

Cette notice n'a qu'une valeur indicative. Elle ne se substitue pas à la documentation officielle de l'Administration.

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

La déclaration n°2072-C 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 en la location non meublée :**

- **de locaux d'habitation ;**
- **de bureaux ;**
- **d'immeubles à usage industriel et commercial non équipés de moyens d'exploitation ;**
- **d'exploitations agricoles ;**
- **de terrains nus.**

Il peut s'agir de :

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

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

- les sociétés de personnes exerçant une activité commerciale même si elles donnent des immeubles en location, sauf pour les loyers qu'elles perçoivent lorsque les immeubles ne sont pas inscrits à l'actif de leur bilan ;
- les indivisions ;
- les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option ;
- les sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale (sociétés civiles d'attribution) – ces dernières 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 impôts¹).

Formulaire n°2072-E :

Si la société donne en location un ou des locaux nus à usage professionnel dont le **montant des recettes hors taxes est supérieur à 152 500 €**, elle est soumise à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et au dépôt du formulaire n°2072-E.

Les entreprises mono établissements et n'employant notamment pas de salariés plus de 3 mois sur un lieu hors de l'entreprise (chantiers, missions, etc.) doivent dûment remplir le cadre "CVAE" sur la seconde page du formulaire n°2072-E. En remplissant et télétransmettant ce formulaire, elles sont dispensées du dépôt d'une déclaration n°1330-CVAE.

Les autres sociétés soumises à la CVAE doivent télédéclarer la déclaration n°1330-CVAE dont la date limite de dépôt est fixée au 2^{ème} jour ouvré qui suit le 1^{er} mai de l'année suivant celle au titre de laquelle la CVAE est due.

Pour le calcul de la valeur ajoutée et du chiffre d'affaires de référence, vous pouvez vous reporter à la notice de la déclaration n°1330-CVAE disponible sur le site **impots.gouv.fr** à la rubrique "*Recherche de formulaires*".

DÉCLARATION À SOUSCRIRE

La société immobilière doit souscrire une déclaration n°2072-S lorsqu'elle :

- est uniquement constituée d'associés personnes physiques ainsi que d'entreprises qui détiennent ces parts dans le cadre de leur activité professionnelle BNC quel que soit leur régime d'imposition, ou qui exercent une activité BIC ou BA ne relevant pas d'un régime réel d'imposition ;
- n'est propriétaire d'aucun immeuble spécial (immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou immeuble classé monuments historiques ou assimilés) ;
- ne détient aucun immeuble en nue-propriété ;

¹ Il s'agit du service des impôts des entreprises compétent ou de la Direction des Grandes Entreprises le cas échéant.

- n'a opté pour la déduction au titre de l'amortissement pour aucun des immeubles (« Périssol », « Besson neuf », « Robien classique ou recentré », « Robien classique ou recentré ZRR », « Borloo neuf »).

La société immobilière est tenue de souscrire une déclaration n°2072-C lorsque :

- au moins l'un de ses associés est une personne morale, ou lorsque ces parts sont détenues par une entreprise exerçant une activité professionnelle BIC ou BA relevant du régime réel (les régimes micro ainsi que les BNC quel que soit leur régime d'imposition, sont assimilés à des particuliers pour le calcul de leurs revenus) ;
- la société est propriétaire d'un immeuble spécial (immeuble classé monuments historiques et assimilés ou labellisé « Fondation du Patrimoine », immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé pour lequel une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2009 « ancien dispositif Malraux »), ou d'un immeuble détenu en nue-propriété, ou d'un immeuble permettant une déduction pratiquée au titre de l'amortissement (« Périssol », « Besson neuf », « Robien classique », « Robien classique ZRR », « Robien recentré », « Robien ZRR recentré », « Borloo neuf »).

Vous pouvez télédéclarer ce formulaire en utilisant la procédure EDI-TDFC. Pour plus d'informations sur la télédéclaration, vous pouvez consulter le portail fiscal impots.gouv.fr dans la rubrique des professionnels.

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 et le cas échéant, des majorations prévues aux articles 1728, 1729 et 1731 de ce même code.

En outre, conformément au 1 de l'article 1738 du code général des impôts, le non-respect de l'obligation de payer le solde de la contribution sur les revenus locatifs 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 ne puisse être inférieur à 60 euros.

MODALITÉS DE CALCUL ET PAIEMENT

La base imposable et le montant de l'impôt sont arrondis à l'euro le plus proche. Les bases et cotisations strictement inférieures à 0,5 sont négligées et celles supérieures ou égales à 0,5 sont comptées pour un. Les coordonnées bancaires du compte du service des impôts des entreprises sur lequel les virements doivent être faits sont disponibles sur le site « www.impots.gouv.fr » ou auprès votre service des impôts compétent. La référence doit être inscrite comme suit : 2072/AAAA/SIRET. Elle est à reporter, en l'état, sur l'avis de virement transmis par votre banque. Les sociétés gestionnaires doivent effectuer un virement distinct pour chaque redevable.

LA CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La **contribution sur les revenus locatifs** est due par les **sociétés de personnes dont l'un au moins des associés est passible de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun**.

Pour plus de précisions sur le champ d'application de la contribution sur les revenus locatifs cf. BOI-RFPI-CTRL-20.

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus issus des locations d'immeubles achevés depuis au moins quinze ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

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

Sont notamment exonérés de cette contribution au titre de l'année d'imposition, les revenus de locations :

- dont le montant perçu au titre de l'année d'imposition n'a pas excédé 1 830 € par local ou par location quand l'immeuble comporte plusieurs locaux. Il n'y a pas lieu de procéder à un ajustement prorata temporis de la limite de 1 830 € pour les locations d'une durée inférieure à la période d'imposition ;
- donnant 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 **au III de l'article 234 nonies du code général des impôts**.

La **base imposable** à la contribution sur les revenus locatifs est égale au montant des recettes nettes perçues au cours de l'année civile ou de l'exercice ou de la période d'imposition définie au deuxième alinéa de l'article 37 du code général des impôts.

Ces recettes s'entendent des revenus des locations augmentées de toutes les recettes accessoires (y compris les droits d'affichage, les subventions, les primes et indemnités 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-C. **Le taux** de la contribution sur les revenus locatifs est fixé à **2,5%**.

La déclaration n°2072-C doit aussi être utilisée pour :

- **calculer** le solde de la contribution sur les revenus locatifs dû ou l'excédent constaté à restituer ;

- **accompagner le versement de ce solde.**

Le **solde** de la contribution sur les revenus locatifs **doit être acquitté spontanément** par la société immobilière lors du dépôt de la déclaration n°2072-C.

