



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

NOTICE

Formulaire obligatoire
(Article 374 de l'annexe II au
Code général des impôts)

DÉCLARATION À SOUSCRIRE PAR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE COPROPRIÉTÉ VISÉES À L'ARTICLE 1655 TER DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

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

Page 1

Les totaux généraux :

- de la colonne H ;
- de la colonne I ;
- ainsi que la somme des totaux généraux des colonnes J à T + V - U ;

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

Renvoi de la page 2

- 1) Indiquer sur papier libre l'identité des cédants et des cessionnaires
- 2) Aux recettes brutes sont ajoutées les recettes accessoires (location du droit d'affichage, du droit de chasse ou de pêche, de toits pour antenne de téléphonie mobile, des redevances tréfoncières ou autres dépenses incomptant normalement au propriétaire et mises par convention à la charge des locataires, des subventions de l'ANAH, des indemnités d'assurances perçues en 2025).
- 3) Les autres revenus sociaux comprennent, notamment, les revenus de valeurs mobilières, les intérêts de créances, dépôts, cautionnements, comptes courants, etc. Ces revenus doivent par ailleurs être portés sur la déclaration récapitulative des opérations sur valeurs mobilières et des revenus de capitaux mobiliers n° 2561.
- 4) Les dépenses payées pour le compte du locataire dont le propriétaire n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire sont déductibles des revenus fonciers. Cette situation peut se produire lorsqu'à l'expiration du bail, les charges locatives (frais de chauffage ou d'éclairage, entretien des ascenseurs, taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, location de compteurs...) n'ont pas été remboursées au propriétaire et que le dépôt de garantie est insuffisant pour couvrir ces dépenses. C'est aussi le cas lorsque l'immeuble est resté vacant entre la résiliation du bail et la conclusion du nouveau bail.

- 5) Il s'agit des rémunérations allouées, à raison de leurs fonctions, aux gardes et concierges d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles. Elles comprennent les rémunérations en espèces augmentées des charges fiscales et sociales qui s'y rapportent ainsi que des avantages en nature. Il s'agit aussi des rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion de l'immeuble. Il s'agit également des honoraires des notaires, avocats, huissiers, experts supportés pour le règlement d'un différend soit avec les locataires soit avec un entrepreneur ou un prestataire ou d'un litige portant sur la propriété de l'immeuble loué.
- 6) Les frais d'administration et de gestion sont retenus pour un montant forfaitaire de 20 € par local. Ce montant forfaitaire de 20 € couvre notamment les frais de correspondance, de déplacement et de téléphone, des dépenses d'acquisition de matériels, de mobiliers de bureau, d'équipements informatiques et de logiciels, des frais d'enregistrement des baux s'ils sont supportés par le bailleur, des frais de promotion et de publicité.
- 7) Les primes d'assurance payées en 2025 et se rapportant à un immeuble dont les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers sont déductibles pour leur montant réel, quelle que soit la date de souscription du contrat d'assurance, qu'il ait été conclu directement ou indirectement auprès d'une compagnie d'assurance ou par un intermédiaire y compris dans le cadre d'un contrat de groupe.

Les primes qui garantissent les récoltes, le bétail, le matériel ou le mobilier ne sont pas déductibles.

- 8) Les dépenses de réparations et d'entretien sont celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial ni en accroître la valeur. Lorsqu'elles incombent au propriétaire, elles sont admises en déduction pour la détermination du revenu net des propriétés urbaines ou rurales.

En revanche, les dépenses locatives de réparation et d'entretien, auxquelles le locataire est tenu en application de l'article 1754 du code civil, ne sont pas déductibles. Il existe toutefois trois exceptions à ce principe :

- les dépenses occasionnées par la vétusté ou la force majeure ;
- les dépenses engagées en vue de faciliter la location ;
- et les dépenses récupérables sur le locataire mais non récupérées.

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

Les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement ne sont pas déductibles.

Pour les propriétés rurales, sont notamment déductibles :

- les dépenses d'amélioration **non rentables** afférentes aux propriétés bâties autres que les locaux d'habitation ainsi que les dépenses engagées pour la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation rurale, destiné à remplacer un

bâtiment de même nature, vétuste ou inadapté aux techniques modernes de l'agriculture à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation du fermage ;

- certaines dépenses d'amélioration et de construction qui s'incorporent aux bâtiments d'exploitation rurale destinées à satisfaire aux obligations prévues au titre 1^{er} du livre V du code de l'environnement, relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

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

- 9) La limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est temporairement rehaussée jusqu'à 21 400 € si vous réalisez des travaux de rénovation énergétique permettant à un logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce dispositif s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles vous justifiez de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Le décret n°2023-297 du 21 avril 2023 précise les conditions d'application du dispositif.

Les dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique sont énumérées à l'article D. 319-17 du CCH et afférentes aux travaux et audits justifiant du respect des dispositions définies à l'article D. 319-16 du même code, à l'exclusion des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif et des travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique.

Vous devez faire réaliser un diagnostic de performance énergétique avant et après travaux, établissant que votre bien respecte un niveau de performance correspondant aux classes :

- E, F ou G en cours de validité à une date comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et la veille de la réalisation des travaux ;
- A, B, C ou D en cours de validité à l'issue des travaux réalisés au plus tard le 31 décembre 2025.

Ce dispositif est optionnel et temporaire. Si vous souhaitez en bénéficier, veillez à ne pas mentionner les dépenses de travaux de rénovation énergétique, visées par ce dispositif, à la colonne O. Ces dépenses doivent apparaître uniquement à la colonne P afin de ne pas être prises en compte deux fois.

Si vous ne souhaitez pas en bénéficier, laissez vide la colonne P et reportez l'ensemble de vos dépenses de travaux de rénovation énergétique à la colonne O.

