la location meublée exercée à titre non professionnelle
Chapitre 4 : Conséquences sur le régime fiscal du bailleur

Sommaire :

I. Amortissement des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt
II. Régime des plus-values
A. Régime des plus-values immobilières
B. Régime des plus-values professionnelles
C. Changement de qualité

L'application de la réduction d'impôt emporte des conséquences sur le calcul de l'amortissement du logement ayant ouvert droit à l'avantage fiscal (I) ainsi que sur la détermination des plus-values réalisées lors de la cession de ce bien (II).

I. Amortissement des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt

1

En application de l'article 39 G du code général des impôts (CGI), les amortissements de l'immeuble ayant ouvert droit à la réduction d'impôt ne sont admis en déduction du résultat imposable qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction d'impôt.

Ainsi, pour un logement dont le prix de revient est de 350 000 euros, seule la fraction de ce prix qui excède 300 000 euros, soit 50 000 euros, pourra faire l'objet d'un amortissement déductible du

résultat imposable dans les conditions prévues au 2° du 1 de l'article 39 du CGI.

Pour plus de précisions sur l'amortissement des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, il convient de se reporter au BOI-BIC-CHAMP-40.

II. Régime des plus-values

A. Régime des plus-values immobilières

10

Conformément aux dispositions du VII de l'article 151 septies du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel, suivent le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers prévu aux articles 150 U à 150 VH du CGI.

En conséquence, les plus-values retirées, le cas échéant, de la cession d'immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, relèvent de ce régime d'imposition.

Pour plus de précisions sur le régime d'imposition des plus-values immobilières, il convient de se reporter notamment au BOI-RFPI-PVI .

B. Régime des plus-values professionnelles

20

En revanche, les plus-values afférentes aux autres éléments de l'actif immobilisé sont soumises aux règles prévues aux articles 39 duodecies et suivants du CGI. Par ailleurs, dès lors que l'activité de location n'est pas exercée à titre professionnel, les plus-values ainsi déterminées ne peuvent ouvrir droit à l'exonération prévue au II de l'article 151 septies du CGI.

C. Changement de qualité

30

Si au moment de la cession du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, le contribuable est qualifié de loueur en meublé professionnel (sur ce point, voir BOI-IR-RICI-220-20 n° 190), la plus-value afférente à la cession du bien ayant ouvert droit à la réduction d'impôt est soumise au régime des plus-values professionnelles.

Dans l'hypothèse où le contribuable ne sait pas au moment de la cession s'il sera qualifié de loueur en meublé professionnel, au titre de l'année de cession, il est admis qu'il soumette la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession.

Enfin, si le bien a figuré successivement dans le patrimoine privé puis à l'actif dans le patrimoine professionnel du contribuable ayant bénéficié de la réduction d'impôt, la plus-value est déterminée dans les conditions fixées à l'article 151 sexies du CGI.