Le **règlement doit** être effectué auprès du service des impôts du **lieu du principal établissement** de la société **ou** le cas échéant de la **Direction des Grandes Entreprises**.

En cas de télédéclaration de la déclaration n°2072-C, le paiement de la contribution sur les revenus locatifs doit se faire avec le dépôt d'une **déclaration** papier de **contribution sur les revenus locatifs** (n°2582-SD) disponible sur le site www.impots.gouv.fr

COMMENT REMPLIR LA DÉCLARATION N° 2072-C ?

Les éléments à déclarer concernent l'année civile ou l'exercice clos au cours de l'année.

CADRE I – RÉSULTAT NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS

Les cases suivantes doivent être impérativement servies :

- Revenus bruts
- Frais et charges autre qu'intérêts d'emprunts
- Paiements sur travaux
- Intérêts d'emprunts
- Revenus nets ou déficit net.

Mettre « 0 » quand le montant à porter est nul. Mettre le montant entre crochets quand ce dernier est négatif (*exemple* : <100>)

Le montant à porter au titre du revenu ou du déficit global de la société, lorsque le résultat net à répartir est calculé selon les règles des revenus fonciers, est obtenu par l'addition de l'ensemble des lignes 26 des cadres « *VII-Détermination des revenus de la société selon les règles des revenus fonciers* » des annexes 2072-C-A1-SD.

Le montant à porter au titre du revenu ou du déficit global de la société, lorsque le résultat net à répartir est calculé selon les règles des revenus professionnels, est le report de la ligne RE35 du tableau « *X – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS PROFESSIONNELS* ».

CADRE II – RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX RELATIFS À LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE NON SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Ce tableau doit être obligatoirement rempli et doit contenir les informations relatives à la société qui souscrit cette déclaration.

Ne servir que les lignes concernant la société (*exemple* : si la société n'a pas de conseil, ne pas remplir les lignes y afférent).

CADRE III – RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX PRODUITS OU CHARGES RÉALISÉS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AUTRES QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES

Les montants globaux des produits financiers et exceptionnels qui doivent être mentionnés sont ceux des produits réalisés par la société immobilière elle-même.

Ne servir que les lignes concernant la société (*exemple* : si la société n'a pas de produits exceptionnels, ne pas remplir la ligne R7).

Ces produits seront répartis entre les associés aux lignes :

- aux lignes 19 à 21 du cadre IX intitulé « **LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT** » Partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » des annexes 2072-C-A2-SD,

et/ou

- aux lignes 25 à 27 du cadre IX intitulé « **LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT** » Partie B « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS » des annexes 2072-C-A2-SD.

CADRE IV – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Il convient de mentionner au cadre IV, la liste des immeubles détenus par la société immobilière entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017. Si des immeubles ont été acquis entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017, il convient donc de cocher la case en face de l'adresse du nouvel immeuble.

Le terme « Immeuble » s'entend d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble de même nature ayant le même régime d'imposition. Il convient donc d'indiquer le nombre de locaux concernés.

Si la société détient plus de 6 immeubles au 1^{er} janvier 2017 ou si elle en a acquis plus de 6 au cours de l'année 2017, vous devez remplir un état complémentaire dénommé « 2072-C-SD » disponible sur le site « impots.gouv.fr » et ne remplir que le cadre IV.

Dans la colonne "*Déduction spécifique*" du tableau IV intitulé « LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE », il convient de porter les numéros suivants selon les cas :

- 1 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 26 % au titre du dispositif « *Besson ancien* »
- 2 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 26 % au titre du dispositif « *Scellier ZRR* »
- 3 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif « *Scellier intermédiaire* »
- 4 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) secteur intermédiaire* »
- 5 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 40 % applicable aux Carrières et gisements minéraux productifs de revenus
- 6 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 45 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) secteur social ou très social* »
- 7 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 60 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) secteur social ou très social (conventions conclues à compter du 28 mars 2009)* »
- 8 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 70 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) locations intermédiées, secteur intermédiaire, social ou très social (conventions conclues à compter du 28 mars 2009)* »
- 9 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif « *Borloo neuf* »
- 10 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 26 % au titre du dispositif « *Robien classique ou recentré ZRR* »
- 11 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 15 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur intermédiaire* » en zone B2
- 12 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur intermédiaire* » en zones A bis, A et B1
- 13 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 50 % au titre du dispositif " *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur social ou très social* " en zone B2
- 14 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 70 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur social ou très social* » en zones A bis, A et B1
- 15 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 85 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur intermédiaire, social ou très social dans le cadre d'une intermédiation locative sociale* », quelle que soit la zone du territoire (A bis, A, B1, B2 ou C),

Ces dispositifs sont détaillés dans le paragraphe relatif à la ligne 16 du tableau VII intitulé « DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS » (annexe 2072-C-A1-SD).

Dans la colonne « *Déduction au titre de l'amortissement* » du tableau IV intitulé « LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE », il convient de porter les numéros suivants selon les cas :

- 1 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement en vertu du dispositif «Périssol»
- 2 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement en vertu du dispositif « *Robien classique* »
- 3 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement en vertu du dispositif « *Robien classique en zone de revitalisation rurale* »
- 4 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement en vertu du dispositif « *Robien recentré* »
- 5 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement en vertu du dispositif « *Robien recentré en zone de revitalisation rurale* »
- 6 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement en vertu du dispositif « *Borloo neuf* »
- 7 : si l'immeuble bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement en vertu du dispositif « *Besson neuf* ».

Ces dispositifs sont détaillés dans la présente notice au paragraphe relatif à la ligne 19 du tableau VII intitulé "DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS" (annexe 2072-C-A1-SD).

Dans la sous-colonne « *A* » de la colonne « *Nature de l'immeuble* », il convient de porter les références suivantes :

- **U** : s'il s'agit d'un immeuble urbain
- **R** : s'il s'agit d'un immeuble rural
- **IR** : s'il s'agit d'un immeuble de rapport
- **AP** : s'il s'agit d'un appartement
- **M** : s'il s'agit d'une maison
- **P** : s'il s'agit d'un parking
- **AU** : préciser en toutes lettres s'il s'agit d'une autre qualification dans l'annexe libre (Exemple : Monuments historiques ou assimilés, nue-propriété...).

