

impôts 2020

Revenus fonciers



Si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet, votre déclaration de revenus doit être réalisée par internet. Toutefois, si vous estimez ne pas être en mesure de le faire, vous pouvez continuer à utiliser une déclaration papier.

PRÉAMBULE

Les revenus fonciers sont principalement issus de la location d'immeubles vous appartenant ou appartenant à des membres de votre foyer fiscal (époux, partenaire de Pacs, personnes rattachées et enfants à charge). La location doit être vide de meubles. Si la location est meublée, c'est à dire si le locataire peut vivre dans le logement sans apport extérieur de meubles, le régime d'imposition est celui des bénéficiaires industriels et commerciaux et non celui des revenus fonciers.

Deux régimes d'imposition existent pour les revenus fonciers : le régime micro foncier ou le régime réel.

Depuis janvier 2019, l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus foncier est prélevé à la source via un acompte prélevé sur votre compte bancaire.

En raison de la mise en place du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2019 et, corrélativement, à l'annulation de l'impôt correspondant aux revenus fonciers non exceptionnels au titre des revenus 2018, **des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux charges dites « pilotables » pour la détermination du revenu foncier de l'année 2019 déterminé selon le régime réel.**

Les charges « pilotables » s'entendent des dépenses de travaux déductibles dont le bailleur maîtrise le calendrier de réalisation et donc l'année d'imputation (voir plus loin).

RÉGIME MICRO-FONCIER

CONDITIONS GÉNÉRALES

Si vous avez perçu des revenus provenant de la location de locaux non meublés, vous relevez de plein droit du régime micro-foncier à condition de remplir simultanément les deux conditions suivantes :

- ▶ le montant annuel des revenus fonciers bruts (loyers en principal et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises) perçus en 2019 par votre foyer fiscal (toutes propriétés confondues) n'excède pas 15 000 € **quelle que soit la durée de la location au cours de l'année** ;
- ▶ les revenus fonciers proviennent uniquement de la location non meublée de propriétés urbaines ou rurales ordinaires, c'est-à-dire à l'exclusion :
 - de logements bénéficiant d'une déduction spécifique de 15 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 60 %, 70 % et 85 % ;
 - des logements pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement (Périssol, Besson neuf, Robien classique, Robien recentré et Borloo neuf) ;
 - d'immeubles classés monuments historiques ;
 - d'immeubles possédés en nue-propriété.

RÉGIME MICRO-FONCIER ET PARTS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES OU DE FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER (FPI) :

- ▶ Si vous êtes détenteur de parts de sociétés immobilières ou de FPI non soumis à l'impôt sur les sociétés (et non dotées de la transparence fiscale) et que vous donnez également en location des immeubles nus, vous pouvez bénéficier du régime micro-foncier à la condition que le montant annuel de vos revenus fonciers bruts, c'est-à-dire les loyers en principal, les recettes accessoires et le revenu brut annuel correspondant à votre quote-part dans les sociétés immobilières ou les FPI, n'excède pas 15 000 € charges non comprises.

Ces revenus ne doivent toutefois pas provenir de la location de propriétés bénéficiant d'un régime spécial (Périssol, Besson neuf, Robien classique, Robien recentré, Borloo neuf, Monuments historiques...).

En revanche, si vous détenez uniquement des parts de sociétés immobilières ou de FPI non soumis à l'impôt sur les

sociétés et non dotés de la transparence fiscale vous êtes expressément exclu du régime micro-foncier.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES ET DÉTERMINATION DU REVENU IMPOSABLE

- ▶ Si vous relevez du régime micro-foncier, vous n'avez pas à remplir de déclaration de revenus fonciers n°2044.

Vous devez simplement indiquer le montant de vos loyers ou fermages perçus en 2019 rubrique 4BE de votre déclaration des revenus (ou 4BK si vous disposez des revenus fonciers de source étrangère, voir plus bas). Une déduction forfaitaire de 30 % sera ensuite automatiquement appliquée par l'administration pour déterminer votre revenu imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

- ▶ Vous pouvez renoncer au régime micro-foncier et opter pour le régime réel de détermination de vos revenus fonciers. Cette option s'effectue en souscrivant une déclaration de revenus fonciers n° 2044. Elle est irrévocable pendant 3 ans. Au terme de la période de trois ans, l'option se reconduit annuellement par le dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044.

