

NOTICE POUR REMPLIR LA DÉCLARATION N° 2072 RELATIVE À L'ANNÉE 2008

Cette notice n'a qu'une valeur indicative. Elle ne se substitue pas à la documentation officielle de l'administration.
Les principales nouveautés sont signalées par un trait vertical.

QUELLES SONT LES SOCIÉTÉS TENUES DE SOUSCRIRE UNE DÉCLARATION N° 2072 ?

La déclaration n° 2072 doit être souscrite par les sociétés civiles ou les sociétés de personnes à forme commerciale, qui ont pour **objet la gestion d'un patrimoine immobilier et dont l'activité ou un secteur de leur activité consiste dans la location non meublée de locaux d'habitation ou de bureaux, d'immeubles à usage industriel et commercial non équipés des moyens d'exploitation, d'exploitations agricoles, de terrains nus.**

Il peut s'agir :

- de sociétés civiles immobilières non transparentes, y compris celles faisant appel à l'épargne (sociétés civiles de placement immobilier) ;
- de sociétés en nom collectif ;
- de sociétés en commandite simple, pour la part revenant aux commandités ;
- de sociétés ou groupements agricoles, tels que les groupements fonciers agricoles.

En revanche, sont dispensées de souscrire la déclaration n° 2072 :

- les sociétés de personnes exerçant une activité commerciale même si elles donnent des immeubles en location. Toutefois, ces sociétés doivent déposer une déclaration n° 2072 pour les loyers qu'elles perçoivent lorsque les immeubles ne sont pas inscrits à l'actif du bilan de la société ;
- les indivisions ;
- les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (IS) ou qui ont opté pour cet impôt ;
- les sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale ; ces sociétés doivent souscrire une déclaration n° 2071 ;
- sous certaines conditions, les sociétés civiles immobilières non transparentes qui mettent gratuitement à la disposition de leurs membres les logements dont elles sont propriétaires (renseignez-vous auprès de votre service des impôts*).

SANCTIONS APPLIQUÉES EN CAS DE DÉFAUT DE DÉCLARATION OU DE PAIEMENT

Le défaut de dépôt de la déclaration ou de paiement dans les délais prescrits ainsi que les insuffisances de déclaration ou de paiement entraînent l'application de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du code général des impôts (CGI) et, le cas échéant, des majorations prévues aux articles 1728, 1729 et 1731 du même code.

En outre, conformément au 1 de l'article 1738 du CGI, le non respect de l'obligation de payer le solde de la CRL par virement entraîne l'application d'une majoration de 0,2 % du montant des droits dont le versement a été effectué selon un autre mode de paiement, sans que le montant de cette majoration puisse être inférieur à 60 euros.

EXPLICATION DES RENVOIS DE LA DÉCLARATION N° 2072

❶ La CRL est due pour les sociétés civiles ou les sociétés de personnes dont l'un au moins des associés est passible de l'IS au taux de droit commun. Pour plus de précisions sur le champ d'application de la CRL, cf BOI 5 L-3-06 du 6 décembre 2006.

La CRL est applicable aux revenus issus des locations d'immeubles bâtis achevés depuis quinze ans au moins au 1^{er} janvier 2008.

Précisions : un immeuble est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet l'utilisation et l'occupation effectives.

Sont notamment exonérés de la CRL au titre de l'année 2008 les revenus de locations :

- dont le montant perçu en 2008 n'a pas excédé 1 830 € par local et par location. Il n'y a pas lieu de procéder à un ajustement *pro rata temporis* de la limite de 1 830 € pour les locations d'une durée inférieure à la période d'imposition ;
- qui donnent lieu au paiement de la TVA ;
- des logements qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation lorsque ces travaux ont été financés à

hauteur d'au moins 15 % de leur montant par une subvention versée par l'ANAH, pour les quinze années suivant celle de l'achèvement des travaux.

- À vie ou à durée illimitée ;
- des immeubles faisant partie de villages de vacances ou de maisons familiales de vacances agréées.

Les autres exonérations sont précisées à l'article 234 *nonies* III du code général des impôts.

La base imposable à la CRL est égale au montant des recettes nettes perçues au cours de l'année 2008.

Ces recettes s'entendent des revenus des locations augmentés de toutes les recettes accessoires (y compris les droits d'affichage, les subventions, les primes et indemnités d'assurance destinées à financer des charges déductibles ou à dédommager le bailleur d'une dépréciation de son capital) et du montant des dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge du locataire.

Les recettes imposables doivent être déclarées sur la déclaration des résultats n° 2072.

* Il s'agit du service des impôts des entreprises ou de la direction des grandes entreprises (DGE).

Le taux de la CRL est fixé à 2,5 %.

La déclaration n° 2072 doit aussi être utilisée pour :

- **calculer le solde de la CRL dû ou l'excédent de CRL constaté à restituer ;**
- **accompagner le versement de ce solde.**

Le solde de CRL doit être acquitté spontanément par la société immobilière lors du dépôt de la déclaration 2072.

Le règlement doit être effectué auprès du service des impôts* du lieu du principal établissement de la société ou de la DGE.