Dans la sous-colonne « *B* » de la colonne « *Nature de l'immeuble* », il convient de porter les références suivantes selon la nature de l'immeuble:

- **B** : pour « bâti »

- **NB** : pour « non bâti ».

CADRE V – IDENTIFICATION DES TIERS AUTRES QUE DES ASSOCIÉS, BÉNÉFICIAIRE GRATUITEMENT DE LA JOUISSANCE DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ

Il s'agit d'identifier dans ce tableau les personnes (physiques ou morales) qui ne sont pas des associés de la société immobilière, mais qui jouissent à titre gratuit de tout ou partie d'un ou plusieurs immeubles détenus par celle-ci.

La colonne « N° SIREN » n'est à remplir que si la personne qui jouit à titre gratuit de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles possède un numéro SIREN.

La colonne « *Immeubles attribués en jouissance – Immeuble n°....* » doit comporter les références des immeubles concernés. Ces références sont indiquées au cadre « IV – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » (IV- ...).

Dans le cas où plus de six personnes, non associées de la société immobilière, ont la jouissance à titre gratuit des immeubles qu'elle possède, vous devez remplir un état complémentaire dénommé « 2072-C-SD » disponible sur le site impots.gouv.fr et ne remplir que la partie relative au cadre V.

CADRE VI – CESSION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Ce tableau doit permettre d'identifier l'ensemble des cessions de parts ayant affecté la composition du capital de la société immobilière au cours de l'année 2017.

Lors de la création de la société immobilière, les associés n'ont pas à être inscrits dans ce tableau. Ils sont pris en compte au cadre IX de l'annexe 2072-C-A2-SD intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » ou au cadre IX de l'annexe 2072-C-A2 intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie B « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS ».

Au cadre VI, doivent figurer les cessions consenties aux nouveaux associés mais également celles consenties aux associés déjà présents dans la société immobilière.

Si plus de six cessions de parts ont affecté la constitution du capital de la société immobilière, vous devez remplir un état complémentaire dénommé 2072-C-SD disponible sur le site impots.gouv.fr et ne remplir que la partie relative au cadre VI.

En cas de cession de parts par un associé (ou un usufruitier) à plusieurs autres associés (ou usufruitiers), il convient de remplir une colonne par transaction unipersonnelle.

Exemple :

L'associé A1 a vendu lors de la même cession 10 parts à l'associé A2 et 5 parts à l'associé A4, il conviendra donc de remplir deux colonnes du Cadre VI intitulé « CESSION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » de la façon suivante :

- la première colonne indiquera a minima :
 - en ligne 1 : A1,
 - en ligne 3 : A2,
 - en ligne 6 : 10,
- la seconde colonne indiquera a minima :
 - en ligne 1 : A1,
 - en ligne 3 : A4,
 - en ligne 6 : 5.

CADRE VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS (ANNEXE 2072-C-A1-SD)

Ce cadre doit permettre de déterminer l'ensemble des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus fonciers.

RECETTES :

Ligne 1

Les sommes à déclarer doivent comprendre toutes les recettes encaissées au cours de l'année d'imposition (loyers, fermages, notamment), y compris les arriérés de loyers ou ceux perçus d'avance.

Si la société est assujettie à la TVA, ces sommes sont à déclarer pour leur montant hors taxes.

Ligne 2

Il peut s'agir du montant des réparations autres que locatives, 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. Il peut également s'agir de certains impôts (taxes foncières, taxes annexes) ou encore de primes d'assurance contre les risques dont la société immobilière est responsable.

Ligne 3

Les recettes brutes diverses sont celles provenant :

- du droit d'affichage ;
- de la location de panneaux et d'emplacements publicitaires ;
- de la location de toits pour les antennes de téléphonie mobile ;
- du droit de pêche ou de chasse, à l'exception du revenu qu'aurait pu produire l'exercice du droit de chasse dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met à la disposition gratuite d'un associé (article 30 du code général des impôts) ;
- de la concession du droit d'exploitation de carrières, de sources thermales ;
- du droit d'extraction de minerai ;
- des redevances tréfoncières et autres (y compris celles afférentes aux bâtiments d'exploitation).

Sont également inclus dans les recettes brutes diverses :

- les subventions de l'ANAH, de la Fondation du Patrimoine ;
- les autres subventions publiques ;
- les indemnités d'assurance perçues au cours de l'année d'imposition et destinées à financer des charges déductibles ;
- les revenus de substitution perçus à l'occasion d'une vacance de logement, de la perte ou du non-paiement des loyers.

DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES :

Ligne 6

Il s'agit des rémunérations allouées, à raison de leurs fonctions, aux gardes et concierges d'immeubles bâtis ou non bâtis collectifs ou individuels. Elles comprennent les rémunérations en espèces augmentées des charges fiscales et sociales ainsi que les avantages en nature, les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion de l'immeuble, les 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 y compris lorsque l'immeuble est resté vacant entre la résiliation du bail et la construction d'un nouveau bail.

Toutefois, les frais d'administration et de gestion afférents à des échéances de l'année 2018, mais dont le paiement intervient en 2017, ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2017 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2018.

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.

Ligne 7

Ce forfait est réputé couvrir notamment les frais de correspondance, de déplacement et de téléphone, les dépenses d'acquisition de matériels, de mobiliers de bureau, d'équipements informatiques et de logiciels, les frais d'enregistrement des baux s'ils sont supportés par le bailleur, les frais de promotion et de publicité.

Ligne 8

L'ensemble des primes d'assurance payées au cours de l'année d'imposition 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.

Pour être admises en déduction, les primes d'assurance doivent couvrir des risques susceptibles d'affecter des immeubles ou des parties d'immeubles dont les revenus sont imposables.

Pour cette raison, en principe, **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 2018, mais dont le paiement intervient en 2017, ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2017 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2018.

Ligne 9

Sont déductibles toutes les dépenses payées au cours de l'année civile au titre de laquelle la déclaration est souscrite. Les travaux qui font l'objet de subventions ou d'indemnités sont déductibles l'année de leur paiement.

Si la société est assujettie à la TVA, ces dépenses sont déductibles 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.

Les dépenses de réparation et d'entretien déductibles sont celles incombant au propriétaire et 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.

Les dépenses locatives (c'est-à-dire les dépenses d'entretien et de réparation qui incombent au locataire en application des dispositions de l'article 1754 du code civil) ne sont déductibles que lorsqu'elles sont occasionnées par la vétusté, la force majeure ou engagées en vue de faciliter la location. Dans les autres cas, elles ne sont pas déductibles.