Si vous optez en 2020, au titre de vos revenus de 2019, vous êtes soumis à ce régime pendant trois ans, soit jusqu'à l'imposition des revenus 2021 déclarés en 2022.

FOCUS SUR LES REVENUS FONCIERS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

Le montant total des revenus fonciers imposables déclarés case 4BE (micro-foncier) doit inclure, le cas échéant, les revenus fonciers de source étrangère.

Les revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, déclarés sur la déclaration n° 2047, doivent également être mentionnés case 4BK (recettes brutes sans abattement).

LE RÉGIME RÉEL D'IMPOSITION

Le régime réel s'applique lorsque :

- le revenu brut (loyers en principal et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises) est supérieur à 15 000 €,
- ou si vous êtes expressément exclu du régime micro-foncier (monuments historiques, logement bénéficiant d'un régime de déduction particulier (Besson, Borloo, Périssol...),

- ou sur option pour les loueurs relevant normalement du régime «micro-foncier». L'option résulte du dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES ET DÉTERMINATION DU REVENU IMPOSABLE

Une déclaration de revenus fonciers n° 2044 ou n° 2044 spéciale doit être souscrite (ces déclarations sont également disponibles en déclarant en ligne vos revenus).

La déclaration n° 2044 est destinée aux propriétaires d'immeubles ordinaires y compris les immeubles bénéficiant d'une des déductions spécifiques prévues par les dispositifs Besson ancien ou relevant d'un « conventionnement Anah » (dispositifs « Borloo ancien » ou « Cosse »).

La déclaration n° 2044 spéciale concerne :

- les propriétaires qui ont opté jusqu'en 2009 pour la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs (dispositifs « Périssol », « Besson neuf », « Robien classique ou recentré », « Robien ZRR classique ou recentré » ou « Borloo neuf ») ;
- les propriétaires qui bénéficient d'une déduction spécifique au titre des dispositifs Scellier intermédiaire ou Scellier ZRR ;
- les propriétaires d'immeubles spéciaux : immeubles classés monuments historiques ou immeubles détenus en nue-propiété.

La définition d'un immeuble ordinaire ou spécial figure plus loin dans ce dépliant.

À noter : les personnes mariées ou les partenaires liés par un Pacs remplissent une seule déclaration de revenus fonciers pour l'ensemble des revenus perçus par les membres du foyer fiscal : époux, partenaires d'un Pacs, personnes rattachées et enfants à charge.

Le revenu foncier imposable au régime réel est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges déductibles, pour leur montant réel et justifié.

Vous pouvez déduire notamment les frais d'administration et de gestion, certains travaux, les impôts et taxes, les primes d'assurances, les provisions pour charges de copropriété et les intérêts d'emprunt.

Important : des modalités particulières de déduction des charges s'appliquent pour la détermination du revenu

foncier au régime réel de l'année 2019. Les charges foncières « récurrentes » payées en 2019 mais afférentes à des échéances de l'année 2018 ne sont déductibles qu'au titre de l'année 2018. L'échéance de la dette correspond à son exigibilité. Consultez les déclarations n° 2044 et 2044 spéciale et leurs notices pour plus de précisions.

Par ailleurs, lorsque le revenu foncier est calculé au régime réel, **des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux dépenses de travaux au titre de l'année 2019**. Reportez vous au § spécifique « Dépenses de travaux déductibles au titre des revenus 2019 (régime réel) » à la fin de ce dépliant.

PERSONNES CONCERNÉES PAR LA DÉCLARATION DE LEUR REVENUS FONCIERS (RÉGIME MICRO-FONCIER OU RÉGIME RÉEL)

Vous avez perçu en 2019 des revenus :

- d'immeubles (loyers, fermages) ;
- de droits (droits d'affichage, droits d'exploitation de carrières...);
- de parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier.

