



mais assez complét

Guide simplifié de la déclaration des revenus fonciers

POUR PARTICULIERS BAILLEURS



Gérer seul son bien est la solution la plus économique et Rentila.com vous fournit les outils pour vous aider à simplifier et optimiser votre gestion locative immobilière.

SOMMAIRE

AVANT PROPOS

1. LE REGIME MICRO-FONCIER

Dans quelles conditions relève-ton de ce régime ?

Le revenu foncier imposable

La déclaration de revenus n°2042

2. LE REGIME REEL D'IMPOSITION

Dans quelles conditions relève-ton de ce régime ?

Le revenu foncier imposable

La déclaration de revenus n°2044 ou n°2044S

Calcul de son revenu imposable et potentiel déficit foncier

3. LES RECETTES A DECLARER

La déclaration des loyers

Autres recettes locatives

Les dépenses mises à la charge du locataire

La valeur de certains biens non loués

4. LES CHARGES DEDUCTIBLES

Les frais de gestion

Les frais d'assurance

Les frais de travaux

Les charges récupérables non récupérées

Les impôts

Les charges de la copropriété

Les intérêts d'emprunt

AVANT PROPOS

Ce guide s'adresse à tous les propriétaires bailleurs qui louent **un bien non meublé, nu**.

Ceux-ci ont l'obligation de déclarer chaque année leurs revenus locatifs, les loyers étant imposables en tant que **revenus fonciers**.

La déclaration à effectuer dépend du **régime d'imposition** applicable ou choisi, les 2 régimes d'imposition étant le **régime micro-foncier et le régime réel**.

1 LE REGIME MICRO-FONCIER

Il s'agit d'un régime simplifié d'imposition; le revenu imposable est déterminé en appliquant sur les recettes locatives un abattement forfaitaire de 30%.

Il s'agit du régime le plus simple pour le bailleur. Mais en contrepartie, aucune charge spécifique ne peut être déduite, les 30% étant supposés couvrir l'essentiel.

DANS QUELLES CONDITIONS RELEVE-TON DE CE REGIME ?

Lorsque le montant brut des loyers et des autres recettes locatives du foyer fiscal ne dépasse pas 15000€ par an.

Pour connaître son niveau de revenus locatifs, il faut additionner, chaque année, toutes les recettes locatives de chacun des membres du foyer fiscal (soi-même, le conjoint, marié ou pacsé, les enfants et autres personnes à charge).

Les provisions pour charges payées par le locataire ne sont pas considérées comme un revenu imposable et n'ont donc pas à être additionnées.

Cette limite de 15000€ est à prendre en compte totalement sur chaque déclaration requise l'année d'un changement de situation familiale, mariage ou divorce.

De plus, pour bénéficier de ce régime micro-foncier, aucun des biens locatifs ne doit avoir été acquis dans le cadre d'un dispositif fiscal particulier

Notamment, quelque soit le montant des loyers perçus, le régime réel d'imposition devient obligatoire en cas de détention d'un bien acquis

- dans le cadre des dispositifs Besson (neuf ou ancien), Robien (classique, recentré ou ZRR), Borloo (neuf ou ancien) et Périssol.
- dans le cadre de la « loi Malraux », pour toute déclaration de travaux avant 2009
- dans le cadre d'un investissement locatif réalisé dans un immeuble bénéficiant de réductions d'impôts en faveur du secteur touristique

Par contre, les bailleurs ayant acquis un logement neuf dans le cadre de la loi Scellier peuvent choisir le régime micro-foncier. Mais ils ont intérêt à choisir le réel si leur location se situe en zone intermédiaire ou en ZRR (zone de revitalisation rurale) et ainsi bénéficier des déductions spécifiques de 30% ou de 26%.

Dans le cas spécifique de bailleurs en SCI, la limite des 15000€ s'applique à chaque membre de la SCI, pas au niveau de la SCI totale.

Il est enfin tout à fait possible à tout moment de renoncer au régime micro-foncier pour choisir le régime réel d'imposition.

Opter pour le régime réel doit être privilégié lorsque les charges déductibles d'une année sont supérieures aux 30% de l'abattement forfaitaire (dans le cas de travaux de rénovation par exemple).

LE REVENU FONCIER IMPOSABLE

L'abattement de 30% est appliqué automatiquement par le fisc sur la base des recettes locatives déclarées.

Ces 30% sont censées couvrir toutes charges locatives, il n'est donc pas possible de déduire quoique ce soit de plus. (Exception faite de certaine assurance contre les loyers impayés dans le cadre d'une location à caractère social).