Les dépenses de travaux de construction, de reconstruction, et d'agrandissement ne sont en principe **pas déductibles.**

Les travaux qui font l'objet de subventions ou d'indemnités sont déductibles l'année de leur paiement.

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 de vie moderne, 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 destinés à traiter les immeubles contre l'amiante, ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées sont déductibles

S'agissant des propriétés rurales, les dépenses d'amélioration peuvent être déductibles sous certaines conditions lorsqu'elles n'entraînent pas une augmentation du fermage.

Pour les propriétés rurales, les dépenses suivantes 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 de fermage ;
- certaines dépenses d'amélioration et de construction qui s'incorporent aux bâtiments d'exploitation rurale destinées à satisfaire aux obligations prévues au titre 1^{er} du livre V du code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les travaux de restauration et de gros entretien sur des espaces naturels.

Ligne 10

Les nus-proprétaires qui effectuent des dépenses de grosses réparations au sens de l'article 605 du code civil sur des immeubles peuvent soit :

- prendre en compte ces dépenses pour la détermination de leurs revenus fonciers dans les conditions de droit commun, lorsque l'immeuble procure des revenus imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers entre les mains de l'usufruitier ;
- opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme d'une déduction plafonnée de charges du revenu global (et non plus d'un déficit foncier imputable sans limitation sur ce même revenu), sous réserve que le démembrement du droit de propriété résulte d'une succession ou de donation entre vifs, effectuées sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement.

L'option du contribuable est irrévocable et entraîne renonciation à la prise en compte des dépenses concernées pour la détermination des revenus fonciers.

Ce régime est codifié sous le 2^o *quater* du II de l'article 156 du code général des impôts et est commenté au BOI-IR-BASE-20-60-20.

Le dispositif prévu au 2^o *quater* du II de l'article 156 du code général des impôts ne s'applique plus aux dépenses supportées par les nus-proprétaires à compter du 1^{er} janvier 2017 pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte au plus tard le 31 décembre 2016.

Ligne 11

Les dépenses payées pour le compte du locataire dont la société 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, taxe 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 également le cas lorsque l'immeuble est resté vacant entre la résiliation d'un bail et la conclusion d'un nouveau bail.

Ligne 12

L'indemnité d'éviction versée par le propriétaire est admise en déduction lorsqu'elle a pour objet de libérer les locaux en vue de relouer dans de meilleures conditions, c'est-à-dire d'entraîner une augmentation du revenu tiré de la location de l'immeuble. En revanche, elle n'est pas déductible lorsqu'elle est consécutive à la reprise des locaux pour l'usage du propriétaire ou pour le revendre libre de toute location ou en permettre la démolition.

Les frais de relogement d'un locataire durant les travaux affectant le logement loué sont déductibles s'ils sont engagés en vue de la conservation du revenu et si leur montant résulte d'une gestion normale.

Ligne 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 propriétaire – sauf convention contraire. Il s'agit pour les propriétés urbaines :

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

pour les propriétés rurales :

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

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, étant une charge récupérable auprès des locataires, elle n'est pas déductible puisque c'est une charge locative 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 recettes imposables.

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.

La contribution sur les revenus locatifs payée au cours de l'année d'imposition est déductible.

Ligne 14

Il convient d'indiquer le montant total des provisions pour charges versées au cours de l'année considérée par la société au syndic de copropriété, à l'exception de celles afférentes à des échéances de l'année 2018 qui ne seront déductibles qu'au titre des revenus fonciers perçus en 2018.

Cette déduction est obligatoire même si la ventilation exacte des charges à la date de souscription de la déclaration n°2072-C-SD est connue.

Ces provisions comprennent des charges déductibles ou non des revenus fonciers ainsi que des charges récupérables ou non auprès des locataires.

Dès l'année suivante la société régularise ces provisions au regard de la ventilation des charges opérée par le syndic de copropriété. 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 imposable.

Ligne 15

Il convient d'indiquer le montant de la régularisation des provisions pour charge de copropriété. Ce montant correspond aux charges de copropriété :

- non déductibles des revenus imposables ;
- récupérables auprès des locataires ;
- ainsi qu'à un éventuel solde positif résultant de l'approbation des comptes de l'année antérieure. Ce solde positif correspond à la différence entre :
 - ✓ le montant total des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure, 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 antérieure.

Si ce solde est négatif, il est déductible en ligne 14.

Ligne 16

Les déductions spécifiques se cumulent avec la déduction des frais réels autorisés.

Déduction « Besson ancien » (article 31-I 1° j du code général des impôts)

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

Pour bénéficier de cette mesure, la société propriétaire 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 que ce soit.

En effet, **ce dispositif est supprimé pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006.**

En cas de changement de locataire au cours de la période initiale d'engagement de location, les associés continuent de bénéficier de cette déduction spécifique.

La prorogation de l'engagement de location au-delà de la période initiale de six ans est possible après le 1^{er} octobre 2006 en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement de bail avec le même locataire.

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant six ans** à des loyers qui n'excèdent pas des **plafonds fixés par décret à des locataires** qui satisfont à certaines conditions de ressources (BOI-BAREME-000017). Les plafonds de loyer et de ressources des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr,

L'**associé doit s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

La déduction spécifique s'applique jusqu'au terme de chaque période triennale ayant débuté avant le 1^{er} janvier 2017.

Cas particulier de la mise à disposition du logement au profit d'un associé, d'un membre du foyer fiscal, d'un ascendant ou d'un descendant d'un associé.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, la société peut suspendre son engagement de location à l'issue d'une période de location de trois ans dans les conditions normales d'application du dispositif « Besson ancien » pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou d'un descendant d'un associé de la société immobilière, sans que le bénéfice de ce dispositif ne soit remis en cause. Ce délai minimal se calcule de date à date.

Cette mise à disposition ne peut intervenir qu'au cours de la période initiale d'engagement de location de six ans. Elle peut s'effectuer à titre onéreux ou à titre gratuit. Il n'est pas exigé que le logement constitue la résidence principale de l'occupant.

Pendant la période de mise à disposition, la déduction spécifique de 26% ne s'applique pas. Pour autant, la société immobilière propriétaire doit, dans un tel cas, fournir une attestation établie conformément au modèle figurant au BOI-LETTRE-000184 disponible auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

Cette période de mise à disposition ne peut excéder neuf ans et n'est pas prise en compte pour la durée minimale de location de six ans. En outre, la mise à disposition n'est autorisée qu'une seule fois.

