



NOTICE

DECLARATION A SOUSCRIRE PAR LES SOCIETES IMMOBILIERES DE COPROPRIETE VISEES A L'ARTICLE 1655 TER DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Il convient d'établir une déclaration distincte par immeuble (ou groupe d'immeubles) situé à une adresse différente et lorsque l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, une déclaration séparée pour chaque bâtiment.

Page 1

Les totaux généraux :

- de la colonne H ;
- de la colonne I ;

ainsi que la somme des totaux généraux des colonnes J à X ;

doivent être reportées en page 1 de la déclaration n°2071.

Renvoi de la page 2 et suivantes :

- (1) Indiquer sur papier libre l'identité des cédants et des cessionnaires
- (2) Aux recettes brutes sont ajoutées les recettes accessoires (location du droit d'affichage, du droit de chasse ou de pêche, de toits pour antenne de téléphonie mobile, des redevances trifoncières ou autres dépenses incombant normalement au propriétaire et mises par convention à la charge des locataires, des subventions de l'ANAH, des indemnités d'assurances perçues en 2016).
- (3) Les autres revenus sociaux comprennent, notamment, les revenus de valeurs mobilières, les intérêts de créances, dépôts, cautionnements, comptes courants, etc. Ces revenus doivent par ailleurs être portés sur la déclaration récapitulative des opérations sur valeurs mobilières et des revenus de capitaux mobiliers n° 2561
- (4) Les dépenses payées pour le compte du locataire dont le propriétaire n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de 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 du nouveau bail.
- (5) Il s'agit des rémunérations allouées, à raison de leurs fonctions, aux gardes et concierges d'immeubles bâtis ou bâtis collectifs ou de maisons individuelles. Elles comprennent les rémunérations en espèces augmentées des charges fiscales et sociales qui s'y rapportent ainsi que des avantages en nature. Il s'agit aussi des rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion de l'immeuble. Il s'agit également des honoraires des notaires, avocats, huissiers, experts supportés pour le règlement d'un différend soit avec les locataires soit avec un entrepreneur ou un prestataire ou d'un litige portant sur la propriété de l'immeuble loué.

Toutefois les frais d'administration et de gestion afférents à des échéances de l'année 2017, mais dont le paiement intervient en 2016, ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2016 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2017.

- (6) Les frais d'administration et de gestion sont retenus pour un montant forfaitaire de 20 € par local. Ce montant forfaitaire de 20 € couvre notamment les 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.
- (7) Les primes d'assurance payées en 2016 et se rapportant à un immeuble dont les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers sont déductibles pour leur montant réel, quelle que soit la date de souscription du contrat d'assurance, qu'il ait été conclu directement ou indirectement auprès d'une compagnie d'assurance ou par un intermédiaire y compris dans le cadre d'un contrat de groupe.
Les primes qui garantissent les récoltes, le bétail, le matériel ou le mobilier ne sont pas déductibles.
De même, les primes d'assurance afférentes à des échéances de l'année 2017, mais dont le paiement intervient en 2016, ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2016 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2017.
- (8) Les dépenses de réparations et d'entretien sont celles 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 ni en accroître la valeur. Lorsqu'elles incombent au propriétaire, elles sont admises en déduction pour la détermination du revenu net des propriétés urbaines ou rurales.

En revanche, les dépenses locatives de réparation et d'entretien, auxquelles le locataire est tenu en application de l'article 1754 du code civil, ne sont pas déductibles. Il existe toutefois trois exceptions à ce principe : les dépenses occasionnées par la vétusté ou la force majeure, les dépenses engagées en vue de faciliter la location et les dépenses récupérables sur le locataire mais non récupérées,

Les dépenses d'amélioration sont celles qui ont pour objet d'apporter à des locaux affectés à l'habitation un aménagement, une installation, un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie sans en modifier la structure et la destination de l'immeuble. Les dépenses d'amélioration se rapportant à un logement sont admises en déduction (sauf celles indissociables de travaux de construction, reconstruction ou agrandissement). Seules les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinés à protéger ces locaux de l'amiante ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées sont admises en déduction.

(8) 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 rurale destinées à satisfaire aux obligations prévues au titre 1er du livre V du code de l'environnement, relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement;
- Les dépenses d'amélioration s'entendent, de manière générale, de 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 ou la destination de cet immeuble.

Les travaux qui font l'objet de subventions ou d'indemnités sont déductibles en totalité l'année de leur paiement. Les subventions ou indemnités allouées pour la réalisation de travaux déductibles ont le caractère d'une recette imposable et doivent être comprises dans le revenu brut de l'immeuble au titre de l'année au cours de laquelle les fonds ont été mis à disposition.

(9) L'autorisation de travaux doit avoir été obtenue entre le 1er janvier 1995 et le 31 décembre 2008, et, la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux doit avoir été déposée avant le 1er janvier 2009. Les dépenses de démolition sont déductibles sous certaines conditions.