❷ Les sommes à déclarer dans les colonnes 1 à 13 doivent comprendre toutes les recettes encaissées (loyers, fermages, charges remboursées, etc.), et toutes les dépenses payées au cours de l'année civile au titre de laquelle la déclaration est souscrite.

Si la société est assujettie à la TVA, ces sommes sont à déclarer pour leur montant hors taxes. En cas d'assujettissement en cours d'année, les dépenses payées durant les mois précédents sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant TVA comprise.

❸ Y compris le prix de revient des travaux réalisés par le preneur en vertu d'un bail à réhabilitation ou à construction qui arrive à échéance. Toutefois, les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation sont exonérés lorsque leur réalisation est expressément prévue par le contrat.

❹ Les recettes brutes diverses sont celles provenant du droit d'affichage, de la location de panneaux et d'emplacements publicitaires, de toits pour les antennes de téléphonie mobile, du droit de chasse ou de pêche, de la concession du droit d'exploitation des carrières, d'une source thermale, du droit d'extraction du minerai, des redevances tréfoncières et autres redevances (y compris celles afférentes aux bâtiments d'exploitation). Les subventions de l'ANAH, de l'ANAH, de la Fondation du Patrimoine, les autres subventions publiques, les indemnités d'assurance perçues en 2008 destinées à financer des charges déductibles, les revenus de substitution à une vacance de logement, à la perte ou au non paiement des loyers doivent être inclus dans le revenu brut foncier.

Le revenu en nature du droit de chasse dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met à la disposition gratuite d'un associé est exonéré d'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

❺ Les dépenses payées pour le compte du locataire par la société immobilière, propriétaire, dont elle n'a pas pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année du départ du locataire sont déductibles des revenus fonciers. Cette situation peut se produire lorsqu'à l'expiration du bail, les charges locatives (frais de chauffage ou d'éclairage, entretien des ascenseurs, taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, location de compteurs...) n'ont pas été remboursées au propriétaire et que le dépôt de garantie est insuffisant pour couvrir ces dépenses. C'est aussi le cas lorsque l'immeuble est resté vacant entre la résiliation du bail et la conclusion d'un nouveau bail.

❻ Il s'agit des rémunérations allouées, à raison de leurs fonctions, aux gardes et concierges d'immeubles bâtis ou non bâtis collectifs ou de maisons individuelles. Elles comprennent les rémunérations en espèces augmentées des charges fiscales et sociales ainsi que des avantages en nature, des rémunérations,

honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion de l'immeuble, des honoraires des notaires, avocats, huissiers, experts supportés pour le règlement d'un différend avec les locataires, ou d'un litige portant sur la propriété de l'immeuble loué..

❼ Il s'agit notamment des frais de correspondance, de déplacement et de téléphone, des dépenses d'acquisition de matériels, de mobiliers de bureau, d'équipements informatiques et de logiciels, des frais d'enregistrement des baux s'ils sont supportés par le bailleur, des frais de promotion et de publicité.

❽ L'ensemble des primes d'assurance payées en 2008 sont déductibles pour leur montant réel, quelle que soit la date de souscription du contrat d'assurance, qu'il ait été conclu directement auprès d'une compagnie d'assurance ou par un intermédiaire y compris dans le cadre d'un contrat de groupe.

Seules les primes d'assurance qui concernent des immeubles ou des parties d'immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers lorsqu'elles couvrent des risques susceptibles d'affecter les immeubles sont admises en déduction. Pour cette raison, en principe, les primes qui garantissent les récoltes, le bétail, le matériel ou le mobilier ne sont pas déductibles.

❾ Les dépenses de réparation et d'entretien sont celles incombant au propriétaire qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial et sans en accroître la valeur. Elles sont déductibles lorsqu'elles sont occasionnées par la vétusté, la force majeure ou engagées en vue de faciliter la location. Dans les autres cas, les dépenses de réparation et d'entretien ne sont pas déductibles.

Pour les immeubles labélisés par la Fondation du Patrimoine, sont notamment déductibles les travaux de réparation ou d'entretien afférents :

- aux murs, façades, toitures des immeubles habitables ;
- aux intérieurs indissociables de l'intérêt historique, artistique ou culturel des immeubles non habitables, à condition que leurs propriétaires s'engagent à les ouvrir au public.

Les dépenses d'amélioration sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble. Pour être déductibles, ces dépenses doivent concerner uniquement les locaux affectés à l'habitation. Toutefois, les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à traiter les immeubles contre l'amiante, ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées sont déductibles.

Les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement ne sont pas déductibles.

Pour les propriétés rurales, sont notamment déductibles :

- les dépenses d'amélioration non rentables afférentes aux propriétés bâties autres que les locaux d'habitation ainsi que les dépenses engagées pour la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation rurale, destiné à remplacer un bâtiment de même nature, vétuste ou inadapté aux techniques modernes de l'agriculture, à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation du fermage ;
- certaines dépenses d'amélioration et de construction qui s'incorporent aux bâtiments d'exploitation

* Il s'agit d'un service des impôts des entreprises ou de la direction des grandes entreprises (DGE).

rurale destinées à satisfaire aux obligations prévues au titre 1^{er} du livre du code de l'environnement, relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dépenses de travaux déductibles payées en 2008 correspondantes aux subventions et aux indemnités d'assurance perçues en 2008 sont déductibles en totalité.

