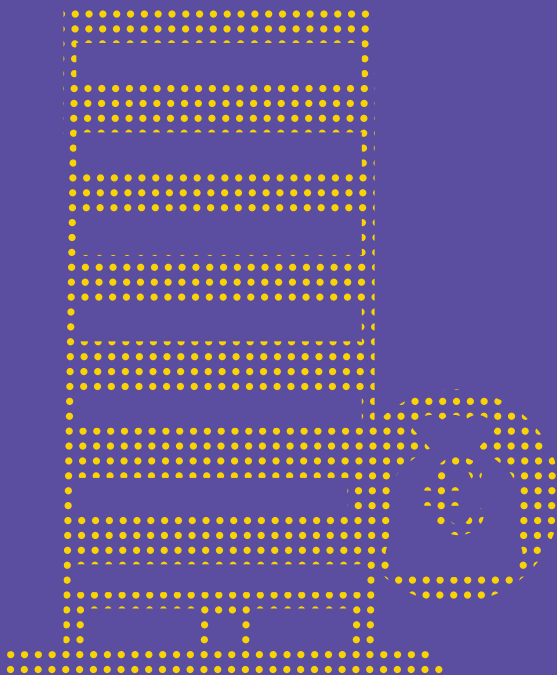


Revenus fonciers

impôts

2019



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.

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).

Le montant total des revenus fonciers imposables déclarés case 4BA (régime réel) ou des recettes brutes déclarées case 4BE (micro-foncier) inclut, le cas échéant, les revenus fonciers de source étrangère.

Cependant, les revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, doivent être mentionnés dans des cases spécifiques (report de la déclaration n° 2047) :

- case 4BK pour le micro-foncier (recettes brutes sans abattement) ;
- case 4BL pour le régime réel.

Depuis janvier 2019, l'impôt sur le revenu est prélevé à la source (via un acompte prélevé sur votre compte bancaire) pour les revenus fonciers.

Pour l'ensemble des catégories de revenus soumis au prélèvement à la source, afin que vous n'ayez pas à payer en 2019 à la fois le prélèvement à la source sur les revenus de 2019 et l'impôt sur ces revenus de 2018, **l'impôt sur les revenus 2018 est annulé** par le « crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR) ».

Du fait de cette annulation, **des modalités particulières de déduction des charges s'appliquent pour la détermination du revenu foncier régime réel de l'année 2018 et de l'année 2019**. De même, si vous êtes au régime micro-foncier, vous devrez distinguer certaines recettes. Pour plus d'informations, reportez-vous au Focus « Annulation de votre impôt sur les revenus 2018 » à la fin de ce dépliant.

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) perçus en 2018 par votre foyer fiscal (toutes propriétés confondues) n'excède pas 15 000 €, charges non comprises, **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.

- ▶ Si vous remplissez ces conditions, 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 2018 rubrique 4BE de votre déclaration des revenus (ou 4BK, voir plus haut). 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 à ce régime 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.

Si vous optez en 2019, au titre de vos revenus de 2018, vous êtes soumis à ce régime pendant trois ans, soit jusqu'à l'imposition des revenus 2020 déclarés en 2021.

DÉCLARATIONS À SOUSCRIRE

LA DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS N° 2044

- ▶ Vous devez souscrire une déclaration de revenus fonciers n° 2044 (également disponible en déclarant en ligne) si vous avez perçu des revenus provenant de la location de locaux non meublés (loyers, fermages) ou d'autres revenus fonciers tels que des redevances d'affichage ou si vous vous réservez l'usage de certains biens ou droits tels qu'étangs, cours d'eau... :

- d'un montant supérieur à 15 000 € (charges non comprises) ;
- ou si vous êtes de droit dans le champ d'application du régime micro-foncier mais que vous souhaitez opter pour le régime réel. Cette option s'exerce par le simple dépôt de la déclaration de revenus fonciers n° 2044. Cette option est irrévocable pendant trois ans. À l'issue de ces trois ans, votre option est renouvelée tacitement chaque année.

LA DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS N° 2044 SPÉCIALE

- ▶ Vous devez souscrire une déclaration n° 2044 spéciale (également disponible en déclarant en ligne) :
 - si en 2018, vous avez perçu des revenus provenant de la location de logements neufs ou assimilés pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement (dispositifs Besson, Périssol, Robien

classique, Robien recentré, Borloo neuf) ou ayant ouvert droit au bénéfice d'une déduction spécifique prévue dans le cadre de la réduction d'impôt Scellier intermédiaire ou Scellier ZRR ;

- ou si vous possédez :
 - des immeubles classés monuments historiques ;
 - des immeubles possédés en nue-propiété.