Les recettes à déclarer sont tous les loyers payés par le ou les locataires successifs, sans les charges, sur une année. Ca inclut donc également les arriérés de loyer ou les loyers payés en avance, tout ce qui est encaissé sur une année calendaire.

Si des avantages en nature sont prévus dans le bail, leur valeur doit aussi être déclarée.

Ce même, il faut déclarer les éventuelles indemnités perçues, indemnité de résiliation provenant du locataire ou indemnité d'assurance, ainsi que les subventions destinées au financement de travaux.

A déclarer également, le montant des dépenses supportées par le locataire alors qu'elles incombent au bailleur. Par contre, rien à déclarer si le locataire effectue de lui-même des dépenses alors que son bail ne l'y oblige pas.

Aucun déficit foncier ne peut être constaté dans le cadre du régime micro-foncier. Le seul cas est le report d'un déficit foncier obtenu dans les années précédentes (10 dernières années) alors que le régime d'imposition choisi était le régime réel.

Il faut alors indiquer ce montant de déficit foncier dans la case 4BD de la déclaration n°2042. Il sera pris en compte après abattement des 30%.

Outre le fait de choisir volontairement de quitter le régime micro-foncier au profit du régime réel d'imposition, le micro-foncier ne pourra plus s'appliquer l'année au cours de laquelle le revenu foncier brut du foyer fiscal dépasse

15000€, ou bien l'année où l'un des membres du foyer devient propriétaire d'un bien locatif bénéficiant d'un dispositif fiscal particulier.
Le bailleur passe alors en régime réel d'imposition.

LA DECLARATION DE REVENUS N°2042

Les bailleurs qui choisissent le régime micro-foncier déclarent leurs revenus fonciers sur la déclaration n°2042, sans nécessiter de formulaire annexe.

La déclaration est d'une grande simplicité avec 1 seule et unique case à remplir : il s'agit de la case 4BE, dans le paragraphe 4 « revenus fonciers » où il faut indiquer le montant total des recettes encaissées.
L'abattement de 30% sera ensuite pris en compte par le fisc.

2 LE REGIME REEL D'IMPOSITION

Dans le cadre de ce régime, le bailleur détermine son revenu foncier imposable en soustrayant à tous ces recettes locatives, le montant des frais et charges de l'année. Ces frais et charges doivent être justifiés.

DANS QUELLES CONDITIONS RELEVE-TON DE CE REGIME ?

Lorsque le montant brut des loyers et des autres recettes locatives du foyer fiscal dépasse 15000€ par an.

Le régime réel s'applique également si l'un des biens locatifs a été acquis dans le cadre d'un dispositif fiscal particulier.

Mais il peut également s'agir d'un choix personnel, si le bailleur estime qu'il sera plus avantageux pour lui de déclarer l'ensemble de ses frais plutôt que de choisir l'abattement fixe de 30% du régime micro-foncier.
C'est généralement le cas lorsque l'on a de gros travaux de rénovation à déduire ou d'important intérêts d'emprunt.

De plus, même s'il est possible de rester soumis au régime micro-foncier en ayant investi dans un logement neuf dans le cadre du dispositif Scellier, il est conseillé d'opter pour régime réel si le bien locatif est en zone intermédiaire ou ZRR afin de bénéficier des déductions spécifiques associées de 30% et de 26%

Choisir le régime réel engage le bailleur pour une durée de 3 années, irrévocables, et ce choix porte alors sur tous les logements locatifs détenus par le foyer fiscal. La reconduction de ce choix est automatique, il faut donc avertir le fisc en cas de volonté de retour vers le régime micro-foncier.

LE REVENU FONCIER IMPOSABLE

Le bailleur a la responsabilité de calculer son revenu foncier net imposable. Ce calcul doit se faire d'abord pour chacun des biens loués, en retranchant les charges aux recettes. Puis le revenu foncier imposable est déterminé pour l'ensemble des biens.

Les recettes à déclarer sont identiques à celle décrites dans la partie « Le Régime Micro-foncier », soit les loyers (sans les charges), la valeur des avantages en nature, les indemnités ou subventions et les dépenses supportées par le locataire alors qu'elle incombées au bailleur.

Tout ce qui est encaissé dans l'année doit être déclaré.

Concernant les charges déductibles, on peut déduire tous les frais qui ont été supportés dans l'année, notamment les frais de gestion, de travaux, d'assurance, les intérêts d'emprunt, les impôts fonciers, etc...

Il doit s'agir de sommes réellement déboursées, qui doivent être justifiées. Même s'il n'est pas nécessaire de fournir les pièces justificatives lors de la déclaration, il est vivement conseillé de les conserver au moins 3 ans en cas de contrôle fiscal.