Pour les espaces naturels ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine, sont déductibles colonne 12 les dépenses inhérentes au maintien et à la protection du patrimoine naturel autres que les intérêts d'emprunt. Il s'agit des dépenses :

- d'entretien et de réparation effectivement supportées par la société propriétaire ;
- d'amélioration des propriétés rurales non bâties effectivement supportées par la société propriétaire.

Ces dépenses doivent avoir reçu un avis favorable du service de l'État compétent en matière d'environnement (DIREN).

Les autres dépenses afférentes aux espaces naturels doivent être mentionnées dans les colonnes 2 à 9 de la déclaration 2072.

9^{bis} Sont déductibles l'ensemble des dépenses d'amélioration afférentes aux propriétés rurales non bâties ainsi que les travaux de restauration ou de gros entretien réalisés en vue du maintien en bon état écologique et paysager de certains espaces naturels protégés.

10 La colonne 10 concerne les immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager qui ont fait l'objet de travaux en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti, menés à l'initiative soit d'un ou plusieurs propriétaires, soit d'une collectivité publique ou d'un organisme chargé par elle de l'opération et répondant à des conditions fixées par décret.

• Ne doivent être déclarés colonne 10 que les immeubles affectés à l'habitation principale du locataire et donnés en location dans certaines conditions (voir renvoi **4**). Si les conditions ne sont pas remplies, ces immeubles doivent être déclarés colonnes 2 à 9.

11 Indiquer ligne 11 de la colonne 13, les dépenses de grosses réparations que la société nue-propriétaire a supportées en application de l'article 605 du Code Civil.

12 Porter dans la colonne 11 :

- les primes d'assurance afférentes à des objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques exposés au public dans un immeuble historique auquel ils sont attachés à perpétuelle demeure ;
- les dépenses d'acquisition de matériel informatique utilisé pour la gestion de la billetterie ou la tenue de la comptabilité ;
- les frais de promotion et de publicité. Il s'agit notamment des frais d'édition de dépliants, des frais d'achat d'espaces publicitaires, des frais de réception, de tournées promotionnelles, de contacts avec les agences de voyage.

12b Il s'agit des propriétés non bâties qui constituent des espaces naturels appartenant aux catégories suivantes :

- parcs nationaux (code de l'environnement, art. L. 331-2) ;

- réserves naturelles (code de l'environnement, art. L. 332-2) ;

- sites classés (code de l'environnement, art. L. 341-2) ;

- espaces concernés par les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (code de l'environnement, art. L. 411-1 et L. 411-2) ;

- espaces « Natura 2000 » (code de l'environnement, art. L. 414-1) ;

- espaces naturels remarquables du littoral (code de l'urbanisme, art. L. 146-6) qui ont reçu le label de la « Fondation du patrimoine » en application de l'article L. 143-2 du code du patrimoine. Ce label prévoit les conditions de l'accès au public des espaces concernés, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

13 Les impôts perçus, au profit des collectivités locales et d'organismes divers, sur les propriétés dont les revenus sont déclarés, sont déductibles pour la fraction restant à la charge de la société, c'est-à-dire, sauf convention contraire :

- pour les propriétés urbaines, la totalité de la taxe foncière sur les propriétés bâties, des taxes spéciales d'équipement ;

- pour les propriétés rurales, la fraction restant à la charge du propriétaire (4/5 de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe régionale et de la taxe spéciale d'équipement ; moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture).

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas déductible puisque c'est une charge récupérable auprès des locataires. En revanche, la totalité des frais de gestion afférents à l'avis de taxe foncière (y compris ceux relatifs à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) est déductible des revenus fonciers.

La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, commerces et locaux de stockage dans la région Île-de-France et la contribution sur les revenus locatifs payés en 2008 sont également déductibles.

14 Les déductions spécifiques ne sont pas réputées couvrir des frais. Elles se cumulent avec la déduction des frais réels autorisés.

• Dispositif Besson ancien

Le taux de la déduction spécifique est égal à 26 % pour les revenus des 6 premières années de location des logements anciens qui ne peuvent faire l'objet d'une déduction au titre de l'amortissement « Périssol » « Besson neuf » « Robien », « Robien ZRR » ou « Borloo neuf ».

Pour bénéficier de cette mesure, la société doit :

- avoir conclu un bail avant le 30 septembre 2006 avec une personne physique autre qu'un associé, un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant d'un associé, une personne occupant déjà les locaux à quelque titre ou usage que ce soit ;

- s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044 EB disponible auprès de votre service des impôts* ou sur « www.impots.gouv.fr » à louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant 6 ans en appliquant les plafonds des loyers et des ressources des locataires requis (renseignez-vous auprès de votre service des impôts*).

L'associé doit s'engager à conserver ses titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location, soit au moins 6 ans.

À compter du 1-01-2002, la société peut suspendre son engagement de location pour mettre le logement à

la disposition **d'un ascendant ou descendant** d'un associé à la condition qu'il ait été loué depuis au moins trois ans dans les conditions normales d'application du dispositif « Besson ancien ».