Déduction « Robien classique en zone de revitalisation rurale » (article 31-I- 1° k du code général des impôts)

Le **taux de la déduction** spécifique est de **26%** lorsque le **logement** est **situé en zone de revitalisation rurale** et que la société a **opté pour l'amortissement Robien « Classique » au titre du logement concerné** (voir infra).

Pour bénéficier de cette déduction, la société doit avoir **opté** pour le dispositif **Robien recentré** au titre du logement concerné.

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant une durée de neuf ans en respectant les **plafonds** relatifs aux **loyers** (BOI-BAREME-000017)

L'**associé** doit **s'engager à conserver ses titres** pendant la durée de l'engagement de la société.

Les souscriptions de parts de SCPI ouvrent droit au dispositif Robien dans les conditions décrites au BOI-RFPI-SPEC-20-20-70.

Déduction « Robien recentré en zone de revitalisation rurale » (article 31-I- 1° k du code général des impôts)

Le taux de la déduction spécifique est de **26%** lorsque :

- le **logement** est **situé en zone de revitalisation rurale (BOI-RFPI-SPEC-20-20-60)** ;
- et que la société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI a **opté pour l'amortissement Robien « recentré » au titre du logement concerné (voir infra)**.

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** en respectant des **plafonds des loyers** (BOI-BAREME-000017). Les plafonds des loyers hors charges sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site de ministère : www.impots.gouv.fr

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 neuf ans**.

Déduction « Borloo neuf » (article 31-I 1° l du code général des impôts)

Le **taux de la déduction spécifique** est de **30 %** pendant la période **d'engagement de location de 9 ans, reconductible** deux fois pour une période de trois ans (soit une durée d'engagement de 9, 12 ou 15 ans).

La déduction s'applique de date à date à compter de la prise d'effet du bail et est déterminée en ventilant les revenus sur lesquels s'applique la déduction spécifique et ceux sur lesquels elle ne s'applique pas (notamment quand la location est conclue en cours d'année).

Pour bénéficier de cette déduction, la société doit avoir **opté** pour le dispositif **Robien recentré** au titre du logement concerné.

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit louer le logement non meublé, à usage d'habitation principale du locataire pendant 9 ans, renouvelables par période de trois ans et dans la limite de six ans si les conditions demeurent remplies, en respectant les **plafonds** relatifs aux **loyers** et aux conditions de **ressources des locataires** (BOI-BAREME-000017). Les plafonds des loyers et des ressources des locataires sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'associé doit **s'engager à conserver ses titres** jusqu'à expiration de la période couverte par l'engagement de location.

Déduction « Conventonnement ANAH » dans le secteur intermédiaire (Borloo ancien) (article 31-I 1° m du code général des impôts)

Le **taux de déduction spécifique** est de **30%** pendant la durée de la **convention signée avec l'ANAH** (Agence nationale de l'habitat).

La convention est conclue pour une **durée minimale de 6 ans** ou de 9 ans si elle s'accompagne d'une subvention de l'ANAH pour financer des 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 ;
- s'engager à l'aide du document « Engagement du bailleur » figurant en annexe à la convention conclue avec l'ANAH à **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant au moins 6 ans à des loyers** qui n'excèdent pas des plafonds prévus par la convention à des locataires qui satisfont à **certaines conditions des ressources** (BOI-BAREME-000017). Les plafonds de loyer et de ressource des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site www.impots.gouv.fr

L'associé doit s'engager à conserver ses titres pendant la durée de la convention.

La déduction spécifique « Borloo ancien » 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.

Déduction « Conventionnement ANAH » dans le secteur social ou très social (Borloo ancien) (article 31-I 1^o m du code général des impôts)

Le **taux de la déduction spécifique** applicable aux logements ayant fait l'objet d'une convention dans le secteur social ou très social **est fixé à 45 %**.

Pour les conventions conclues **à compter du 28 mars 2009**, le **taux** de cette déduction **est porté à 60 %**.

A l'exception des plafonds de loyer et de ressources des locataires, les conditions d'application du dispositif « Borloo ancien dans le secteur social (ou très social) » sont identiques à celles du dispositif « Borloo ancien dans le secteur intermédiaire ».

La déduction spécifique « Borloo ancien » 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.

Déduction « Conventionnement ANAH » dans le secteur intermédiaire, social ou très social pour les locations intermédiaires (Borloo ancien).

Pour les conventions conclues **à compter du 28 mars 2009**, la **déduction** spécifique est fixée à **70 %** des revenus bruts des logements donnés en location dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social ou très social, lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé soit en vue de :

- sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L 301-1 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;
- l'hébergement de ces mêmes personnes.

Cette déduction, qui s'applique pendant la durée de location à l'organisme, est réservée aux logements situés dans les communes des zones A, B1 et B2.

Pour les conventions conclues entre le 28 mars et le 30 juin 2009, la liste de ces communes est précisée au § 70 du BOI-BOI-RFPI-SPEC-20-40-30.

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2009 et jusqu'au 31 décembre 2014, la liste des communes, issue du décret du 29 avril 2009 publié au Journal Officiel du 3 mai 2009, est précisée au § 70 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-30.

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015, la liste des communes éligibles est fixée par l'arrêté du 1^{er} août 2014 publié au Journal Officiel du 6 août 2014 et modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 publié au Journal Officiel du 14 octobre 2014.

La déduction spécifique « Borloo ancien » 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.

Déduction « Conventionnement ANAH » dans le secteur intermédiaire (Cosse) (article 31-I 1^o o du code général des impôts)

Le **taux de déduction spécifique** est de **15 % (zone B2)** ou de **30 % (zones A bis, A et B1)** pendant la durée de la **convention signée avec l'ANAH**.

La convention est conclue pour une **durée minimale de 6 ans** ou de 9 ans si elle s'accompagne d'une subvention de l'ANAH pour financer des travaux.

Pour bénéficier de ce dispositif, la société doit :

- avoir **conclu un bail, à compter du 1^{er} janvier 2017**, avec soit :
 - une personne physique autre qu'un associé, un membre du foyer fiscal d'un associé, un ascendant ou descendant d'un associé
 - un organisme public ou privé qui donne a bail lui-même, en sous-location nue à usage d'habitation principale du locataire, sous réserve que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière ;
- s'engager à l'aide du document « Engagement du bailleur » figurant en annexe à la convention conclue avec l'ANAH **à louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant au moins 6 ans à des loyers** qui n'excèdent pas des plafonds prévus par la convention à des locataires qui satisfont à **certaines conditions des ressources** (pour plus de précisions voir le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017).