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

- 11) Porter dans cette colonne :

- les primes d'assurance afférentes à des objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques exposés au public dans un immeuble historique auquel ils sont attachés à perpétuelle demeure ;

- les dépenses d'acquisition de matériel informatique utilisé pour la gestion de la billetterie ou la tenue de la comptabilité ;
- les frais de promotion et de publicité. Il s'agit notamment des frais d'édition de dépliants, des frais d'achat d'espaces publicitaires, des frais de réception, de tournées promotionnelles, de contacts avec les agences de voyage.

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

- engagement de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze ans à compter de son acquisition, y compris lorsque celle-ci est antérieure au 1^{er} janvier 2009 ;
- détention directe de l'immeuble, sauf s'il est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés ;
 - soit ayant obtenu un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture avant le 1^{er} janvier 2018 ou pour les mises en société civile réalisées depuis le 1^{er} janvier 2018, sous réserve que l'immeuble soit affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent son acquisition, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables ;
 - soit lorsque le monument a fait l'objet d'un arrêté de classement en tout ou en partie au titre des monuments historiques et est affecté au minimum pendant quinze années à un espace culturel non commercial et ouvert au public ;
 - soit dont les associés sont membres d'une même famille.
- absence de mise en copropriété de l'immeuble, pour les immeubles indivis au 1^{er} janvier 2009, à l'exception des divisions réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2017 ayant bénéficié d'un agrément du ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture, ou, pour les divisions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2018, de celles qui portent sur un immeuble affecté à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables au plus tard dans les deux ans qui suivent la division.

12) Les impôts perçus, au profit de collectivités locales et d'organismes divers, sur les propriétés dont les revenus sont déclarés sont déductibles pour leur fraction restant à la charge du propriétaire. Il s'agit notamment :

- des taxes foncières
- et taxes annexes à celles-ci (dont la taxe spéciale d'équipement).

En revanche, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Île-de-France n'est pas déductible.

13) Conventionnement ANAH (dispositifs « Borloo ancien » et « Cosse »)

« Borloo ancien »

Vous pouvez bénéficier de ce dispositif si vous avez conclu un bail dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) conclue du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2016, ou à compter du 1^{er} janvier 2017 lorsque la demande de conventionnement a été reçue par l'ANAH au plus tard le 31 janvier 2017.

Si vous avez signé une telle convention, vous bénéficiez d'une déduction spécifique égale à :

- 30 % des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur intermédiaire ;
- 45 % (conventions conclues jusqu'au 27 mars 2009) ou 60 % (conventions conclues à compter du 28 mars 2009), des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur social ou très social ;
- 70 % des revenus bruts d'un logement qui fait l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, social ou très social lorsqu'il est donné en location, à compter du 28 mars 2009, à un organisme public ou privé, qui sous-loue le logement à des personnes défavorisées ou le met à leur disposition. Cette déduction est réservée aux logements compris dans les communes des zones A, B1 et B2. Pour les conventions signées du 28 mars 2009 au 30 juin 2009, la liste des communes est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008. Pour les conventions signées du 1er juillet 2009 au 31 décembre 2014, la liste des communes est établie par l'arrêté du 29 avril 2009. Pour les conventions signées à compter du 1er janvier 2015, la liste des communes est celle établie par l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014.

« Cosse »

Vous pouvez bénéficier de ce dispositif pour les revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANAH à compter du 01/01/2017, à condition que la date d'enregistrement de la demande de conventionnement par cette dernière soit intervenue avant le 28/02/2022.

Si vous avez signé une telle convention, vous bénéficiez d'une déduction spécifique égale à :

- 15 % ou 30 %, selon le niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements dans la zone géographique du lieu de situation de l'immeuble, des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur intermédiaire ;
- 50 % ou 70 %, selon le niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements dans la zone géographique du lieu de situation de l'immeuble et des travaux à réaliser, des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur social ou très social ;
- 85 %, quelle que soit la zone géographique du lieu de situation de l'immeuble, des revenus bruts d'un logement donné en location dans le cadre d'une intermédiation locative sociale, qu'il fasse l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, social ou très social.

Les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sont situées dans les zones A bis, A, B1 et B2. La liste des communes classées est établie par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation modifié.

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2020, le dispositif « Cosse » est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique global fixé par arrêté.

- 14) Porter dans cette colonne, le montant total des provisions pour charges versées en 2025 par la société au syndic de copropriété.

15) Il convient de régulariser les provisions pour charges déduites rétrospectivement à tort.

Ainsi, à l'aide de l'arrêté des comptes de la copropriété au titre de l'année 2024, porter dans cette colonne V les provisions pour charges de copropriété inscrites colonne U de la déclaration n° 2071 de l'année 2024 qui correspondent à des charges non déductibles des revenus fonciers imposables ou récupérables auprès des locataires ainsi que l'éventuel solde positif résultant de l'approbation des comptes 2024.

Ce résultat est soustrait du montant total des charges.

NB : Le solde résultant de l'approbation des comptes 2024 correspond à la différence entre le montant total des provisions pour charges de copropriété déduites de 2024, 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 2024.

Lorsqu'il est positif, les provisions déduites au titre de l'année 2024 sont supérieures aux charges réellement payées à la clôture des comptes.

En présence d'un solde négatif, cela signifie que la déduction effectuée au titre de l'année 2024 a été insuffisante. Il constitue une dépense déductible en 2025 qu'il convient d'ajouter aux dépenses.

16) Il s'agit des intérêts payés en 2025 au titre des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration des immeubles sociaux ou pour leur conservation (par exemple, emprunt contracté par un héritier pour le paiement de droit de succession). Sont également déductibles les frais d'emprunts, de dossiers, commissions et agios.