Cette mesure s'applique aux mises à disposition de logements qui interviennent au cours de la **période initiale d'engagement de location** :

Le taux de 26 % s'applique aux revenus de l'année 2008. Pour les locations conclues en cours d'année et les modalités de calcul de la durée de 6 ans, renseignez-vous auprès de votre service des impôts*.

Le dispositif « Besson ancien » peut être prorogé par période de 3 ans, tant que la condition de loyer demeure remplie en cas de poursuite, reconduction ou renouvellement du contrat avec le même locataire.

Durant la période de mise à la disposition à titre onéreux du logement qui ne peut excéder neuf ans, la déduction spécifique de 26 % ne s'applique plus. La déduction spécifique ne s'applique plus pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006.

La société doit fournir aux associés une attestation établie conformément au modèle figurant en annexe IV du BOI 5 D-4-02 disponible auprès de votre service des impôts* ou sur « www.impots.gouv.fr ».

Pour les règles applicables en cas de non-respect des engagements ainsi que les obligations déclaratives de la société, voir le renvoi n° ⑩.

• Logements vacants remis en location

Cette déduction s'applique aux logements :

- qui sont donnés en location entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007 ;
- qui ont donné lieu, au titre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail, au versement de la taxe sur les locaux vacants.

Cette déduction est égale à 30 % des revenus perçus jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit la date de conclusion du bail. Il est admis que la déduction s'applique jusqu'au 31 décembre 2008 en cas de conclusion d'un premier contrat de location en 2006 et d'un changement de locataire en 2007.

Le bénéfice de la déduction n'est plus accordé en cas de cessation de la location avant la fin de la deuxième année qui suit celle de la mise en location du logement, y compris s'il y a une mise en location au cours de la période d'application de l'avantage restant à écouler.

• Carrières et autres gisements minéraux

Le taux de la déduction spécifique est de 40 % des redevances perçues dans le cadre du droit d'exploitation des carrières et du droit d'extraction de minerai.

• Dispositifs « Robien ZRR¹ classique et recentré »

La société bénéficie d'une déduction spécifique de 26 % pendant la période d'engagement de location de neuf ans sauf s'il s'agit d'une société civile de placement immobilier (SCPI). Pour plus de précision quant aux dispositifs cf. renvoi ⑪.

• Dispositif « Borloo neuf »

La société bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % pendant la période d'engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois pour trois ans. Cette déduction est applicable aux SCPI au prorata des revenus bruts correspondants aux droits des associés qui ont opté pour la déduction au titre de l'amortissement des parts « Borloo SCPI » (cf. renvoi ⑫).

• Dispositif « Borloo ancien dans le secteur intermédiaire »

La déduction spécifique est égale à 30 % des loyers des logements donnés en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). La déduction spécifique s'applique pendant la durée d'application de la convention dont la durée minimale est de 6 ans, ou de 9 ans si la convention s'accompagne d'une subvention de l'ANAH pour travaux.

Pour bénéficier de ce dispositif, la société doit :

- avoir conclu un bail, à compter du 1^{er} octobre 2006, avec une personne physique autre qu'un associé, un membre du foyer fiscal d'un associé, un ascendant ou descendant d'un associé, une personne occupant déjà les locaux à quelque titre ou usage que ce soit ;
- joindre à la déclaration des résultats de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la déduction spécifique, le document « Engagement du bailleur » figurant en annexe à la convention conclue avec l'ANAH.

Les ressources du locataire ainsi que le montant du loyer (hors charges) ne doivent pas excéder certains plafonds qui varient en fonction de la situation de l'immeuble. Renseignez-vous auprès de votre service des impôts* ou sur www.impots.gouv.fr.

Pour les locations conclues en cours d'année, la déduction est déterminée en ventilant les revenus sur lesquels la déduction de 30 % s'applique et ceux sur lesquels la déduction se calcule au taux de droit commun.

• Dispositif « Borloo ancien dans le secteur social »

La déduction spécifique est égale à 45 %. Les conditions d'application sont identiques à celles du dispositif « Borloo ancien dans le secteur intermédiaire ».

Les plafonds de loyer mensuel par mètre carré et les plafonds de ressources du ou des locataires sont en revanche spécifiques, s'agissant de réglementations du ministère du logement. En tout état de cause, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) dispose d'une marge de négociation des niveaux de loyers conventionnels applicables par la société bailleur.

La déduction spécifique de 30 % accordée pour les logements vacants remis en location se cumule avec celles de 30 % et de 45 % relatives aux dispositifs « Borloo intermédiaire » et « Borloo social ». La société peut donc bénéficier d'une déduction spécifique de 60 % ou de 75 % sur ses recettes brutes.

⑬ La déduction au titre des amortissements est accordée dans les conditions suivantes :

A. Logements concernés

Le bénéfice de la déduction au titre des amortissements ne s'applique qu'aux propriétés urbaines situées en France (métropole ou départements d'outre-mer).