L'associé doit s'engager à conserver ses titres pendant la durée de la convention.

Déduction « Conventonnement ANAH » dans le secteur social ou très social (Cosse) (article 31-I 1° o du code général des impôts)

Le **taux de la déduction spécifique** applicable aux logements ayant fait l'objet d'une convention dans le secteur social ou très social est fixé à **50 % (zone B2) ou de 70 % (zones A bis, A et B1)**.

Les conditions d'application du dispositif «Cosse dans le secteur social (ou très social)» sont identiques à celles du dispositif « Cosse dans le secteur intermédiaire ».

Déduction « Conventonnement ANAH » dans le secteur intermédiaire, social ou très social pour les logements donnés en location dans le cadre d'une intermédiation locative sociale (Cosse).

Pour les conventions conclues à compter du **1^{er} janvier 2017**, quelle que soit la zone géographique, la **déduction spécifique** est fixée à **85 %** des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une intermédiation locative sociale, à la condition qu'ils fassent l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, social ou très social,

L'intermédiation locative sociale peut être réalisée par l'intermédiaire soit d'un :

- organisme public ou privé d'intermédiation locative agréé en application de l'article L. 365-4 du CCH, auquel le bailleur va donner en location le logement conventionné en vue de sa sous-location ou de sa mise à disposition par cet organisme à certains publics ;
- mandat de gestion confié à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du CCH (agence immobilière sociale), auquel le bailleur va confier la gestion locative du logement conventionné en vue de sa location à certains publics.

La liste des communes classées dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est établie par l'arrêté du 1^{er} août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014,

Déductions spécifiques liées au dispositif « Scellier ».

Codifiée sous l'article 199 *septvicies* du code général des impôts, la réduction d'impôt s'applique aux **contribuables domiciliés en France** qui ont acquis ou construit, **entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012**, des **logements neufs**, situés dans des **communes** se caractérisant par un **déséquilibre** entre l'offre et la demande de logements, qu'ils se **sont engagés à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans** à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal.

Les locations **dans le secteur intermédiaire** peuvent bénéficier d'une **déduction spécifique de 30 %** (BOI-IR-RICI-230-40-10 et BOI-IR-RICI-230-40-20).

Le **taux de cette déduction** est de **26 %** lorsque le logement est situé **dans une zone de revitalisation rurale**. Cette déduction spécifique de 26 % des revenus fonciers en faveur des logements situés en ZRR est exclusive, pour un même logement, de l'application de la déduction spécifique de 30 % prévue pour les logements donnés en location dans le secteur intermédiaire.

Sont éligibles au bénéfice de ce dispositif, **uniquement les immeubles à usage d'habitation** (BOI-IR-RICI-230-10-30-20).

Carrières et autres gisements minéraux productifs de revenus (Réponse Ministérielle LABAUME n°109030 JO AN 16/01/2007 p 562)

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

Ligne 18a

La société détentrice du patrimoine immobilier est considérée comme possédant **des immeubles spéciaux** lorsqu'elle possède des immeubles situés en secteur sauvegardé ou assimilé, ou des immeubles classés monuments historiques ou assimilés.

S'agissant des immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, la déduction concerne les immeubles 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.

Ces immeubles doivent être affectés à l'habitation principale du locataire et donnés en location dans certaines conditions

Lorsque la société propriétaire a obtenu une autorisation de travaux entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2008, sont portées sur cette ligne les charges déductibles spécifiques suivantes :

- les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration ;
- les dépenses de démolition imposées par l'autorité qui délivre le permis de construire et prévues par les plans de sauvegarde ou imposées par la même déclaration d'utilité publique et rendues 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 ;

- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, dans un 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 des travaux effectués sur des immeubles d'habitation qui rendent habitables les combles, les greniers ou les 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.

Les dépenses, autres que spécifiques, doivent être déduites, le cas échéant, dans les autres lignes de la 2072-C-A1-SD.

Ce régime s'applique aux opérations de restauration pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2009 et continue à produire des effets pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2017.

Les opérations de restauration pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée **après le 1^{er} janvier 2009** ne sont plus déductibles des revenus fonciers mais peuvent sous certaines conditions ouvrir droit à une réduction d'impôt (article 199 *ter* du code général des impôts).

Ligne 18b

S'agissant des immeubles classés monuments historiques, et en application des articles 28 à 31 du code général des impôts, les sociétés propriétaires de monuments historiques peuvent déduire, dans les conditions de droit commun, la totalité des charges foncières qu'ils supportent du montant des loyers perçus.

Le bénéfice de ces dispositions dérogatoires du droit commun est subordonné à trois conditions :

- la société propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant quinze ans minimum à compter de la date d'acquisition, y compris lorsque celle-ci est antérieure au 1er janvier 2009.
- la 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, pour les acquisitions par des sociétés civiles avant le 1^{er} janvier 2018 ;
 - 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 ;
 - dont les associés sont membres d'une même famille.
- l'absence de mise en copropriété de l'immeuble, sauf si la division fait l'objet d'un agrément, pour les divisions avant le 1^{er} janvier 2018.

Ligne 19

Les déductions pratiquées au titre de l'amortissement se cumulent avec les autres déductions autorisées, mais ne s'appliquent qu'aux propriétés urbaines.

Dispositif « Périssol » (article 31-I 1^o f du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- construits ou acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998 ou ;
- acquis entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998 en vue de sa réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998 et transformés ensuite en logements ou ;
- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou acquis réhabilités, entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 août 1999 à condition qu'ils aient donné lieu à la délivrance d'un permis de construire avant le 1^{er} janvier 1999 et qu'ils soient achevés avant le 1^{er} juillet 2001.

Le locataire peut être un associé ou un membre de son foyer fiscal, mais dans ce cas, ce dernier ne peut pas bénéficier des avantages du dispositif « Périssol ».

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit **louer des locaux nus à usage d'habitation principale ou secondaire pendant neuf ans après l'acquisition ou après l'achèvement des travaux de reconstruction ou d'agrandissement**.

L'**associé doit s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

Ce choix est irrévocable.

La base amortissable comprend :

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

- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, le prix d'acquisition majoré des frais d'achat ou 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...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **10%** du **prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **quatre premières années** ;
- **2%** du **prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **vingt années suivantes** ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts) dans les DOM et dans les COM.