Ou vous vous êtes réservé la jouissance :

- de biens (étangs, cours d'eau...);
- de droits (droits de pêche...).

En qualité de :

- propriétaire ;
- usufruitier ;
- ou membre d'une société immobilière.

Remarque : dans certains cas, vous n'êtes pas tenu de déclarer vos revenus fonciers.

- Cas d'exemption permanente :
Si vous utilisez un local d'habitation dont vous êtes propriétaire à titre de résidence principale ou secondaire (local d'habitation et ses dépendances immédiates : garages, jardins...), ou si vous le mettez gratuitement à la disposition d'un tiers. Les charges afférentes à ces logements ne peuvent pas être déduites.
- Cas de dispense de la déclaration spécifique 2044 ou 2044 Spéciale :

Si vous percevez des revenus locatifs en tant qu'associé d'une société immobilière ou un fonds de placement immobilier - non passible de l'impôt sur les sociétés et non dotée de la transparence fiscale (par exemple : SCI) - ou d'une société immobilière de copropriété transparente et si vous ne disposez pas d'autres revenus fonciers, portez directement sur la déclaration d'ensemble des revenus (n°2042) le montant des sommes perçues, diminué, le cas échéant, des intérêts d'emprunts contractés personnellement pour acquérir vos parts.

Dans ce cas, si vous ne souscrivez pas votre déclaration de revenus par internet indiquez, dans une note jointe à votre déclaration des revenus, les noms et adresses des sociétés ou des fonds concernés par ces emprunts, le nom et adresse du prêteur et le montant des intérêts versés. Si vous souscrivez votre déclaration en ligne, établissez cette note et conservez-la, elle pourra vous être demandée ultérieurement par l'administration en cas de contrôle.

- Cas d'imposition dans une autre catégorie de revenus :
Les produits des immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle, commerciale ou artisanale, d'une profession non commerciale ou d'une exploitation agricole sont imposés en tant que :
 - bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) ;
 - bénéfiques non commerciaux (BNC) ;
 - bénéfiques agricoles (BA).

CONSEILS POUR REMPLIR VOTRE DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS

DÉCLAREZ EN LIGNE !

En déclarant en ligne, profitez de délais supplémentaires, obtenez immédiatement le montant de votre impôt et corrigez autant de fois que nécessaire.

Vous gagnez du temps et bénéficiez du report de certaines informations déjà saisies l'année précédente (adresse du bien loué, identité du locataire, éléments concernant votre contrat de prêt...) et de l'automatisation des calculs pour la détermination de votre revenu net foncier qui est reporté automatiquement sur votre déclaration des revenus.

CONSERVATION DES JUSTIFICATIFS

Vous n'avez pas de justificatifs à joindre à votre déclaration de revenus (y compris papier). Néanmoins, l'administration pourra ensuite vous demander des justificatifs sur tous les éléments servant de base à la détermination de vos revenus fonciers. À défaut de production de ces justificatifs, les revenus fonciers imposables peuvent être évalués d'office.

Vous devez donc conserver pendant trois ans les documents (factures...) servant de moyens de preuve.

CONSEIL PRATIQUE

Déclarez les revenus de vos propriétés immobilière par immobilière. Si vous avez plus de 8 immeubles, joignez un état rédigé sur papier libre sur le même modèle que le tableau de la déclaration.

Lorsque vous déclarez en ligne, vous pouvez déclarer jusqu'à 99 immeubles.

LES CHIFFRES À INDIQUER DANS CERTAINS CAS

- ▶ **Immeuble loué partiellement** : les charges sont déductibles proportionnellement à la partie louée par rapport à l'ensemble de l'immeuble (utilisez les pourcentages qui servent à la répartition des charges locatives entre les occupants) ;
- ▶ **En cas d'assujettissement à la TVA** : vous devez reporter vos dépenses pour leur montant hors TVA (en cas d'assujettissement, en cours d'année, les dépenses payées avant assujettissement sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant TVA comprise) ;
- ▶ **Recettes des propriétés dont vous vous réservez la jouissance** : déclarez la valeur locative annuelle des locaux commerciaux nus et des étangs et cours d'eau dont vous vous réservez l'usage, c'est-à-dire la somme qui pourrait être demandée à un locataire (les logements dont vous vous réservez l'usage à titre d'habitation personnelle ne sont pas imposables) ;
- ▶ **Dépôt de garantie** : ces recettes doivent être déclarées lorsque vous les utilisez pour compenser le montant des loyers qui n'ont pas été payés à leur terme ou les frais de remise en état des locaux après le départ des locataires ou pour financer des charges locatives.