• Le dispositif « Périssol » s'applique aux logements :

- construits ou acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1-1-1996 et le 31-12-1998 ;
- acquis réhabilités entre le 1-1-1996 et le 31-12-1998 dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1-1-1996 et le 31-12-1998 et transformés ensuite en logements ;
- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou acquis réhabilités, entre le 1-1-1999 et le 31-8-1999 à

¹ Ces logements doivent être situés dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) (cf. BOI 5 D-6-05).

* Il s'agit d'un service des impôts des entreprises ou de la direction des grandes entreprises (DGE).

condition qu'ils aient donné lieu à la délivrance d'un permis de construire avant le 1-1-1999 et qu'ils soient achevés avant le 1-7-2001.

• **Le dispositif « Besson neuf »** s'applique aux logements :

– acquis **neufs** ou en l'état futur d'achèvement **entre le 1-1-1999 et le 2-4-2003 inclus** ;

– que la société fait construire et qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier **entre le 1-1-1999 et le 2-4-2003 inclus** ;

– réhabilités **acquis entre le 1-1-1999 et le 2-4-2003 inclus** dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ;

– inachevés **acquis entre le 1-1-1999 et le 2-4-2003 inclus** dont la construction est poursuivie ;

– affectés à un autre usage que l'habitation **acquis entre le 1-1-1999 et le 2-4-2003 inclus et transformés en logements**.

• **Le dispositif « Robien classique »** s'applique aux logements :

– acquis **neufs**, inachevés ou en l'état futur d'achèvement **entre le 1^{er} janvier 2003 et le 31 août 2006 inclus** ;

– que la société a fait construire et qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier **entre le 1^{er} janvier 2003 et le 31 août 2006 inclus** ;

– affectés à un autre usage que l'habitation, **acquis entre le 1^{er} janvier 2003 et le 31 août 2006 inclus**, que la société transforme en logements ;

– acquis **entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 inclus**, en vue de les réhabiliter.

• **Le dispositif « Robien classique ZRR¹ »** s'applique aux logements :

– acquis **neufs**, inachevés ou en l'état futur d'achèvement **entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006 inclus** ;

– que la société a fait construire et qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier **entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006 inclus** ;

– affectés à un autre usage que l'habitation **acquis entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006 inclus** que la société transforme en logements ;

– acquis **entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006 inclus** en vue d'être réhabilités.

• **Les dispositifs « Robien recentré » et « Robien ZRR recentré¹ »** s'appliquent aux logements :

– acquis **neufs** ou inachevés ou en l'état futur d'achèvement **à compter du 1^{er} septembre 2006** ;

– que la société fait construire ou qui font l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier **à compter du 1^{er} septembre 2006** ;

– affectés à un autre usage que l'habitation **acquis à compter du 1^{er} septembre 2006** que la société transforme en logements ;

– acquis **à compter du 1^{er} septembre 2006** en vue d'être réhabilités.

• **Le dispositif « Borloo neuf »** s'applique aux logements :

– acquis **neufs** ou en l'état futur d'achèvement **à compter du 1-1-2006** ;

– que la société fait construire et qui ont fait l'objet, **à compter du 1-1-2006**, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;

– affectés à un usage autre que l'habitation **acquis à compter du 1-1-2006** et que la société transforme en logement ;

– **acquis à compter du 1-1-2006 en vue d'être réhabilités**.

B. Qualité du locataire

Quel que soit le dispositif, le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

Les dispositifs **« Robien ZRR recentré »** et **« Borloo neuf »** autorisent la location à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

C. Conditions de ressources et de loyer

Les ressources du locataire ainsi que le montant du loyer (hors charges) ne doivent pas excéder certains plafonds qui varient selon le lieu de situation de l'immeuble sauf pour les dispositifs **« Robien classique »**, **« Robien ZRR classique »**, **« Robien recentré »** et **« Robien ZRR recentré »** pour lesquels aucune condition de ressource n'est exigée du locataire. Pour de plus amples informations, renseignez vous auprès de votre service des impôts* ou sur le site internet **« www.impots.gouv.fr »**.

D. Conséquences de l'option

La déduction au titre des amortissements **« Périssol »**, **« Robien recentré »** et **« Robien ZRR recentré »** est subordonnée à un engagement de la société de louer le logement nu, à usage d'habitation, pendant neuf ans.

La déduction au titre des amortissements **« Besson neuf »**, **« Robien classique »**, **« Robien ZRR classique »** et **« Borloo neuf »** est subordonnée à un engagement de la société de louer le logement nu, à usage d'habitation principale, pendant neuf ans renouvelable par période de trois ans et dans la limite de six ans si les conditions demeurent remplies.

Pour les logements acquis en vue d'être réhabilités (dispositifs Robien classique et recentré, Robien ZRR classique et recentré, Borloo neuf), l'engagement de location doit être accompagné :

– d'un état descriptif du logement avant et après le début des travaux ;

– d'une attestation indiquant avant les travaux les rubriques pour lesquelles le logement ne répond pas au moins à quatre normes minimales d'habitabilité définies par le décret relatif aux caractéristiques du logement décent ;

– d'une attestation mentionnant, d'une part, que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et, d'autre part, qu'au moins six des performances techniques exigées ont été obtenues à la suite de ces travaux de réhabilitation.

