

Le prélèvement à la source est la mesure phare de la loi de finances 2017. Toutefois d'autres mesures ont été votées et sont passées un petit peu plus inaperçues. C'est le cas du dispositif qui permettait jusqu'à aujourd'hui au nu-propiétaire de déduire des charges foncières de son revenu global.

Selon le Code Civil, l'usufruitier d'un bien est tenu d'assumer les dépenses d'entretiens alors que le nu-propiétaire doit se charger des dépenses de « grosses réparations ».

L'article 606 du Code Civil définit la liste des grosses réparations : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Lorsque le bien est loué, le nu-propiétaire peut déduire les dépenses de grosses réparations de ses revenus foncières. S'il en résulte un déficit foncier, ce dernier est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €. L'excédent étant reportable sur les revenus foncières pendant 10 ans.

Depuis l'imposition des revenus de 2009, le nu-propiétaire avait la possibilité d'opter pour un régime dérogatoire et de déduire les travaux supportés de son revenu global à hauteur de 25 000 € par an, que le logement soit loué ou non. La fraction excédant ce seuil était reportable et imputable au titre des 10 années suivantes.

La loi de finances 2017 est venue mettre fin à cette dérogation. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, si le nu-propiétaire assume des dépenses de grosses réparations :

- Si le bien n'est pas loué, il n'a plus aucune possibilité de déduction.
- Si le bien est loué, il peut déduire les dépenses de grosses réparations de ses propres revenus foncières s'il en a. S'il n'en a pas, il dégage un déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.

A titre transitoire, le nu-propiétaire a la possibilité de déduire du revenu global les dépenses pour grosses réparations effectuées en 2017 s'il justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant le 31 décembre 2016.

Si vous êtes concerné, nous pouvons vous accompagner pour étudier votre



## La fin de la déduction du revenu global des grosses réparations par le nu-propriétaire | 2

situation personnelle.