

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
NOTICE POUR REMPLIR LA DÉCLARATION N° 2072-S

DÉCLARATION RELATIVE
AUX REVENUS PERÇUS
AU COURS DE L'ANNÉE

2016

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

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

La déclaration n° 2072-S et ses annexes (n°2072-S-A1 et n°2072-S-A2) 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, entre autres, 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-S et ses annexes (n°2072-S-A1 et n°2072-S-A2) :

- 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, ect.) 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 et ses annexes (n°2072-S-A1 et n°2072-S-A2) 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 monument historique ou assimilé) ;
- ne détient aucun immeuble en nue-propiété ;

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

FACILITEZ-VOUS L'IMPÔT ET FAITES VOS DÉMARCHES SUR INTERNET AVEC LE SITE www.impots.gouv.fr

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

Nouveautés :

Vous pouvez depuis cette année télédéclarer ce formulaire en procédure EFI sur le site impots.gouv.fr, par l'intermédiaire du service "Déclarer Résultat" de votre espace professionnel.

Attention, cette procédure de télédéclaration en ligne de la déclaration n° 2072-S n'est possible que si la société possède au plus 5 immeubles et 10 associés, et si les parts de cette société sont détenues par les associés en pleine propriété. Si elle dispose de plus de 5 immeubles ou de plus de 10 associés ou si les parts (ou une partie des parts) de la société sont démembrées et que vous souhaitez télédéclarer le résultat de la société immobilière, vous devez utiliser la procédure EDI - TDFC pour télédéclarer ce formulaire.

La déclaration n°2072-S peut être télédéclarée par l'intermédiaire de la procédure EDI-TDFC dans toutes les situations.

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

- au moins l'un des associés est une personne morale, ou que les parts de la société sont détenues par une entreprise exerçant une activité professionnelle BIC ou BA relevant d'un régime réel d'imposition (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 labellisé « Fondation du Patrimoine », ou situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou classé monuments historiques) 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 télé-déclarer 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

Le défaut de dépôt de la déclaration dans les délais prescrits ainsi que les insuffisances de déclaration 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.

COMMENT REMPLIR LA DÉCLARATION N° 2072-S ?

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

Le **nombre d'annexes** doit être indiqué.

CADRE « I -RÉSULTAT NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS" (DÉCLARATION N° 2072-S)

Les cases suivantes doivent être impérativement servies :

- Revenus bruts
- Frais et charges autres qu'intérêts d'emprunts
- Paiement sur travaux
- Intérêts d'emprunt
- Revenus net ou déficit net

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

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ (DÉCLARATION N° 2072-S)

Ce cadre 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 II : "RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX PRODUITS OU PERTES RÉALISÉS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AUTRES QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES" (DÉCLARATION N° 2072-S)

Les montants globaux des résultats financiers et exceptionnels (plus ou moins-values de cession) sont ceux **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 22 à 24 du cadre VIII intitulé "Associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers : Identification et répartition du résultat"**.

CADRE III : "IDENTIFICATION DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE" (DÉCLARATION N°2072-S)

Il convient de mentionner au tableau III, la liste des immeubles détenus par la société immobilière entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016. Si des immeubles ont été acquis entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016, 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 six immeubles au 1^{er} janvier 2016 ou si elle a acquis au cours de l'année 2016 plus de six immeubles, vous devez remplir un état complémentaire dénommé 2072-S-SD disponible sur le site « impots.gouv.fr » et ne remplir que la partie relative au cadre III.

Dans la **colonne "Déduction spécifique" du tableau III intitulé "Identification 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 spécifique de 26 % au titre du dispositif du " *Besson ancien* "
- **2** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 26 % au titre du dispositif du " *Scellier ZRR* "
- **3** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif du " *Scellier intermédiaire* "
- **4** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif du " *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 du " *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) secteur social ou très social* "
- **7** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 60 % au titre du dispositif du " *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 du " *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) locations intermédiaires, secteur intermédiaire, social ou très social (conventions conclues à compter du 28 mars 2009)*".