Ces états et attestations doivent être établis par des professionnels indépendants des personnes qui réalisent les travaux de réhabilitation.

Quel que soit le dispositif, l'engagement de location de la société doit être joint à la déclaration n° 2072 des résultats de l'année :

– de prise d'effet de la location dont les revenus bénéficient de l'amortissement ;

– d'achèvement du logement (ou des travaux de transformation) ou de son acquisition si elle est

¹ Ces logements doivent être situés dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) (cf. BOI 5 D-6-05).

* Il s'agit d'un service des impôts des entreprises ou de la direction des grandes entreprises (DGE).

postérieure même si le bien n'est pas encore loué (la location doit intervenir dans les 12 mois).

Chaque année, la société doit joindre, à sa déclaration n° 2072, un exemplaire de l'attestation fournie aux associés.

À partir des éléments de cette attestation, chaque associé doit pouvoir choisir s'il souhaite ou non bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. S'il opte pour cette déduction, il doit s'engager à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société. Ce choix est irrévocable et entraîne diverses conséquences (déductions spécifiques de 26 % pour les dispositifs Robien ZRR classique et Robien ZRR recentré, de 30 % pour le dispositif « Borloo neuf »...).

E. Base amortissable :

• Quels que soit les dispositifs la base amortissable s'entend :

– en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, du prix d'achat majoré de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement, et du prix des travaux d'achèvement de la construction...);

– en cas de construction, du prix du terrain et du prix payé pour la construction du logement ;

– en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, du prix d'acquisition majoré des frais d'achat et du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations par exemple).

• La période d'amortissement débute le premier jour du mois :

– de l'acquisition du logement, en cas d'achat d'immeuble neuf ou réhabilité ;

– de son achèvement, en cas de construction ou d'acquisition en l'état futur d'achèvement ;

– de l'achèvement des travaux, en cas de transformation d'un local en logement, de réalisation de dépenses de reconstruction, d'agrandissement, d'amélioration, ou de travaux de réhabilitation.

Les première et dernière annuités ainsi que les années de baisse de taux sont réduites prorata temporis lorsque la période d'amortissement débute après le 31 janvier.

F. Montant déductible au titre des amortissements

a. « Périssol »

– 10 % du prix de revient du logement ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **4 premières années** et à **2 % pour les 20 années suivantes**

b. « Besson neuf », « Robien classique », « Robien ZRR classique »

– 8 % du prix d'acquisition ou de revient du logement ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **5 premières années** ;

– 2,5 % de ce prix les **4 années** et les périodes de prorogation (6 ans par période de 3 ans) ;

c. « Borloo neuf »

– 6 % du prix d'acquisition ou de revient du logement pour les **7 premières années**, **4 % les deux années suivantes** et **2,5 % pendant les périodes de prorogation** (6 ans par période de 3 ans) ;

6 % des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **7 premières années**, **4 % les deux années suivantes**.

d. « Robien recentré », « Robien ZRR recentré »

6 % du prix de revient du logement ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **7 premières années** et **4 % les deux années suivantes**.

e. « Périssol », « Besson neuf », « Robien classique et recentré », « Robien ZRR classique et recentré », « Borloo neuf »

10 % des dépenses d'amélioration pendant 10 ans.

G. Conséquences du non respect des engagements

En cas de non respect des engagements de location de la société ou de conservation du logement ou des parts sociales par l'associé, la déduction obtenue au titre de l'amortissement est réintégrée dans le revenu net foncier de l'associé l'année au cours de laquelle intervient la rupture de l'engagement. Toutefois, seul le complément de déduction « Borloo neuf » (déduction spécifique de 30 % et le complément de déduction au titre des amortissements pendant les périodes de prolongation) sont réintégrés lorsque les conditions d'application du dispositif « Robien recentré » sont respectées.

H. Règle de non cumul

Pour un même logement, le bénéfice de la déduction au titre des amortissements « Périssol », « Besson neuf », « Robien classique et recentré », « Robien ZRR classique et recentré » ne se cumule pas avec la réduction d'impôt pour investissement dans les DOM-TOM ou certains avantages fiscaux spécifiques. De même, ce logement ne peut pas ouvrir droit, pour certains associés, au dispositif de l'amortissement et, pour d'autres, à cette réduction d'impôt (cf. BOI 5 D-3-05).

Les déductions au titre du dispositif « Borloo neuf » sont exclusives, pour un même logement, de l'application des déductions spécifiques prévues dans le cadre des dispositifs « Besson ancien », « Robien ZRR classique et recentré » ainsi que de la déduction applicable aux bailleurs suite à mobilité professionnelle.

Cas particulier des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Dispositifs « Robien classique », « Robien recentré », « Borloo neuf »

Les SCPI sont expressément exclues du bénéfice de la déduction au titre des amortissements des logements qu'elles détiennent.

La déduction est pratiquée sur la quote-part des revenus reçue par chaque associé souscripteur ayant opté pour ces dispositifs sur sa déclaration de revenus fonciers n° 2044 spéciale.

Cette déduction est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription en numéraire au capital social ou aux augmentations de ce capital serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de l'amortissement « Robien classique », « Robien recentré », « Borloo neuf » sont réunies.

