

REVENUS FONCIERS

REGIME REEL D'IMPOSITION

Régime applicable pour l'imposition des revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2006.

Le régime réel d'imposition s'applique aux locations nues:

- de plein droit si les revenus bruts procurés sont supérieurs à 15000 € ;
- sur option s'ils sont inférieurs ou égal à ce plafond.

En cas d'option, le choix est unique pour chaque foyer fiscal, et ce même en cas de pluralité d'immeubles.

Pour déterminer votre revenu net foncier, vous devez remplir une déclaration spécifique. Votre revenu net foncier se calcule de la façon suivante :

$$\text{REVENU NET FONCIER} = \text{REVENU BRUT FONCIER} - \text{CHARGES DE LA PROPRIETE}$$

Revenu brut foncier

Votre revenu brut foncier comprend toutes les recettes que vous avez effectivement encaissées au cours de l'année d'imposition (du 1^{er} janvier au 31 décembre) à quelque titre que ce soit.

Sont donc à prendre en compte:

- les loyers effectivement perçus, y compris les arriérés de loyers et les loyers perçus d'avance ;
- la valeur des avantages en nature stipulés dans le bail ;
- les revenus accessoires (location du droit d'affichage...) ;
- les recettes exceptionnelles (indemnité pour remise en l'état des locaux...) ;
- les subventions et indemnités d'assurance dès lors qu'elles financent des travaux déductibles de votre revenu brut foncier ;
- les dépenses et travaux vous incombant mais acquittés par votre locataire.

Charges de la propriété

Pour être déduites, quatre conditions doivent être respectées :

- elles doivent être relatives à des immeubles qui vous procurent des revenus imposables ;
- elles doivent avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de votre immeuble ;
- elles doivent avoir été payées au cours de l'année d'imposition ;
- elles doivent être justifiées.

Sont notamment déductibles pour leur montant réel :

- les frais de rémunération des gardiens et concierges ;
- les frais de rémunération, honoraires et commissions versée à un tiers pour la gestion des immeubles ;
- les dépenses d'entretien et de réparation (remise en état de la façade...) ;
- les dépenses d'amélioration, (installation du chauffage central, d'un ascenseur...). Les dépenses de construction, reconstruction et d'agrandissement ne sont jamais déductibles, sauf option pour un régime fiscal spécial ;
- les provisions pour charges de copropriété effectivement versées au syndic et les régularisations (positives ou négatives) effectuées au titre de l'année précédente ;
- les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la construction, la reconstruction, l'agrandissement ou pour la conservation de votre immeuble, ainsi que les frais accessoires à ces emprunts (frais de dossier, d'hypothèque, assurance...) ;
- l'ensemble des primes d'assurance ;
- les frais de procédure ;
- forfait de 20 € par local pour frais de gestion ;
- les impôts liés à la propriété du bien (taxe foncière sur les propriétés bâties...) ;
- déduction spécifique suite à mobilité professionnelle...

Revenu net foncier

Une fois votre revenu net foncier calculé, deux situations sont possibles :

- si le résultat est positif, le revenu est porté sur votre déclaration d'ensemble n°2042 et imposé au même titre que les autres revenus ;
- si le résultat est négatif, un déficit foncier est constaté.

Les déficits fonciers qui résultent des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur votre revenu global dans la limite annuelle de 10700 €. Le surplus, s'il y a lieu, est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Si votre revenu global est insuffisant pour absorber le déficit imputable, l'excédent du déficit s'impute dans les conditions de droit commun sur vos revenus globaux des six années suivantes.

Conseils pratiques

Formalités administratives : vous devez d'abord remplir une déclaration n° 2044 sur laquelle va figurer le détail de calcul de votre revenu net foncier. Vous reportez ensuite ce montant sur votre déclaration d'ensemble n° 2042.

L'administration fiscale pouvant vous demander de justifier les charges que vous avez déduites, il est souhaitable que vous conserviez les justificatifs (ex. : factures) pendant trois ans.

Régularisation des charges de copropriété : votre déclaration de revenus fonciers doit faire apparaître le montant des provisions que vous avez versées au syndic au cours de l'année. Ce montant sera augmenté ou diminué des régularisations opérées au titre des charges de l'année précédente.

La liste des charges déductibles n'est pas limitative. Vous pouvez vous référer à l'article 13 du Code général des impôts qui prévoit la déduction « des dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation de votre revenu foncier ».

Tous ces renseignements sont donnés à titre indicatif, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.