GESTION DES DÉFICITS (RÉGIME RÉEL D'IMPOSITION)

- ▶ **Sous certaines conditions, en régime réel, le déficit foncier est déductible du revenu global.** Ce régime s'applique automatiquement. Si vous êtes associé de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier, vous bénéficiez également de l'imputation des déficits sur le revenu global selon les mêmes conditions.

Il convient de distinguer :

- la part du déficit déductible de votre revenu global ;
 - et la part du déficit déductible de vos revenus fonciers des années suivantes.
- ▶ **D'une manière générale, si vous possédez plusieurs immeubles :**
 - dans un premier temps, les déficits (tous immeubles) doivent être déduits des revenus positifs (tous immeubles) ;
 - ensuite :
 - si le résultat est positif, vous devez le reporter sur votre déclaration des revenus cadre « revenus fonciers ». Il sera soumis à l'impôt sur le revenu avec les autres revenus du foyer fiscal ;
 - si le résultat est négatif, il convient d'analyser l'origine du déficit pour, selon les cas, le déduire du revenu global de l'année ou des revenus fonciers ultérieurs (voir exemples pages suivantes).
 - ▶ **La déduction du revenu global est remise en cause** si l'immeuble cesse d'être loué dans les trois années qui suivent celle au titre de laquelle la déduction a été effectuée, sauf si l'abandon de la location est motivé par un licenciement, une invalidité ou un décès ou en cas d'expropriation de l'immeuble ayant donné lieu à déficit.

IMMEUBLES ORDINAIRES

Il s'agit de propriétés urbaines ou rurales possédées directement ou indirectement (parts de sociétés immobilières).

- ▶ Les déficits fonciers qui résultent de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, à condition que l'immeuble soit loué pendant trois ans.

- ▶ **À noter** : cette limite est portée à 15 300 € lorsqu'un déficit est constaté sur un logement neuf pour lequel est pratiquée la déduction au titre de l'amortissement Périissol ou relevant du dispositif de déduction spécifique « Cosse » dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah.
- ▶ La partie du déficit qui résulte d'intérêts d'emprunts ou celle qui excède 10 700 € est déductible des revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemple : Un propriétaire loue deux « immeubles ordinaires ». Il déclare au titre de 2019 :

	Immeuble 1	Immeuble 2
Revenu brut	1 500 €	15 000 €
Charges autres que les intérêts d'emprunt	- 10 500 €	- 2 500 €
Intérêts d'emprunt	- 18 000 €	0 €
Revenu net	- 27 000 €	+ 12 500 €

- le déficit annuel est de :
 $(- 27\,000\ \text{€}) + (12\,500\ \text{€}) = - 14\,500\ \text{€}$,
- déductible du revenu global :
 $10\,500\ \text{€} + 2\,500\ \text{€} = 13\,000\ \text{€}$, ramené à 10 700 €,
- déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes :
 3 800 €.
 (détail du calcul : $14\,500 - 10\,700 = 3\,800\ \text{€}$).

IMMEUBLES SPÉCIAUX

Les monuments historiques, possédés directement ou indirectement, bénéficient de règles particulières d'imputation des déficits sur le revenu global.

DÉPENSES DE TRAVAUX DÉDUCTIBLES AU TITRE DES REVENUS 2019 (RÉGIME RÉEL)

Modalités dérogatoires de déduction des dépenses de travaux en 2019 (régime réel)

Les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration sont en principe déduites intégralement au titre de leur année de paiement effectif.