Ces dispositifs sont détaillés dans le paragraphe relatif à la ligne 19 du tableau VI intitulé "Détermination des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus fonciers" (annexe 2072-S-A1).

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.

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 IV : "IDENTIFICATION DES TIERS, AUTRES QUE DES ASSOCIÉS, BÉNÉFICIAIRE GRATUITEMENT DE LA JOUISSANCE DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ" (DÉCLARATION N° 2072-S)

Il s'agit d'identifier dans ce cadre, 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 de plusieurs immeubles détenus par celle-ci.

La colonne « N° SIREN » n'est à remplir que si la personne concernée 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 III intitulé « IDENTIFICATION DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » (III...).

Dans le cas où plus de 6 personnes, non associées de la société immobilière, ont la jouissance à titre gratuit d'au moins un immeuble détenu par la société immobilière, vous devez remplir un état complémentaire dénommé 2072-S-SD disponible sur le site impots.gouv.fr et ne remplir que la partie relative au cadre IV.

CADRE V – CESSIION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE (DÉCLARATION N° 2072-S)

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 2016.

Lors de la création de la société immobilière, les associés n'ont pas à être inscrit dans ce tableau. Ils sont pris en compte au Cadre VIII intitulé « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : IDENTIFICATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT ».

Dans le cadre V, 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 alors remplir un état complémentaire dénommé 2072-S-SD disponible sur le site impots.gouv.fr et ne remplir que la partie relative au cadre V.

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 V 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,
- le seconde colonne indiquera a minima :
 - en ligne 1 : A1,
 - en ligne 3 : A4,
 - en ligne 6 : 5.

CADRE VI : "DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS" (ANNEXE 2072-S-A1)

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 conclusion d'un nouveau bail.

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.

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.

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.

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.**

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 destinées à traiter les immeubles contre l'amiante, ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées sont déductibles.

Ligne 10 :

Pour les propriétés rurales, les dépenses suivantes sont 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.

Les lignes 11 et 12 sont absentes du formulaire n°2072-S car elles ne concernent que la déclaration n°2072-C.

Ligne 13 :

Les dépenses payées pour le compte du locataire dont la société n'a pas 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 14 :

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 les 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 15 :

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 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 ne sont pas déductibles.

Ligne 16 :

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 2017 qui ne seront déductibles qu'au titre des revenus fonciers perçus en 2017.

Cette déduction est obligatoire même si la ventilation exacte des charges à la date de souscription de la déclaration n°2072-S 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 17 :

Il convient d'indiquer le montant de la régularisation des provisions pour charges 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 16.

Ligne 19 :

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, 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). Cet imprimé, ainsi que 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 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-000814 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 Conventionnement ANAH dans le secteur intermédiaire

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

Pour bénéficier de ce dispositif, la société doit :

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

Les ressources du locataire ainsi que le montant du loyer (hors charges) ne doivent pas excéder certains plafonds qui varient en fonction de la situation de l'immeuble. Renseignez-vous auprès de votre service des impôts² ou sur www.impots.gouv.fr

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

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.

Déduction Conventionnement ANAH dans le secteur social (ou très social) (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 loyers 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 ».

² Il s'agit d'un service des impôts des entreprises ou de la Direction des Grandes entreprises (DGE).

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.

Déduction « Conventionnement ANAH » pour les locations intermédiaires.

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 ;
- soit en vue de 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 reproduite à l'arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones.

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 reproduite au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

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 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 spécifique lié au dispositif Scellier

Les 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, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt codifiée à l'article 199 septvicies du code général des impôts.

Les locations de logements dans le secteur intermédiaire peuvent bénéficier d'une déduction spécifique de 30 % sous conditions de respect de plafonds de loyers et de ressources (BOI-BAREME-000017).

Par ailleurs, cette déduction est de 26 % lorsque le logement est situé dans une zone de revitalisation rurale (ZRR). 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 minerai.

Les lignes 20 et 21 sont absentes du formulaire n°2072-S car elles ne concernent que la déclaration n°2072-C.

