

V. REVENUS FONCIERS

1. DEFINITION

ARTICLE 27 : Sont compris dans la catégorie des revenus fonciers lorsqu'ils ne sont pas inclus dans les autres catégories de revenus :

1- le loyer des propriétés bâties et des propriétés non bâties y compris celui des terrains occupés par les carrières.

2- la plus-value réalisée de la cession des :

- droits sociaux dans les sociétés immobilières,
- immeubles bâtis ou partie d'immeuble bâtis,
- terrains, à l'exclusion des terrains agricoles situés dans les zones

agricoles cédés au profit de personnes autres que les promoteurs immobiliers et au profit de personnes qui s'engagent dans le contrat de cession de ne pas réserver le terrain objet de la cession à la construction avant l'expiration d'une période de 4 ans à partir de la date de cession. L'acquéreur est tenu de payer l'impôt dû à ce titre en cas de non-respect de l'engagement susmentionné.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux opérations de cession faites :

- au conjoint, ascendants, ou descendants, ou
- au bénéficiaire du droit de propriété d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières créées conformément aux dispositions des articles 40 et 41 du code de l'aménagement du territoire et d'urbanisme, ou
- dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique, ou
- d'un seul local à usage d'habitation dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m² y compris les dépendances bâties et non bâties, et ce, pour la première opération de cession.

La cession au sens du présent paragraphe couvre la cession de propriété, de l'usufruit, de nue-propriété ou de servitude.

(Modifié Art 106 LF 92-122 du 29/12/92, Art 3 Loi 98-73 du 4/08/98 portant simplification des procédures fiscales et réduction des taux de l'impôt, Art 74 LF 2001-123 du 28/12/2001 et Art 60-1 LF 2004-90 du 31/12/2004 et Art 47-1 LF 2013-54 du 30/12/2013).

3- La plus-value de cession de lots ou parties de lots dont l'origine de propriété provient de la cession, autre que par voie d'échange, de terres domaniales à vocation agricole et qui ont perdu cette vocation. *(Modifié Art 106 LF 92-122 du 29/12/92 et Art 4 Loi 98-73 du 4/08/98 portant simplification des procédures fiscales et réduction des taux de l'impôt).*

2. DETERMINATION DU REVENU NET

ARTICLE 28 :

I. Le revenu brut des immeubles ou parties d'immeubles donnés en location est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, augmenté d'une part, du montant des dépenses incombant normalement à ce dernier et mises par convention à la charge du locataire diminué d'autre part, du montant des dépenses supportées par le propriétaire pour le compte du locataire.

Dans les recettes brutes de la propriété sont comprises notamment celles qui proviennent de la location du droit d'affichage, de la concession du droit de propriété ou d'usufruit.

II. Le revenu net des propriétés bâties est déterminé en déduisant du revenu brut 20% au titre des charges de gestion, des rémunérations de concierge, d'assurances et d'amortissement, ainsi que les frais de réparation et d'entretien justifiés et la taxe sur la valeur locative ⁽¹⁾ acquittée. *(Modifié Art 21-1 LF 2015-53 du 25/12/2015)*

Le revenu net des propriétés non bâties louées est évalué en déduisant du revenu brut le montant des dépenses justifiées et nécessitées pour la production de ce revenu ainsi que la taxe foncière sur les terrains non bâtis ⁽²⁾acquittée.

III. Les dispositions des articles 10 à 20 ⁽³⁾du présent code sont applicables aux personnes qui justifient de la tenue d'une comptabilité conformément à la législation comptable des entreprises *(Modifié Art. 76 LF 97-88 du 29/12/97).*

IV. Pour l'application des dispositions des paragraphes 2 et 3 de l'article 27 du présent code, la plus-value imposable, est égale à la différence entre d'une part, le prix de cession déclaré des biens et droits susvisés ou celui révisé suite aux opérations de vérifications fiscales selon les procédures applicables en matière de droits d'enregistrement et d'autre part, le prix de revient d'acquisition, de donation, ~~d'échange ou~~ de construction y compris la valeur des terrains, ou celui révisé suite aux opérations de vérifications fiscales majoré des montants justifiés des impenses et de 10% par année de détention.

Le prix de revient pour les opérations de cession de l'usufruit et de la nue-propriété est déterminé sur la base d'une quote-part de la valeur de la propriété totale et ce conformément au tableau prévu par l'article 38 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(Modifié Art 47-2 LF 2013-54 du 30/12/2013)

Afin de permettre aux attributaires de terres domaniales ayant perdu leur vocation agricole l'obtention de la main-levée avant la date de la cession définitive de ces terres, la plus-value est déterminée sur la base de la valeur desdits biens fixée par un expert du domaine de l'Etat. *(Modifié Art. 107 LF 92-122 du 29/12/1992 et Art 5 Loi 98-73 du 4/08/98 portant simplification des procédures fiscales et réduction des taux de l'impôt)*

Pour les donations, les échanges et les biens hérités le prix de revient est déterminé à partir des valeurs déclarées dans les actes de donation, d'échange ou dans les

⁽¹⁾ remplacée par la taxe sur les immeubles bâtis

⁽²⁾ remplacée par la taxe sur les terrains non bâtis

⁽³⁾ les articles 16 à 20 sont abrogés par LF 99-101 du 31/12/1999.

déclarations déposées au titre des mutations par décès. (*Modifié Art 60-2 LF 2004-90 du 31/12/2004*)

Pour les cessions de biens acquis par donation entre ascendants et descendants et entre époux, le prix de revient est déterminé sur la base de leur valeur à la date de leur possession par le premier donateur. La durée de détention est calculée, dans ce cas, à compter de la date de possession par le premier donateur. (*Ajouté par l'article 4 de la loi 2006-69 du 28/11/2006 relative à l'exonération des donations entre ascendants et descendants et entre époux du droit d'enregistrement proportionnel et modifié Art 47-3 LF 2013-54 du 30/12/2013*)