Toutefois, en raison de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019 et, corrélativement, de l'annulation de l'impôt correspondant aux revenus fonciers non exceptionnels au titre des revenus 2018, des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux charges de travaux dites « pilotables » au titre de l'année 2019.

Les charges dites « pilotables » s'entendent des dépenses de travaux déductibles dont le bailleur maîtrise le calendrier de réalisation et ainsi l'année d'imputation.

Les charges concernées sont limitativement énumérées. Il s'agit des :

- dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire (CGI, art. 31, I-1^o-a) ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1^o-b) ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1^o- b bis) ;
- dépenses d'amélioration, de construction, de restauration ou d'entretien spécifiques aux propriétés rurales (CGI, art. 31, I-2^o-c à CGI, art. 31, I-2^o-c quinquies).

Ainsi, le montant des dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration admis en déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019 est égal à la moyenne des charges de l'espèce respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 (règle dite de la moyenne).

Cependant, certaines dépenses de travaux sont déductibles dans les conditions de droit commun des charges foncières, sans application de la règle de la moyenne, du fait des circonstances dans lesquelles elles sont réalisées. Il s'agit :

- des **travaux d'urgence** rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété ;
- et des **travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019**.

Travaux d'urgence

Les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure s'entendent des travaux que vous avez dû réaliser en 2018 ou en 2019 dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de votre volonté.

Sans qu'il puisse en être donné une liste exhaustive, constituent des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure des travaux consécutifs à la réparation des dégâts occasionnés par une catastrophe naturelle (réparation d'une toiture par exemple), par des actes de vandalisme (réparation d'une porte ou d'une fenêtre à la suite d'un cambriolage par exemple). Constituent également des dépenses de l'espèce les dépenses afférentes au remplacement d'appareils dont les dysfonctionnements ne permettent plus la poursuite de la location dans les conditions prévues par le bail ou par la loi (panne d'une chaudière par exemple).

Il en est également ainsi des travaux que vous avez été contraint de réaliser à la suite d'une décision de justice ou d'une injonction administrative. Tel est, notamment, le cas des travaux réalisés à la suite :

- d'une décision de justice prise en application des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- d'une injonction de l'autorité municipale en application de l'article L. 132-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (travaux de ravalement) ;
- d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511- 1 du CCH à l'article L. 511- 3 du CCH (travaux de réparation nécessaires pour mettre fin au péril).

Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 ou sur un immeuble classé ou inscrit en 2019 au titre des monuments historiques ou ayant reçu en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine.

Les dispositions dérogatoires visant à retenir, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, la moyenne des dépenses de travaux respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 ne s'appliquent

pas aux dépenses de l'espèce réalisées sur un bien locatif acquis en 2019.

Les dépenses de travaux payées en 2019 sur un tel bien demeurent donc intégralement déductibles dans les conditions de droit commun.

Par ailleurs, les provisions pour charges de copropriété peuvent intégrer des dépenses de travaux qui sont, par nature, des charges « pilotables », au titre des dépenses visées au I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Des modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières, similaires à celles applicables aux travaux réalisés directement par les contribuables sont prévues pour les provisions pour charges de copropriété afférentes à des travaux, sous réserve des adaptations rendues nécessaires pour tenir compte du décalage temporel dans les modalités déclaratives de ces provisions.

Ainsi, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, vous devez déduire **les provisions pour charges de copropriété que vous avez supportées en 2018 et correspondant à des dépenses de travaux déductibles à hauteur de 50 % de leur montant**. Si les provisions pour charges versées en 2018 ne comprenaient pas de travaux déductibles, il n'y a pas de déduction spécifique à faire au titre de l'année 2019.

Corrélativement, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2020, les provisions pour charges de copropriété seront diminuées à hauteur de 50 % du montant des provisions supportées par le propriétaire en 2019 au titre des dépenses de travaux déductibles.

Ce dépliant est un document simplifié.
Il ne peut se substituer aux textes
législatifs et réglementaires ainsi qu'aux
instructions applicables en la matière.

Pour plus d'informations, consultez
impots.gouv.fr

Retrouvez la DGFIP sur



You Tube