Le régime réel d'imposition offre la possibilité de reporter ses déficits fonciers des 10 années précédentes, dès lors qu'une année devient bénéficiaire.

Ce montant de ses déficits reportables est généralement indiqué sur le dernier avis d'imposition.

LA DECLARATION DE REVENUS N°2044 OU N°2044S

Les bailleurs qui choisissent le régime réel d'imposition doivent déclarer leurs revenus fonciers sur la déclaration annexe n°2044 ou n°2044S, à joindre à la déclaration de revenus n°2042.

La déclaration annexe n°2044 est destinée aux propriétaires qui louent un ou des biens qui ne bénéficient d'aucun régime fiscal particulier.

De plus, elle concerne aussi les logements locatifs acquis dans le cadre des dispositifs Scellier en secteur libre, Besson ancien ou Borloo ancien.

La déclaration annexe n°2044S est quant à elle destinée aux propriétaires qui louent un ou des logements acquis neuf, soumis aux dispositifs Périssol, Besson, Robien, Borloo et Scellier en secteur intermédiaire ou ZRR.

Quelque soit le nombre de logements soumis à cette déclaration au régime réel, une seule déclaration est à effectuer. Le formulaire permet de lister jusque 8 biens, si ce n'est pas suffisant, il faut alors le photocopier. Si plusieurs biens sont situés dans le même immeuble, les recettes et charges de ces biens peuvent alors être regroupées, en indiquant simplement le nombre de locaux loués dans une case prévue à cet effet.

CALCUL DE SON REVENU IMPOSABLE ET POTENTIEL DEFICIT FONCIER

La déclaration de revenus fonciers n° 2044 (ou n° 2044 S) permet de calculer le revenu net imposable de chaque bien loué, en retranchant les charges déductibles des loyers bruts encaissés.

Puis par somme de tous les biens d'estimer le revenu net imposable global.

Lorsque le résultat foncier global est bénéficiaire, cette déclaration permet la prise en compte des déficits des années antérieures reportables sur les revenus fonciers de l'année en cours.

Inversement, lorsque le résultat foncier global est déficitaire, elle permet de déterminer la part du déficit foncier de l'année qui est déductible des autres revenus imposables du foyer et la part qui pourra être uniquement reportée sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsqu'un déficit foncier est constaté, la part de ce déficit qui est due à la déduction des charges autres que les intérêts d'emprunt (par exemple des travaux de rénovation), est directement déductible du revenu global imposable du foyer fiscal dans la limite de 10700€.

La part supérieure à 10700€ ou bien celle liée à la déduction des intérêts d'emprunt est uniquement reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Par contre, imputer son déficit foncier sur son revenu global imposable oblige à continuer de louer le bien en question jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la déclaration. Si ce n'est pas le cas, le fisc est en droit de recalculer votre impôt sans déficit foncier et en demander la compensation.

Il y a toutefois certaines justifications qui évitent cette remise en cause, comme le licenciement d'un conjoint, une invalidité, etc...

3 LES RECETTES A DECLARER

Les revenus qu'un propriétaire obtient des bien qu'il loue sont imposables en tant que revenus fonciers.

Il faut bien sûr déclarer les loyers, mais aussi certaines recettes supplémentaires, certaines dépenses prises en charge par les locataires et éventuellement la valeur locative de certains biens non loués.

Et ceci est vrai quelque soit le régime d'imposition, micro-foncier ou réel et quelque soit le type de bien, appartement, maison, parking, local commercial, etc...

LA DECLARATION DES LOYERS

Ce qui doit être déclaré est la totalité de ce qui est perçu sur l'année, même s'il s'agit d'arriéré ou d'avance de loyer d'une année sur l'autre.

Par contre, le bailleur n'a pas à déclarer le montant des loyers non perçus, suite à un défaut de paiement du locataire. Il faut tout de même pour cela avoir entamé des démarches pour récupérer les impayés (avec preuve à l'appui, comme un envoi en recommandé d'une réclamation.). Sinon, il faudra déclarer les loyers impayés.

Le montant du loyer à déclarer est celui indiqué sur le contrat de location, éventuellement revalorisé selon l'indice de référence des loyers.

Attention aux loyers trop bas, plus bas que ceux typiquement pratiqués localement, le fisc peut estimer que le loyer est sous-évalué et pourrait revaloriser le loyer. Il faut donc pouvoir présenter des arguments justifiés (défaut majeur du bien loué, etc..)

Tout autre supplément de loyer de type indemnité de résiliation versé par un locataire par exemple doit également être déclaré.

