

## Défiscalisation immobilière et règlement du divorce. Une réponse satisfaisante de Bercy...

**NEWSLETTER 15 279 du 5 MAI 2015**



**Analyse par JACQUES DUHEM**

La situation est fréquente...Des époux se sont placés dans le cadre d'un régime de défiscalisation immobilière. Ils se sont engagés à conserver et à donner en location le bien sur la période prévue par le dispositif. Et avant le terme de ce délai, leur divorce est prononcé.

Que se passe-t-il en cas de maintien de l'indivision entre deux époux divorcés qui ont fait l'acquisition pendant le mariage d'un bien immobilier ?

Mme Catherine Génisson, députée a appelé l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur cette situation, dans le cadre du dispositif LMNP Censi Bouvard.  
Une réponse a été apporté récemment (JO Sénat du 23/04/2015 - page 953)

### **Rappel des dispositions législatives**

La réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle prévue à l'article 199 sexvicies du code général des impôts (CGI), dite « LMNP » ou « Censi-Bouvard », s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent, au sein de certaines structures limitativement énumérées par la loi (établissements de soins, résidences pour personnes âgées, etc.), un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**

un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée à titre non professionnel.

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence où il se trouve.

Les logements acquis en indivision sont également éligibles au dispositif. Dans ce cas, les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. **En tout état de cause, la situation constatée au moment de la souscription de l'engagement de location ne doit pas être modifiée avant l'expiration de celui-ci.**

## Position de l'administration

Deux situations sont envisagées :

### a) Un des ex époux se voit attribuer le bien immobilier :

En cas de divorce intervenant après la prise de cet engagement et avant son expiration, l'ex-époux qui, lors de la liquidation de la communauté matrimoniale, se voit attribuer le bien ayant ouvert droit à réduction d'impôt peut, toutes conditions étant par ailleurs remplies, demander la reprise à son profit de l'engagement pour la durée de location restant à courir à la date du divorce. S'il ne demande pas cette reprise, la réduction d'impôt précédemment obtenue fait l'objet d'une remise en cause.

### b) Maintien d'une indivision après le divorce

Cela étant, la situation d'un couple qui maintiendrait en indivision, après le prononcé de leur divorce, le logement pour lequel le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, ne conduit pas à faire entrer dans l'indivision d'autres personnes que celles qui ont initialement souscrit l'engagement de location. **Ce faisant, ces contribuables sont replacés, in fine, dans la situation d'une acquisition en indivision.**

Dès lors, compte tenu, d'une part, de l'esprit de loi, d'autre part, du respect des conditions d'application du dispositif prévues pour les propriétaires indivis, **il est admis que le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvicies du CGI puisse être maintenu, pour la fraction de l'engagement de location restant à courir, au profit des ex-époux ayant souscrit cet engagement au cours de leur mariage et qui poursuivent après leur divorce la détention du bien concerné en indivision.**

Enfin, il est précisé que les dispositions de **l'article 1873-3 du code civil** prévoient que l'indivision conventionnelle ne peut être valablement conclue que pour une durée maximum de cinq ans (éventuellement renouvelable par décision expresse des parties) ou pour une durée indéterminée.

Dès lors, dans l'hypothèse du maintien du bénéfice de l'avantage fiscal dans le cadre d'une convention d'indivision, il convient que la convention d'indivision conclue soit d'une durée de cinq ans renouvelable ou d'une durée indéterminée, cela afin d'éviter tout risque d'annulation de cette convention et, par suite, de remise en cause de leur engagement de location.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

### Remarque

Le ministre indique que ces précisions, sont transposables dans les mêmes conditions pour le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif (dispositif « Scellier ») prévue à l'article 199 septuies du CGI, ont fait l'objet de commentaires publiés au Bulletin officiel des finances publiques - impôts, respectivement aux paragraphes n° 20 du BOI-IR-RICI-220-20-20131218 s'agissant du dispositif « LMNP » et n° 100 du BOI-IR-RICI-230-20-10-20131218 s'agissant du dispositif « Scellier ».

## NOS PROCHAINES FORMATIONS

### LES FONDAMENTAUX DE LA FISCALITE PATRIMONIALE UNE FORMATION DE DEUX JOURS ANIMEE PAR JACQUES DUHEM



**PARIS**  
**LES 10 ET 11 JUIN 2015**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS**

[CLIQUEZ ICI](#)

### PRATIQUE DE L'ASSURANCE-VIE : CONSEILS, SECURISATION ET OPTIMISATION ANIMEE PAR STEPHANE PILLEYRE



**PARIS**  
**Le 16 JUIN 2015**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS**

[CLIQUEZ ICI](#)



**AIX EN PROVENCE**  
**Le 17 JUIN 2015**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS**

[CLIQUEZ ICI](#)

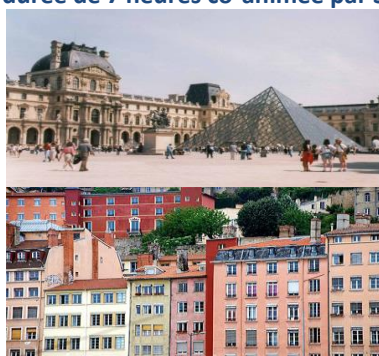
### SOCIETES CIVILES : UNE APPROCHE JURIDIQUE ET FISCALE PRATICO- PRATIQUE...

« De la théorie, à la pratique... »

Une formation d'une durée de 7 heures co-animée par STEPHANE PILLEYRE ET JEAN PASCAL RICHARD

**PARIS**  
**le**  
**25 Juin 2015**

**Lyon**  
**le**  
**26 Juin 2015**



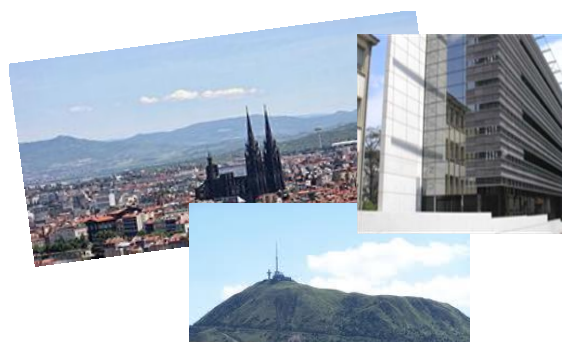
**DETAILS ET  
INSCRIPTIONS**  
[CLIQUEZ ICI](#)

**DETAILS ET  
INSCRIPTIONS**  
[CLIQUEZ ICI](#)

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**  
**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**



2 jours de formation (14 heures)  
***Jeudi 27 et vendredi 28 août 2015***

2 approches  
***Patrimoine privé et patrimoine professionnel***

1 objectif  
***De la théorie à la pratique***

4 Intervenants...

Jean-Pascal  
RICHAUD



Stéphane  
PILLEYRE



Jacques  
DUHEM



Pierre-Yves  
LAGARDE



**NOMBRE DE PLACES LIMITE**  
**[DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI](#)**

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE  
[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)  
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne