



## Déficit foncier pour usufruitier

Par **FANRENE**, le **07/02/2022** à **17:34**

Bonjour,

En 2016, avec mes filles, j'ai acheté un 2 pièces pour le louer en meublé. J'ai fait donation de ce bien immobilier à mes deux filles et suis donc usufruitier et gère en conséquence la location. Des frais importants (4.600 €) de reconstruction d'un mur de la copropriété écroulé en 2019 ont été réalisés en 2021. Dans le décompte des dépenses, j'ai introduit ce montant et mon comptable me refuse de le porter en déficit au prétexte que je suis usufruitier ? Je crois savoir qu'il existe des dérogations en cas de reconstruction. Qu'en pensez-vous ?

Par avance merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **07/02/2022** à **19:20**

Bonjour

Votre comptable est dans le vrai, le gros œuvre concernant les nus-propriétaires et non les usufruitiers.

D'autre part, si les dépenses de réparation et d'entretien, (dépenses d'amélioration, travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location) sont déductibles, les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent de toute façon pas être déduits de votre revenu foncier.

Par **beatles**, le **08/02/2022** à **14:23**

Bonjour,

Article 605 du Code civil :

[quote]

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

**Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient**

été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

[/quote]

Article 606 du Code civil :

[quote]

**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.

[/quote]

Cdt.