Dispositif « Besson neuf » (article 31-I 1^o g du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus ou ;
- acquis entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus en vue de leur réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- acquis inachevés entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des **loyers** qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret, à des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources (BOI-BAREME-000017). Les plafonds de loyer et de ressources des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

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 neuf ans**. Ce choix est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, le **prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et le **prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, le **prix du terrain** et le **prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, le **prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou 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...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **8%** du **prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **cinq premières années** ;
- **2,5%** du **prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **quatre années suivantes** et pour les **périodes de prorogation (6 ans maximum par période de 3 ans)** ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Si les conditions de loyer et de ressources continuent d'être remplies, la période d'amortissement peut être **prorogée** par période de trois ans et pendant une **durée maximale de six ans**.

Pas de cumul avec la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts).

Dispositif « Robien classique » et « Robien classique en zone de revitalisation rurale (ZRR) » (article 31-I 1^o h du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 ou ;

- acquis entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 en vue de sa réhabilitation ou ;
- acquis inachevés entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 et transformés ensuite en logements.

L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, **le prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou 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...).

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret (BOI-BAREME-000017).

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

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 neuf ans.

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **8%** du **prix de revient** pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **cinq premières années** ;
- **2,5%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **quatre années suivantes** pour les **périodes de prorogation (6 ans maximum par période de 3 ans)** ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la **réduction d'impôt** au titre des **investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts)**.

Les SCPI sont expressément exclues du bénéfice de la déduction au titre des amortissements des logements qu'elles détiennent. En conséquence, la déduction pratiquée au titre de l'amortissement est opérée sur la quote-part des revenus reçue par chaque associé souscripteur ayant opté pour ce dispositif sur sa déclaration de revenus fonciers spéciale (n°2044-S). Cette déduction est subordonnée à l'envoi par l'associé bénéficiaire de l'engagement de conservation des parts prévu à l'article 2 octodécies B de l'annexe III au code général des impôts.

Dispositif « Robien recentré » et « Robien recentré en zone de revitalisation rurale (ZRR) » (article 31-I 1° h du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- acquis entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 en vue de sa réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- acquis inachevés entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 inclus dont la construction est poursuivie ;
- **affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1er septembre 2006 et le 31 décembre 2009 et transformés ensuite en logements.**

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal. Il est également possible de louer le logement 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 para-hôtelière.

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret (BOI-BAREME-000017).

L'associé doit s'engager à conserver ses titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

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

- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, le **prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou 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...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les annuités sont calculées au prorata temporis.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **6%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **sept premières années** ;
- **4%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement les **deux années suivantes** ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la **réduction d'impôt** au titre des **investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts)**.

Les SCPI sont expressément exclues du bénéfice de la déduction au titre des amortissements des logements qu'elles détiennent. En conséquence, la déduction pratiquée au titre de l'amortissement est opérée sur la quote-part des revenus reçue par chaque associé souscripteur ayant opté pour ce dispositif sur sa déclaration de revenus fonciers spéciale (n°2044-S). Cette déduction est subordonnée à l'envoi par l'associé bénéficiaire de l'engagement de conservation des parts prévu à l'article 2 octodécies B de l'annexe III au code général des impôts.

Dispositif « Borloo neuf » (article 31-I 1° I du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- acquis entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 en vue de sa réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- acquis inachevés entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 inclus dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal. Il est également possible de louer le logement 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.

Conformément à l'engagement initialement pris, la société propriétaire doit **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds de loyers fixés par décret (BOI-BAREME-000017). Les plafonds de loyer et de ressources et des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

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 neuf ans**. L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, le **prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et le **prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, le **prix du terrain** et le **prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, le **prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou 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...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les annuités sont calculées au prorata temporis.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **6%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **sept premières années** ;
- **4%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement les **deux années suivantes** ;
- **2,5%** du **prix de revient** pendant les **périodes de prorogation** (6 ans par période de 3 ans) ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la **réduction d'impôt** au titre des **investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts)**.

Les SCPI sont expressément exclues du bénéfice de la déduction au titre des amortissements des logements qu'elles détiennent. En conséquence, la déduction pratiquée au titre de l'amortissement est opérée sur la quote-part des revenus reçue par chaque associé souscripteur ayant opté pour ce dispositif sur sa déclaration de revenus fonciers spéciale (n°2044-S). Cette déduction est subordonnée à l'envoi par l'associé bénéficiaire de l'engagement de conservation des parts prévu à l'article 2 octodécies B de l'annexe III au code général des impôts.

Le tableau d'amortissement sert à déterminer la déduction au titre de l'amortissement qui doit être indiquée à la ligne 19.

Ligne 20

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

Il peut s'agir notamment d'un emprunt contracté par un héritier pour le paiement des droits de succession.

Les arrrages d'une rente viagère versée ne sont pas considérés comme des intérêts déductibles de ces revenus.

Les intérêts des emprunts « substitutifs » sont déductibles sous certaines conditions et à hauteur de l'échéancier initial.

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

Les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L 365-2 du même code sont déductibles sous certaines conditions (BOI-RFPI-BASE-20-80).

Toutefois, les intérêts payés en 2017 afférents à des échéances de l'année 2018 ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2017 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2018.

Ligne 22

En cas de non-respect de l'engagement de location ou de conservation des parts pour l'application d'un avantage fiscal soumis à une telle condition, les déductions forfaitaires majorées ou les déductions spécifiques pratiquées antérieurement sont remises en cause.

A cet effet, le supplément de déduction pratiquée sur les revenus bruts des années précédentes doit être réintégré au titre de l'année de rupture de l'engagement.

Ligne 23

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

Ligne 25

Indiquer les revenus ou déficits provenant de parts détenues par la société immobilière dans d'autres sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le déficit sera précédé d'un signe « moins ».

CADRE VIII – CESSIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE (ANNEXE 2072-C-A1)

Ce cadre permet d'identifier les cessions réalisées par la société immobilière. Chaque ligne représente une cession soit de parts détenues par la société immobilière dans une autre société immobilière par exemple, soit d'un immeuble qu'elle détient, soit d'un bien meuble.

Si plus de six cessions ont été réalisées par la société immobilière, vous devez alors remplir un état complémentaire dénommé 2072-C-A1-SD disponible sur le site impots.gouv.fr et ne remplir que la partie relative au cadre VIII.

La société immobilière doit mentionner pour chaque cession :

- la date de la cession,
- le montant de la cession,
- la méthode de calcul utilisée par la société immobilière pour dégager la plus ou moins-value réalisée lors de la cession.

