

14ème législature

Question N° : 2806	De Mme Catherine Quéré (Socialiste, républicain et citoyen - Charente-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >indivision	Analyse > jouissance. fruits de la location. régime fiscal. réglementation.
Question publiée au JO le : 07/08/2012 Réponse publiée au JO le : 11/03/2014 page : 2331 Date de changement d'attribution : 20/03/2013 Date de renouvellement : 04/12/2012 Date de renouvellement : 19/03/2013 Date de renouvellement : 25/06/2013 Date de renouvellement : 01/10/2013 Date de renouvellement : 14/01/2014		

Texte de la question

Mme Catherine Quéré rappelle à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, que, dans le cadre d'un divorce, l'attribution préférentielle d'un appartement en indivision est accordée par décision exécutoire à un des membres du couple qui en a alors la jouissance. Le juge renvoie les parties devant le notaire pour l'établissement de l'acte liquidatif. À la fin de la liquidation, l'autre membre du couple prenant en compte la hausse du marché immobilier peut décider d'interjeter appel en demandant une nouvelle expertise judiciaire pour déterminer la valeur du bien immobilier et une indemnité d'occupation. En appel, le juge confirme l'attribution préférentielle mais accorde une indemnité d'occupation à compter de la décision en premier ressort à l'autre membre du couple qui a interjeté appel, celle-ci étant censée représenter la moitié de la valeur locative du bien. Le membre du couple ayant la jouissance et l'attribution préférentielle à titre exécutoire en première instance, peut se trouver dans l'obligation de changer de domicile pour des raisons professionnelles et de mettre l'appartement indivis en location. Dans sa demande en appel, il arrive que la partie adverse revendique simultanément malgré la décision exécutoire en première instance une indemnité d'occupation vu l'occupation à titre onéreux (article 255 du code civil). Certaines personnes arrivent à anticiper la fixation d'office par le juge du montant à reverser à l'autre en lui reversant la moitié des sommes perçues. Dans ce cas-là, la personne bénéficiant de la jouissance ne déclare que la moitié des revenus. L'autre partie doit déclarer comme revenus les sommes perçues (BOI 5-D2-07 n° 43 du 23 mai 2007 alinéa 37). Il convient donc à celui qui a la jouissance du bien de ne déclarer que le montant des sommes perçues moins celles qu'il doit reverser. Une jurisprudence (1re civ., 27 octobre 1993, bull. 1993, I, n° 301; 3 octobre 2006, bull. 2006, I, n° 426) précise à ce sujet que l'indemnité d'occupation se substitue à la perte des fruits et revenus dont elle emprunte le caractère. Le parallélisme des formes implique qu'il s'agit d'une charge pour celui qui paye l'indemnité d'occupation, celle-ci représentant une atténuation des revenus fonciers à déclarer, le bien étant loué. Il lui est donc demandé de confirmer que seuls sont à déclarer par celui qui a la jouissance du bien immobilier les revenus de la location qu'il a concrètement perçus hormis ceux qu'il a dû reverser à l'autre. Autre possibilité, l'indemnité d'occupation peut être considérée comme une pension alimentaire ou une contribution aux charges du mariage, ou comme une charge portant sur la propriété de l'immeuble en location (précis de fiscalité PF-LI-2°P-T2-C1°-B).



Texte de la réponse

Pour l'imposition des revenus fonciers de biens locatifs détenus dans le cadre d'une indivision, et par principe, chacun des indivisaires, propriétaire d'une partie du bien, a vocation à percevoir les fruits correspondant à sa quote-part indivise. Il s'ensuit que chacun est également imposable sur les revenus perçus du fait de la location en fonction de sa quote-part dans l'indivision et ne peut donc se soustraire à l'impôt en abandonnant sa quote-part à un coindivisaire. Ces précisions figurent au paragraphe n° 10 du BOI-RFPI-CHAMP-30-30-20120912, publié au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts (BOFIP). Par ailleurs, en vertu de l'article 255 du code civil, le juge peut, dans le cadre d'un jugement de divorce, prononcer des mesures provisoires dans l'attente du règlement définitif du divorce et de la liquidation par le notaire du régime matrimonial. Dans l'attente de ce règlement, les ex-époux restent en indivision pour la gestion de l'ensemble de leurs biens. Ainsi, le juge peut prononcer, dans le cadre de l'ordonnance de non-conciliation, le versement d'une indemnité d'occupation du logement familial à la charge de l'époux occupant l'habitation. L'article 815-9 du code civil précise en effet que l'indivisaire, qui jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. À ce titre, les sommes que verse l'un des indivisaires aux autres membres de l'indivision en application de l'article 815-9 du code civil représentent la contrepartie de la jouissance privative du bien indivis. Tel est le cas des indemnités d'occupation : elles constituent pour celui qui les perçoit un revenu brut imposable, dès lors qu'elles se rapportent à la jouissance d'un immeuble nu. Ces précisions figurent au paragraphe n° 340 du BOI-RFPI-BASE-10-10-20120912, publié au BOFIP. Dès lors, l'indemnité concernée ne peut être regardée comme une dépense effectuée en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu sur le fondement des dispositions de l'article 13 du code général des impôts (CGI) ni comme une charge, limitativement énumérée, déductible au titre des revenus fonciers en application des dispositions de l'article 31 du même code. S'agissant des sommes versées au titre des pensions alimentaires, quelle qu'en soit la nature, leur déductibilité du revenu global doit être appréciée au regard des dispositions du 2° du II de l'article 156 du CGI. À cet égard, le versement d'une indemnité d'occupation au profit de l'ex-conjoint ne résulte pas de l'exécution d'une obligation alimentaire mais de la contrepartie de la jouissance privative du bien indivis. Par suite, les sommes versées au titre de l'indemnité d'occupation ne peuvent pas être admises en déduction du revenu global du débiteur.