Le dépôt de garantie versé par le locataire n'a pas à être déclaré l'année de sa perception. Par contre, à la fin du bail, la partie utilisée pour financer la remise en état du bien ou compenser les loyers impayés devient une recette imposable.

AUTRES RECETTES LOCATIVES

Toutes les indemnités versées par les assurances doivent être déclarées, que ce soit les indemnités de sinistre, de loyers impayés, de vacance locative, de dégradation commise par un locataire, etc...

De même, le bailleur doit déclarer les subventions qu'il a pu obtenir comme par exemple une subvention versée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement loué. A déclarer l'année de leur perception.

LES DEPENSES MISES A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le contrat de bail peut prévoir de mettre à la charge du locataire certaines dépenses qui incombent légalement au propriétaire.

Il faut alors déclarer en recettes le montant des dépenses non locatives supportées par les locataires.

Par contre, les dépenses non locatives qu'un locataire supporte sans y être contraint par son bail n'ont pas à être déclarées.

LA VALEUR DE CERTAINS BIENS NON LOUES

La valeur locative de tous les biens qui ne sont pas à usage d'habitation et dont le propriétaire se réserve la jouissance doit être déclarée.

Un appartement qui n'est pas sa résidence principale et dont le propriétaire se réserve la jouissance n'est donc pas concerné.

Il peut s'agir de terrains ou de locaux professionnels par exemple.

4 LES CHARGES DEDUCTIBLES

Tous les bailleurs qui sont soumis au régime réel d'imposition doivent estimer eux-mêmes leur revenu foncier imposable, en déduisant l'ensemble des frais et des charges de l'année.

LES FRAIS DE GESTION

Il existe 4 types de frais d'administration et de gestion déductible, soit pour leur montant réel soit au travers d'un somme forfaitaire.

La rémunération du gestionnaire du bien loué

Il est possible de déduire les honoraires, les rémunérations et les commissions versées aux personnes en charge de la gestion des biens loués. Par exemple, l'administrateur de bien, l'agence immobilière de location, les

personnes assurant la comptabilité locative, la déclaration des revenus fonciers ou un travail de secrétariat.

Gardiens et concierges

Les rémunérations incluant les charges sociales et fiscales des gardiens et concierges sont déductibles, que les rémunérations soient payées en espèce ou en nature (comme une fourniture de chauffage).

La rémunération donnée à un gardien qui effectuerait des travaux (qui entrent dans la cadre de travaux déductibles des revenus fonciers) est également déductible.

Frais de procédure

Les honoraires versés à un notaire, avocat ou huissier destinés à régler un conflit avec ses locataires sont des frais déductibles.

Les frais de gestion divers

Enfin, tout les frais autres (téléphone, courrier....) qui ne rentrent pas dans les 3 premières catégories sont déductibles sous la forme d'un forfait fixé à 20 € par an et par bien loué.

LES FRAIS D'ASSURANCE

L'ensemble des primes d'assurance qui couvrent les risques auxquels peuvent être confronté les biens loués sont déductibles et notamment :

- L'assurance habitation (non occupant) qui couvre contre les risques d'incendie, de dégât des eaux...
- La responsabilité civile
- Les assurances loyers impayés
- Les assurances pour se couvrir contre les vacances locatives

Par contre, on ne peut pas déduire les frais d'assurance qui incombent au locataire comme l'assurance multirisque habitation.

L'assurance de prêt ou assurance décès invalidité, souscrite avec l'obtention d'un prêt n'est pas déductible au titre des frais d'assurance, mais elle l'est en tant que frais relatif aux intérêts d'emprunt.

LES FRAIS DE TRAVAUX

Les travaux d'entretien et de réparation

On considère ici tout ce qui peut permettre de maintenir le bien loué en état, comme par exemple la remise en état du gros œuvre (ravalement de façade, réfection de toiture...) ou la mise aux normes d'une installation électrique... De plus, les dépenses effectuées en diagnostic énergétique ou autres études requises pour la mise en location d'un bien sont également déductibles.

Les travaux d'amélioration

Il s'agit de travaux qui apportent au bien loué un équipement ou un confort nouveau. Il peut s'agir de l'installation d'une cuisine intégrée, d'un dispositif de sécurité, de travaux d'isolation thermique, etc...

Les travaux de reconstruction et d'agrandissement.

Par principe, ces travaux ne sont pas déductibles.

Il peut s'agir par exemple d'aménagements internes qui sont assimilables à une reconstruction comme les modifications importantes du gros oeuvre, le percement de nouvelles fenêtres, l'accroissement de la surface habitable, etc...