Pour en bénéficier, les associés doivent joindre à leur déclaration n° 2044 spéciale un exemplaire des documents mentionnés à l'article 2 octodécies B de l'annexe III au Code général des impôts que doit leur fournir la SCPI.

① Indiquer sous cette rubrique le montant total des provisions pour charges versées en 2008 par la société au syndic de copropriété. Cette déduction est obligatoire même si la ventilation exacte des charges à la

date de souscription de la déclaration n° 2072 est connue. Ces provisions comprennent des charges déductibles ou non des revenus fonciers ainsi que des charges récupérables ou non auprès des locataires.

L'année suivante, une fois la ventilation de ces charges opérée par le syndicat de copropriété, la société doit régulariser ces provisions. En effet, seules les charges effectivement déductibles pour leur montant réel et incombant de droit au propriétaire doivent être prises en compte pour la détermination du revenu foncier imposable.

17 À l'aide de l'arrêté des comptes de la copropriété au titre de l'année 2007, portez sur cette ligne les provisions pour charges de copropriété inscrites ligne 20 de la déclaration des résultats n° 2072 de l'année 2007 qui correspondent à :

- des charges non déductibles des revenus fonciers imposables ;
- des charges récupérables auprès des locataires ;
- l'éventuel solde positif résultant de l'approbation des comptes de l'année 2007. Ce solde positif correspond à la différence entre le montant total des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de 2007, et le montant total des dépenses déductibles, des dépenses non déductibles, des dépenses récupérables indiquées sur l'arrêté des comptes de la copropriété au titre de l'année 2007.

En présence d'un solde négatif, ce montant diminue le montant des provisions porté ligne 19.

18 Les intérêts ne peuvent être déduits que s'ils se rapportent à un emprunt contracté pour la conservation, l'acquisition, la (re) construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location.

Concernant la conservation de la propriété, il peut s'agir par exemple d'un emprunt contracté par un héritier pour le paiement des droits de succession.

Attention : les arrrages d'une rente viagère versée ne peuvent être considérés comme des intérêts.

Les intérêts des emprunts « substitutifs » sont déductibles sous certaines conditions. Ainsi, notamment, les intérêts de tels emprunts ne sont déductibles qu'à hauteur de l'échéancier initial.

Sont également déductibles certains frais d'emprunts. Il s'agit des frais d'emprunts et de dossiers, les commissions et les agios, les intérêts correspondant au capital restant dû d'un emprunt initial s'ils n'excèdent pas ceux prévus sur l'échéancier initial. Les frais d'emprunts liés à la souscription d'un nouveau contrat ne sont pas déductibles à l'exception des primes d'assurance.

19 En cas de non-respect de l'engagement de location ou de conservation des parts, la déduction forfaitaire majorée de 25 %, 40 % ou de 60 % pratiquée antérieurement est remise en cause. Le supplément de déduction pratiqué sur le revenu brut des années précédentes doit être réintégré au titre de l'année de rupture de l'engagement.

Il est de :

- 11 % (années 1997 à 2002) ou 26 % en cas de remise en cause du dispositif « Besson ancien » ;
- 26 % ou 34 % en cas de remise en cause du dispositif « Robien-ZRR » : 26 % lorsque la déduction au titre de l'amortissement est maintenue (absence de classement en ZRR, non respect des conditions de loyer,

etc...) ; 34 % lorsque la déduction au titre de l'amortissement est également remise en cause.

- 46 % en cas de remise en cause du dispositif « Lienemann ».

De même, en cas de non respect des conditions requises pour bénéficier des déductions spécifiques de 26 % (dispositifs « Besson ancien », « Robien classique ou recentré ZRR »), 30 % (logement vacant remis en location, dispositifs « Borloo neuf » ou « Borloo ancien »), 45 % (dispositif « Borloo ancien ») ou 46 % (dispositif lieneman), les déductions pratiquées en 2006 et 2007 sont remises en cause et réintégréées au titre de l'année de rupture de l'engagement.

20 Les rémunérations et avantages en nature attribués aux associés sont à inscrire ligne 24 pour leur montant brut.

21 IMPUTATION DES DÉFICITS FONCIERS SUR LE REVENU GLOBAL DES ASSOCIÉS

Les déficits fonciers qui résultent de dépenses, autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global des associés, dans la limite annuelle de 10 700 €.

Lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel la déduction au titre de l'amortissement « Pêrisol » est pratiquée, la limite d'imputation des déficits fonciers est portée à 15 300 €.

Ces limites ne sont pas appréciées au niveau de la déclaration n° 2072, mais au niveau de la déclaration n° 2044 de chaque associé.

La partie du déficit qui excède 10 700 € (ou 15 300 €) ou qui résulte d'intérêts d'emprunts est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, qu'il s'agisse de propriétés urbaines ou rurales.

L'imputation du déficit sur le revenu global est toutefois subordonnée à la location de l'immeuble par la société et à la conservation des parts par les associés pendant 3 ans au moins.

• Les déficits fonciers portant sur des immeubles situés en secteur sauvegardé ou assimilé sont imputables sur le revenu global des associés.