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.

PERSONNES CONCERNÉES

Vous avez perçu en 2018 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.

Vous devez souscrire votre déclaration de revenus fonciers en ligne ou en utilisant l'imprimé correspondant.

Dans certains cas, vous n'êtes pas tenu de souscrire une déclaration de 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 annexe :

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 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, les 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 :

- bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
- bénéfices non commerciaux (BNC) ;
- bénéfices 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 immeuble par immeuble. 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.

DÉDUCTION DU DÉFICIT DU REVENU GLOBAL

► **Sous certaines conditions, 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.

- 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 2018 :

	Immeuble 1	Immeuble 2
Revenu brut	1500 €	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.

Annulation de votre impôt sur les revenus 2018 : crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement

Depuis janvier 2019, l'impôt sur le revenu est prélevé à la source (via un acompte prélevé sur votre compte bancaire) pour les revenus fonciers.

Pour l'ensemble des catégories de revenus soumis au prélèvement à la source, afin que vous n'ayez pas à payer en 2019 à la fois le prélèvement à la source sur les revenus de 2019 et l'impôt sur ces revenus de 2018, **l'impôt sur les revenus 2018 est annulé** par le « crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR) ».

Du fait de cette annulation, **des modalités particulières de déduction des charges s'appliquent pour la détermination du revenu foncier régime réel de l'année 2018 et de l'année 2019.** De même, si vous êtes au régime micro-foncier, vous devrez distinguer certaines recettes.

Les charges foncières « récurrentes » afférentes à des échéances de l'année 2018 (date de leur exigibilité) ne sont déductibles qu'au titre de l'année 2018, quelle que soit la date de leur paiement. Il s'agit des dépenses suivantes :

- primes d'assurance ;
- provisions pour charges de copropriété ;
- taxes foncières et taxes annexes ;
- intérêts d'emprunt ;
- frais d'administration et de gestion.

Pour la détermination du revenu foncier de l'année 2018, les dépenses de travaux payées en 2018 s'imputent en intégralité en 2018 dans les conditions de droit commun.

Remarque : pour la détermination du revenu foncier de l'année 2019, les dépenses de travaux (dépenses « pilotables ») seront déductibles à hauteur de la moyenne du montant payé en 2018 et du montant payé en 2019. Toutefois, certaines dépenses de travaux payées en 2019 seront déductibles en totalité du revenu foncier de l'année 2019 :

- travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété. Les dépenses de travaux d'urgence payées en 2019 seront intégralement déductibles du revenu foncier de 2019. Celles qui ont été payées en 2018 seront exclusivement déductibles du revenu foncier de l'année 2018 et ne seront pas retenues pour calculer la moyenne des dépenses de travaux retenue pour le calcul du revenu foncier de 2019 ;
- travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 ;
- travaux effectués 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.

Le revenu net foncier 2018 ouvrant droit au CIMR est égal au revenu net foncier non exceptionnel de l'année 2018, à l'exclusion des revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français (qui ne sont pas concernés par le prélèvement à la source et donc ne sont pas concernés par le CIMR).

Si vous êtes au régime micro-foncier, le revenu net foncier qui ouvre droit au bénéfice du CIMR est déterminé par l'administration à partir des montants déclarés aux lignes 4BE, 4BK et 4XD (recettes exceptionnelles n'ouvrant pas droit au CIMR) de la déclaration des revenus n°2042.

Si vous êtes au régime réel d'imposition et souscrivez une déclaration n°2044 ou n°2044 spéciale, le revenu net foncier qui ouvre droit au bénéfice du CIMR est le revenu net foncier imposable de l'année 2018 calculé dans les conditions de droit commun - sous réserve des modalités particulière de prise en compte des charges foncières récurrentes décrites ci-avant - :

- à l'exclusion de sa fraction correspondant à des majorations pour rupture d'engagement ou pour régularisation de charges de copropriété non déductibles (case 4XC) ;
- au prorata des recettes non exceptionnelles (case 4XA) sur le total des recettes (case 4XB).

Le revenu net foncier ouvrant droit au CIMR est déterminé par application de ce prorata au revenu net foncier imposable de l'année 2018 retraité.

Si votre résultat est déficitaire ou nul, vous n'avez pas à remplir ces cases spécifiques au CIMR.

Par ailleurs, si vous n'avez pas perçu de revenus de nature exceptionnelle et si vous n'avez effectué aucune des régularisations ou majorations citées ci-dessus, le CIMR sera calculé sur la base de votre revenu foncier imposable.

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