Ligne 22 :

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.

À compter de l'imposition des revenus 2006, les intérêts d'emprunts 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 365-1 du même code sont déductibles sous certaines conditions (BOI-RFPI-BASE-30-20-20).

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.

Ligne 24 :

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, la déduction forfaitaire spécifique pratiquée antérieurement est remise 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 25 :

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

CADRE VII - CESSIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE (ANNEXE 2072-S-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-S-A1-SD disponible sur le site impots.gouv.fr et ne remplir que la partie relative au cadre VII.

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 VIII - ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : IDENTIFICATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT (ANNEXE 2072-S-A2)

Ce cadre doit permettre d'identifier l'ensemble des associés de la société immobilière au cours de l'année 2016, que ces derniers soient encore associés ou non de la société au 31 décembre 2016. **L'associé qui entre ou qui sort du capital de la société immobilière au cours de l'année 2016 doit être porté dans ce tableau.**

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

Le cadre VIII intitulé « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : IDENTIFICATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » 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-propriétaire et autant de colonnes que d'usufruitiers.

Doivent également être reportées dans le tableau, les données relatives aux quotes-parts des plus-values (ligne 23), des moins-values (ligne 22) distribuées, et des revenus (lignes A à F) de chacun des associés.

Doivent être reporté sur la déclaration n°2044 relative aux revenus fonciers :

- à la ligne 111, le montant de la ligne A du cadre VIII intitulé « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : IDENTIFICATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :
 - [(lignes 5 + lignes 24 + lignes 27 - lignes 25) de l'ensemble des cadres VI - «Détermination des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus fonciers»]*quote-part détenue dans la société immobilière
- à la ligne 112, le montant des lignes B et D du cadre VIII intitulé « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : IDENTIFICATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :
 - pour la ligne B :
(ligne 18 de l'ensemble des cadres VI - "Détermination des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus fonciers")*quote-part détenue dans la société immobilière
 - pour la ligne D :
(ligne 19 de l'ensemble des cadres VI - "Détermination des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus fonciers")*quote-part détenue dans la société immobilière
- à la ligne 113, le montant de la ligne C du cadre VIII intitulé « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : IDENTIFICATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :
 - (ligne 22 de l'ensemble des cadres VI - "Détermination des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus fonciers")*quote-part détenue dans la société immobilière
- à la ligne 114, le montant de la ligne F du cadre VIII intitulé « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : IDENTIFICATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :

- ligne A - ligne B - ligne C - ligne D

Vous devez également porter :

- en ligne 25, le montant des rémunérations et avantages en nature attribués à l'associé ;
- en ligne 26, le montant des intérêts des comptes courants perçus par l'associé.

La ligne 21 doit comporter la référence de l'usufruitier. Cette référence est indiquée au Cadre VIII intitulé "Associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers : Identification et répartition du résultat".

Exemple :

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

- dans la colonne A1 qui identifie l'associé, les lignes 16 et 19 devront être servies,
- dans la colonne A3 qui identifie l'usufruitier, les lignes 17 et 20 devront être servies.

La ligne 15 doit comporter la référence de l'immeuble dont l'associé a la jouissance à titre gratuit. Cette référence est indiquée au Cadre III intitulé « **IDENTIFICATION DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE** ».

A titre d'exemple, un associé A6 dispose de la jouissance à titre gratuite d'un immeuble identifié III-2 au cadre III intitulé "Identification 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 III-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 huit associés, alors vous devez remplir un état complémentaire dénommé ANNEXE 2072-S-A2 « *VII-Associés et usufruitiers relevant du régime des revenus fonciers* ».

CADRE IX - ANNEXE LIBRE (DÉCLARATION N° 2072-S)

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

IMPUTATION DES DEFICITS FONCIERS SUR LE REVENU GLOBAL DES ASSOCIES

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 €**.

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

La partie du déficit qui excède 10 700 € ou qui résulte d'intérêts d'emprunt 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.

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 du cadre VI intitulé "Détermination des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus fonciers".