(10) Indiquer dans cette colonne, les dépenses de grosses réparations que la société a supportées en tant que nu-propriétaire. Pour les immeubles détenus en pleine propriété, ces dépenses doivent être inscrites colonne O.

(11) Porter dans cette colonne :

- 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.

A compter du 1^{er} janvier 2009, le bénéfice du régime des "monuments historiques" est subordonné à trois nouvelles conditions:

- engagement de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze ans à compter de son acquisition, y compris lorsque celle-ci est antérieure au 1^{er} janvier 2009;
- détention directe de l'immeuble, sauf s'il est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés;

* *soit ayant obtenu un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture lorsque le monument a fait l'objet d'un arrêté de classement, en tout ou en partie, au titre des monuments historiques (pour les demandes d'agrément déposées à compter du 1^{er} janvier 2015) ou d'un arrêté d'inscription à l'inventaire supplémentaire (pour les demandes d'agrément déposées à compter du 1^{er} janvier 2016) au moins douze mois avant la demande d'agrément et est affecté à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables ;*

* *soit lorsque le monument a fait l'objet d'un arrêté de classement en tout ou en partie au titre des monuments historiques et est affecté au minimum pendant quinze années à un espace culturel non commercial et ouvert au public ;*

* *soit dont les associés sont membres d'une même famille.*

- *absence de mise en copropriété de l'immeuble, sauf si la division fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture lorsque le monument a fait l'objet d'un arrêté de classement, en tout ou en partie, au titre des monuments historiques (pour les demandes d'agréments déposées à compter du 1^{er} janvier 2015) ou d'un arrêté d'inscription à l'inventaire supplémentaire (pour les demandes d'agrément déposées à compter du 1^{er} janvier 2016) au moins douze mois avant la demande d'agrément et est affecté, dans les deux ans qui suivent cette demande, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables.*

(12) Les impôts perçus, au profit de collectivités locales et d'organismes divers, sur les propriétés dont les revenus sont déclarés sont déductibles pour leur fraction restant à la charge du propriétaire. Il s'agit notamment : des taxes foncières et taxes annexes à celles-ci (dont la taxe spéciale d'équipement). En revanche, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Île-de-France n'est pas déductible.

(13) Pour les baux conclus depuis le 1^{er} octobre 2006, une déduction spécifique s'applique au taux de 30% pour les logements qui font l'objet d'une convention signée avec l'ANAH à loyer intermédiaire et au taux de 45% pour les logements qui font l'objet d'une convention signée avec l'ANAH à loyer social ou très social.

Pour les conventions conclues depuis le 28 mars 2009 pour lesquelles un bail est conclu ou renouvelé à compter de la même date, le taux de la déduction est porté à 60% pour les logements donnés en location dans le secteur social ou très social. Ces taux sont portés à 70% pour les logements conventionnés dans le secteur intermédiaire, social ou très social, qui sont donnés en location à un organisme public ou privé, à la condition que cet organisme donne en sous-location le logement concerné à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation ou à des personnes physiques nécessitant une solution locative de transition, ou que cet organisme héberge ces mêmes personnes.

La déduction spécifique s'applique aux logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'ANAH au plus tard le 31 décembre 2016, ainsi qu'à ceux faisant l'objet d'une convention conclue à compter du 1^{er} janvier 2017 pour laquelle la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'ANAH au plus tard le 31 janvier 2017.

(14) Porter dans cette colonne le montant total des provisions pour charges versées en 2016 par la société au syndic de copropriété, à l'exception de celles afférentes à des échéances de l'année 2017 qui ne seront déductibles qu'au titre des revenus fonciers de l'année 2017.

Cette déduction est obligatoire même si la ventilation exacte des charges à la date de la souscription de la déclaration n° 2071 est connue. Ces provisions comprennent des charges déductibles 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 syndic de copropriété, le propriétaire doit régulariser ces provisions. En effet, seules les charges effectivement déductibles pour leur montant réel et incombant de droit au propriétaire doivent être prise en compte pour la détermination du revenu foncier imposable.

(15) A l'aide de l'arrêté des comptes de la copropriété au titre de l'année 2015, porter dans cette colonne les provisions pour charges de copropriété inscrites colonne V de la déclaration n°2071 de l'année 2015 qui correspondent à des charges non déductibles des revenus fonciers imposables ou récupérables auprès des locataires ainsi que l'éventuel solde positif résultant de l'approbation des comptes 2015. Ce solde positif correspond à la différence entre le montant total des provisions pour charges de copropriété déduites de 2015, 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 2015. En présence d'un solde négatif, celui-ci est déduit du montant des provisions porté colonne U de la déclaration n°2071 pour 2016.

(16) Il s'agit des intérêts payés en 2016 au titre des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration des immeubles sociaux ou pour leur conservation (par exemple, emprunt contracté par un héritier pour le paiement de droit de succession). Sont également déductibles les frais d'emprunts, de dossiers, commissions et agios.

Toutefois les intérêts payés en 2016 afférents à des échéances de l'année 2017 ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2016 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2017.