La déduction des dépenses de travaux

Il n'est possible de déduire que les dépenses payées, avec justificatif, dans l'année. Si les travaux ne sont pas terminés, les acomptes ou les arrhes peuvent quand à eux être déduits. Le solde du paiement ne pourra être déduit que l'année suivante.

L'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail, ainsi que les petites réparations, incombent au locataire. Le bailleur qui supporte de telles dépenses ne peut donc pas les déduire des loyers.

Les dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien des parties communes de l'immeuble dans lequel se trouve le logement loué sont généralement couvertes par les provisions pour charges de copropriété réclamées par le syndic. Elles sont déductibles à ce titre et non au titre des dépenses de travaux.

LES CHARGES RECUPERABLES NON RECUPEREES

Le bailleur est en droit tous les mois de demander à son locataire des provisions pour charge, en plus du loyer, pour couvrir les charges locatives, comme la consommation d'eau ou de chauffage dans le cas de consommation collective au sein de la copropriété.

Ces provisions pour charge ne constituent pas un revenu imposable, mais évidemment, ces charges ne peuvent pas non plus être déduites des loyers.

Toutefois, si au départ d'un locataire, et uniquement dans ce cas de figure d'une fin de bail, celui-ci n'a pas intégralement payé toutes ces charges locatives récupérables, le bailleur peut déduire de ses loyers la partie non récupérée.

LES IMPOTS

Le bailleur peut déduire les impôts payés aux collectivités locales, en particulier la taxe foncière, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui est à la charge du locataire

Les revenus fonciers sont soumis aux prélèvements sociaux, au taux global de 12,3% en 2011, en hausse à 13,5% en 2012.

Mais la GSC payée (8,20 %) est déductible à hauteur de 5,80 % du revenu global imposable. Cette fraction déductible est inscrite en haut de la page 4 de la déclaration de revenus. Elle n'est pas à déduire directement en charge des revenus fonciers, mais bien en charge du revenu global imposable.

LES CHARGES DE LA COPROPRIETE

En utilisant le relevé individuel de charges de copropriété que fournit chaque année le syndic au bailleur, il est possible de déduire des loyers le montant des provisions pour charges payées dans l'année au syndic.

En particulier, on peut déduire les provisions pour charges et pour travaux votés payés dans l'année, même si le syndic n'a pas utilisé les fonds.

Les provisions pour charges déductibles sont celles prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Il s'agit des provisions comprises dans le budget prévisionnel versées pour couvrir les dépenses de maintenance ou d'entretien (révision de chaudière collective au gaz...) des parties communes de l'immeuble et les dépenses d'administration (frais de convocation pour réunion de syndic...)

Il faut en parallèle penser également à régulariser les déductions faites l'année précédente : il faut réintégrer dans ses revenus fonciers une part des provisions pour charges déduites des revenus de l'année précédente, il s'agit de la part qui a finalement été utilisée par le syndic pour payer des charges non déductibles des revenus fonciers (dépenses d'agrandissement de parties communes...) ou des charges récupérables sur les locataires (chauffage ou éclairage des parties communes...)

De plus il peut être nécessaire de régulariser en fonction du bilan des comptes réalisé par le syndic :

Il est possible que le solde soit positif, avec un montant de provisions pour charges réglé supérieur à celui des charges réelles.

Ou bien qu'il soit négatif, avec un montant de provisions réglée inférieur à celui des charges réelles. Le syndic demande alors un complément de provisions.

Si le solde est positif, le bailleur doit réintégrer dans ses revenus fonciers la part de ses provisions déduites qui n'a pas été utilisée.

Si de solde est négatif, le bailleur peut alors déduire de ses revenus fonciers le complément de charges qu'il a dû verser.

LES INTERETS D'EMPRUNT

Les intérêts d'emprunt ainsi que les frais associés liées à des prêts bancaires obtenus pour acquérir, réparer ou améliorer un bien loué sont déductibles des loyers.

Mais cette déduction ne peut pas permettre de créer un déficit foncier imputable sur les revenus globaux du foyer fiscal. La part excédentaire, qui serait éventuellement supérieure aux recettes locatives, peut tout de même être reportée sur les 10 années suivantes.

En plus des intérêts de l'emprunt, il est possible de déduire les frais de constitution du dossier, les commissions prélevées par la banque ou le courtier ou encore les primes d'assurance décès-invalidité ou chômage.

En cas de rachat de crédit, les intérêts du nouveau prêt sont déductibles dans la limite du capital restant dû et de l'échéancier initial. On peut aussi déduire les frais de souscription du nouveau prêt, y compris les pénalités de résiliation anticipée.