

## **REVENUS FONCIERS**

### **REGIME « MICRO-FONCIER »**

#### **C'est un régime déclaratif simplifié**

Il constitue le régime d'imposition de droit commun pour les bailleurs personnes physiques et associés de sociétés civiles transparentes (SCI, SCPI...).

Ce régime vous est appliqué de plein droit si votre revenu brut foncier annuel est **inférieur ou égal à 15 000 €**.

Cette limite est appréciée annuellement en tenant compte des revenus fonciers de l'ensemble de votre foyer fiscal.

#### **Mécanisme**

Votre revenu net imposable est calculé automatiquement par l'administration fiscale. Elle applique un abattement forfaitaire de 30 % sur votre revenu brut.

Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété. Aucune autre déduction ne peut être faite sur le revenu brut.

Si vos revenus bruts fonciers est supérieur à 15 000 € au titre d'une année ou si une cause d'exclusion survient, ce régime cesse de s'appliquer immédiatement.

Vous êtes alors soumis de plein droit au régime réel d'imposition.

De la même façon, une baisse de vos revenus bruts fonciers au-dessous du seuil entraîne l'application immédiate de ce régime.

#### **Sont exclus de ce régime les revenus issus**

- De logements bénéficiant de certains régimes spéciaux tels que : « Périssol », « Besson », « Lienemann », « Robien classique », « Robien recentré » ou « Borloo ». En revanche, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt « Duflot » ou « Scellier » ne fait pas obstacle à l'application de ce régime.
- De monuments historiques ou assimilés.
- D'immeubles dont les propriétaires ont décidé d'investir en « Malraux » ou en zone franche urbaine.
- D'immeubles détenus en nue-propiété sous certaines conditions.
- De certains immeubles situés en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé) ou AMVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).
- De parts de sociétés de personnes non transparentes.

### Votre revenu brut foncier est constitué

- des loyers effectivement perçus.
- de la valeur des avantages en nature stipulés dans le bail.
- des revenus accessoires (location du droit d'affichage).
- des recettes exceptionnelles (indemnité pour remise en état des locaux).
- des dépenses et travaux vous incombant mais ayant été acquittés par votre locataire.

### Option

Bien que ce régime soit applicable de plein droit, vous avez la possibilité d'opter pour le régime réel d'imposition.

L'option est globale, elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers de votre foyer fiscal.

Une fois exercée, elle est irrévocable pour trois ans.

Au terme de cette période de trois ans, vous pouvez la renouveler annuellement (RM n° 94 953, JOAN du 05/09/2006).

<b>Tous ces renseignements sont donnés à titre indicatif, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.</b>
---