Autorisation des travaux obtenue à compter du 1-1-1995

La liste des dépenses pouvant créer un déficit foncier imputable sur le revenu global des associés comprend outre les charges déductibles dans les conditions de droit commun les dépenses spécifiques aux opérations immobilières suivantes :

- les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration ;
- les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire et prévus par les plans de sauvegarde ou imposés par la même déclaration d'utilité publique et rendus nécessaires par ces démolitions ;
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants prévus par les mêmes plans de sauvegarde ou imposés par la même déclaration d'utilité publique et rendus nécessaires par ces démolitions ;
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, dans le volume bâti existant dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration. Il s'agit de travaux effectués sur des immeubles d'habitation qui rendent habitables les combles, greniers, parties

communes. Ils peuvent accroître la surface habitable, restructurer le volume intérieur des locaux mais ne doivent pas augmenter le volume bâti existant de l'immeuble ni en modifier les contours ;

- les travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu son usage, dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique de restauration. La déduction est autorisée même si l'occupation temporaire à un autre usage que l'habitation a modifié la conception, l'aménagement ou les équipements d'immeuble.

Pour que les associés puissent bénéficier de l'imputation du déficit sur leur revenu global, la société est tenue de fournir aux souscripteurs et aux services fiscaux les justificatifs suivants :

- un engagement établi sur papier libre de louer le logement non meublé à usage de résidence principale du locataire pendant six ans ;
- une copie du bail ;
- une attestation de souscription ;
- un document justifiant que la location a pris effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration;
- le relevé de compte de l'associé.

Renseignez vous auprès du service des impôts des entreprises dont dépend la société ou auprès de la direction des grandes entreprises si la société relève de cette direction.

• Pour les **immeubles classés monuments historiques et les immeubles labellisés Fondation du Patrimoine**, le déficit foncier éventuel est déductible en totalité du revenu global des associés.

Pour les espaces naturels labellisés « Fondation du patrimoine », le déficit foncier provenant des dépenses inhérentes au maintien et à la protection du patrimoine naturel (autres que les intérêts d'emprunt) ayant reçu un avis favorable de la Direction régionale de l'environnement est déductible, sans limitation de montant, du revenu global des associés.

La fraction du déficit résultant des autres charges, à l'exclusion des intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu global des associés dans la limite de 10 700 euros. Le surplus ainsi que la fraction issue des intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes des associés.

• Pour les **sociétés nues-propriétaires**, les déficits résultant de dépenses qu'elles ont supportées ne sont pas déductibles du revenu global des associés.

IMPORTANT : Pour permettre aux associés de remplir leur obligation fiscale, la société doit leur fournir une attestation annuelle comportant, selon le type de propriété, le détail des revenus et des charges

conformément au tableau « Désignation des associés et répartition des résultats entre chacun d'eux » des pages 1, 2, 3 et 4 du feuillet intercalaire n° 2072-RA-K joint à la déclaration.

22 Ce cadre est également à remplir dans le cas où les droits dans la société ou le groupement sont détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une autre société ou d'un autre groupement de même nature. La quote-part de résultat correspondante est déterminée selon les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés, de bénéfices industriels ou commerciaux ou de bénéfices agricoles (régime de bénéfice réel).

23 Sont également à déclarer sur cette ligne les revenus qu'aurait pu produire la location des propriétés ou des locaux mis gratuitement à la disposition des associés.

24 Un relevé des amortissements et des provisions doit être fourni en même temps que la déclaration.

25 Les réintégrations et déductions s'entendent de l'ensemble des corrections à apporter au résultat comptable pour obtenir le résultat fiscal. Par exception, il n'y aura, toutefois, pas lieu de réintégrer dans le résultat fiscal les rémunérations des associés [voir notices 2032 (BIC/IS-Réelnormal), 2033 bis (BIC/IS-RSI), 2142 (BA-Réel normal) et 2140 (BA-RSI)].

26 Cette ligne ne concerne pas l'impôt sur les sociétés.

27 Précisez devant chaque somme : BIC, IS ou BA. La fraction des plus-values à court terme imposable au titre de l'année pour laquelle la déclaration est souscrite doit être comprise dans cette répartition. Lorsque les règles de l'IS sont applicables, joindre l'état prévu par l'article 46 *terdecies* E de l'annexe III au Code général des impôts.

28 Les rémunérations diverses s'entendent des rémunérations ou avantages en nature alloués aux associés. Elles sont retenues pour leur montant total qu'elles concernent des bénéfices industriels ou commerciaux ou les revenus fonciers.

29 Doivent être mentionnés dans cette colonne les produits financiers revenant à la société (revenus d'un portefeuille-titres notamment) ou à un associé (intérêts de compte courant de la société). Ces produits doivent être portés sur la déclaration récapitulative des opérations sur valeurs mobilières et des revenus de capitaux mobiliers n° 2561 y compris en cas de prélèvement libératoire.

30 portez dans cette colonne, les plus-values à long terme imposables au nom des associés aux taux de 16 % (11 % en Guadeloupe, Martinique, Réunion ; 9 % en Guyane)

31 Mentionnez la lettre « D » s'il s'agit d'une plus-value différée.