Achat d'un appartement et amortissement besson

Par Visiteur

Bonjuor,

J'ai acheté un appatement en état futur d'achèvement en 2001. La construction s'est achevée en 2003 et j'ai eu un 1er locataire en janvier 2004. Toutefois, j'ai commencé à déduire le montant de l'amortissement (8% du prix d'achat de l'appartement) sur ma déclaration d'impôt au titre des revenus de 2002.
Dans le dispositif Besson, je dois conserver mon appartement pendant 9 ans soit jusqu'en 2013. Si je vends mon appartement début 2011, j'aurai eu un locataire pendant 7 ans et j'aurais bénéficié de l'avantage fiscal pendant 9 ans (8% du prix *5 ans + 2.50% du prix* 4 ans). Etant donné que je n'aurai eu alors un locataire que pendant 7 ans au lieu de 9, que devrais-je "rembourser" au fisc ? l'inégralité de l'avanatge fiscal économisé pendant les 9 ans ou seulement une partie (et dans ce casquelles années devrais-je rembourser) ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le dispositif Besson, je dois conserver mon appartement pendant 9 ans soit jusqu'en 2013. Si je vends mon appartement début 2011, j'aurai eu un locataire pendant 7 ans et j'aurais bénéficié de l'avantage fiscal pendant 9 ans (8% du prix *5 ans + 2.50% du prix* 4 ans). Etant donné que je n'aurai eu alors un locataire que pendant 7 ans au lieu de 9, que devrais-je "rembourser" au fisc ? l'inégralité de l'avanatge fiscal économisé pendant les 9 ans ou seulement une partie (et dans ce casquelles années devrais-je rembourser) ?

Suite à votre question, je vous indique qu'en cas de remise en cause de la déduction forfaitaire majorée, le supplément de déduction pratiqué, y compris au titre d'années prescrites, fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de rupture de l'engagement ou de cession du logement ou des parts sociales.
Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit dans les trois ans de la rupture de l'engagement ou de la cession du logement ou des titres.
Les suppléments de déduction repris constituent un revenu net foncier (toutes les charges ayant été antérieurement déduites) qui est rapporté au revenu net foncier de l'année au titre de laquelle est intervenu le fait qui motive la remise en cause.

Si le contribuable ne perçoit plus de revenus fonciers au titre de cette année, le supplément de déduction est rapporté au revenu net global de l'année.

Les droits supplémentaires sont assortis de l'intérêt de retard prévu par les articles 1727 et 1727 A du code général des impôts (CGI) et, en cas de mauvaise foi ou de manoeuvres frauduleuses du contribuable, de l'application des majorations prévues par l'article 1729 du CGI.

Toutefois, je vous précise que vous pouvez rétablir votre imposition de votre propre initiative en remplissant la ligne " réintégration du supplément de déduction pratiqué" de votre déclaration de revenus fonciers n° 2044 ou n° 2044 spéciale. A cet fin, je vous invite à prendre l'attache du centre des impôts gestionnaire de votre déclaration fiscale le moment venu.

Enfin, pour d'atténuer les effets de la progressivité de l'impôt, cette imposition supplémentaire fait l'objet du système du quotient.
Le système du quotient concerne exclusivement l'imposition des réintégrations opérées au titre des amortissements déduits au cours de la période couverte par l'engagement initial.

Le système du quotient consiste à :

- diviser la fraction du revenu net foncier correspondant aux déductions réintégrées par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit.

Lorsque le point de départ de la période d'amortissement a lieu en cours d'année, la fraction d'année est assimilée à une année entière ;

- ajouter ce résultat au revenu net global de l'année au cours de laquelle le non respect de l'engagement a été constaté, déterminé dans les conditions de droit commun.
Ce revenu tient par conséquent compte des revenus fonciers. Lorsque le revenu global net est négatif, il est compensé, à due concurrence, avec le total des amortissements remis en cause. Le système du quotient est ensuite appliqué à l'excédent éventuel ;
- calculer l'impôt correspondant à cette fraction de majoration : cet impôt correspond à la différence entre le montant des droits simples calculés par application du barème de l'impôt sur le revenu au total formé par le revenu net global ainsi majoré et le montant des droits simples résultant de l'application de ce barème au seul revenu net global ordinaire ;
- multiplier cette différence par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient, c'est-à-dire le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.*

Très cordialement.