CADRE IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RESULTAT (ANNEXE 2072-C-A2-SD)

PARTIE A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » ET B « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS »

Ce cadre doit permettre d'identifier l'ensemble des associés de la société immobilière au cours de l'année 2017, que ces derniers soient encore associés ou non de la société au 31 décembre 2017. **L'associé qui entre ou qui sort du capital de la société immobilière au cours de l'année 2017 doit être porté dans ce tableau.**

Lors de la création de la société immobilière, les associés doivent être inscrits dans ce tableau.

Le cadre IX intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RESULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » doit également permettre d'identifier l'ensemble des usufruitiers même s'ils ne sont pas considérés comme des associés ayant droit de vote au sein de la société.

Si l'usufruit des titres détenus en nue-propriété par un associé est lui-même détenu par plusieurs personnes, remplissez une colonne pour un nu-propiétaire et autant de colonnes que d'usufruitiers.

Doivent également être reportées dans le tableau, les données relatives aux quotes-parts des plus-values (ligne 20 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers et ligne 26 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des professionnels), des moins-values (ligne 19 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers et ligne 25 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des professionnels) distribuées, et des revenus (lignes A à D pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers) de chacun des associés.

Vous devez également porter :

- en ligne 22 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers ou en ligne 28 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus professionnels, le montant des rémunérations et avantages en nature attribués à l'associé ;

- en ligne 23 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers ou en ligne 29 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus professionnels, le montant des intérêts des comptes courants perçus par l'associé.

La ligne 18 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers ou la ligne 24 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus professionnels doit comporter la référence de l'usufruitier. Cette référence est indiquée au Cadre IX intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS ».

Exemple :

Un associé **A1** a transmis la totalité de ses parts (soit 150 parts) en usufruit à un usufruitier **A3**, alors :

- dans la colonne A1 qui identifie l'associé, la ligne 11 doit être servie à « 0 » et la ligne 16 doit être servie à « 150 »,
- dans la colonne A3 qui identifie l'usufruitier, la ligne 11 doit être servie à « 0 » et la ligne 17 doit être servie à « 150 ».

La ligne 15 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers ou la ligne 21 pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus professionnels doit comporter la référence de l'immeuble dont l'associé a la jouissance à titre gratuit. Cette référence est indiquée au Cadre IV intitulé « LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ».

A titre d'exemple pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers, un associé A6 dispose de la jouissance à titre gratuite d'un immeuble identifié IV-2 au cadre IV intitulé « LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE », alors :

- dans la colonne A6 qui identifie l'associé, la ligne 15 doit être servie en indiquant la mention IV-2.

Ne servir que les lignes concernant l'associé (*exemple* : si l'associé n'a pas de n° SIREN, ne pas remplir la ligne 3).

Si la société a plus de quatre associés, alors vous devez remplir un état complémentaire dénommé ANNEXE 2072-C-A2-SD « IX-LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT ».

Pour les associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers, doivent être reporté sur la déclaration n°2044 relative aux revenus fonciers :

- à la ligne 111, le montant de la ligne A du cadre IX intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de la déclaration n° 2072-C-SD. Ce montant est obtenu de la façon suivante :
 - [(lignes 5 + lignes 22 – lignes 23+ lignes 25) de l'ensemble des cadres VII - « DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS » des annexes 2072-C-A1-SD] *quote-part détenue dans la société immobilière
- à la ligne 112, le montant de la ligne B et D du cadre IX intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de la déclaration n° 2072-C-SD. Ce montant est obtenu de la façon suivante :
 - [(lignes 17+18a+18b+19) de l'ensemble des cadres VII – « DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS » des annexes 2072-C-A1-SD] *quote-part détenue dans la société immobilière
- à la ligne 113, le montant de la ligne C du cadre IX intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de la déclaration n° 2072-C-SD. Ce montant est obtenu de la façon suivante :
 - (ligne 20 de l'ensemble des cadres VII – « DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS » des annexes 2072-C-A1-SD) *quote-part détenue dans la société immobilière
- à la ligne 114, le montant de la ligne E du cadre IX intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de la déclaration n° 2072-C-SD. Ce montant est obtenu de la façon suivante :
 - ligne A – ligne B – ligne C – ligne D

CADRE X – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS PROFESSIONNELS

Ce cadre permet à la société de déterminer son résultat selon la règle des revenus professionnels. C'est la case RE35 qui sert à déterminer le résultat fiscal de la société dont une quote-part sera ensuite affectée à chaque associé dont la détermination du résultat est effectué selon la règle des professionnels.

CADRE XI – ANNEXE LIBRE

Ce cadre permet à la société d'indiquer les mentions qu'elle jugera utile.

IMPUTATION DES DEFICITS FONCIERS SUR LE REVENU GLOBAL DES ASSOCIÉS

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

Lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel la déduction pratiquée au titre de l'**amortissement « Périssol »** 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-C, 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 au moins 3 ans.

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

Autorisation des travaux obtenue entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2008 :

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 ;
- 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 de 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 6 ans ;
- une copie du bail et une attestation de souscription ;
- un document justifiant que la location a pris effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restaurations et le relevé de compte de l'associé.

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

● Pour les **immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et les immeubles labellisés Fondation du Patrimoine**, les charges foncières sont déductibles en totalité, dès lors que les immeubles sont donnés en location et non-occupés par leur propriétaire (BOI-ANNX-000093).

Le déficit foncier éventuel est déductible en totalité du revenu global des associés.

● Les **sociétés nues-propriétaires** qui supportent des dépenses destinées à assurer la conservation d'un immeuble dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers entre les mains de l'usufruitier, sont autorisés à déduire ces frais du revenu de leurs autres propriétés ou, si elles ne possèdent pas d'immeuble en pleine propriété, à constater un déficit foncier imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des associés.

Pour permettre aux associés de remplir leurs obligations fiscales, la société doit leur fournir une attestation annuelle comportant selon le type de propriété, le détail des revenus et des charges conformément aux mentions des annexes « 2072-C-A1-SD », « 2072-C-A2-SD » jointes à la déclaration.

Le résultat réalisé par la société immobilière au cours de l'exercice de sortie d'un associé est imposable dans les mains des seuls associés présents à la clôture de l'exercice. En conséquence, lorsque l'associé n'est plus présent à la clôture de l'exercice, il convient de remplir la partie relative aux cessions uniquement.

● Les montants des lignes A, B, C, D et E sont à reporter sur les déclarations n°2044 ou 2044-S le cas échéant.