



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# NOTICE POUR REMPLIR LA DÉCLARATION N° 2072-S

2072-S-NOT-SD

DÉCLARATION  
RELATIVE AUX REVENUS  
PERÇUS AU TITRE DE  
L'ANNÉE  
2025

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

## QUELLES SONT LES SOCIÉTÉS TENUES DE SOUSCRIRE UNE DÉCLARATION N°2072-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 impôts<sup>1</sup>).

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

## **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 aides perçues au titre du fonds de solidarité sont exonérées d'impôt sur les sociétés, d'impôt sur le revenu et de toutes contributions et cotisations sociales d'origine légale ou conventionnelle. Les aides du fonds de solidarité, qui ont la nature de subventions d'exploitation, doivent néanmoins être incluses dans la valeur ajoutée. Ainsi, le montant des aides accordées dans le cadre du fonds de solidarité COVID doit être porté dans la case R03 « Recettes brutes diverses ».~~

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

Les autres sociétés soumises à la CVAE doivent déclarer la déclaration n° 1330-CVAE dont la date limite de dépôt est fixée au 2<sup>e</sup> jour ouvré qui suit le 1<sup>e</sup> 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](http://impots.gouv.fr) à la rubrique « Recherche de formulaires ».

## **Formulaire 1447-M :**

Par ailleurs, il est rappelé que la société est également imposable à la cotisation foncière des entreprises (CFE) si le montant des recettes brutes hors taxes pour une activité de location ou de sous-location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation est supérieure ou égal à 100 000 euros au cours de la période de référence. Elle est alors tenue de souscrire une déclaration n°1447-M-SD dans les mêmes conditions que l'ensemble des redevables de cet impôt.

### **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 classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou labellisé « Fondation du Patrimoine »), ni d'aucun immeuble détenu en nue-propriété ;
- n'a opté pour la déduction au titre de l'amortissement pour aucun des immeubles (« Périssol », « Besson neuf », « Robien classique ou recentré », « Robien classique ou recentré ZRR », « Borloo neuf »).

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

- au moins l'un des associés est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, 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 classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou assimilé (labellisé « Fondation du Patrimoine ») 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 »)).

## TÉLÉDÉCLARATION DE VOTRE 2072-S

Les déclarations n°2072-S doivent obligatoirement être déposées par voie dématérialisée.

En utilisant la télédéclaration, certaines informations (adresse, des immeubles, identification des associés, etc.) seront automatiquement reportées sur votre déclaration de l'année prochaine, tout en gardant la possibilité de modifier les informations. Vos démarches déclaratives seront ainsi allégées.

Il existe 2 modes de télédéclarations.

### **Service en ligne : télédéclaration de la déclaration n° 2072-S**

Vous pouvez saisir directement ces formulaires en ligne sur le site « *impots.gouv.fr* », par l'intermédiaire du service « *Déclarer / Revenus SCI non soumises à l'IS* » de votre espace professionnel. Il est en effet nécessaire de disposer d'un espace professionnel **distinct de votre espace particulier** pour ces démarches relevant d'une activité professionnelle.

Si vous ne disposez pas d'un espace professionnel, vous devez au préalable le créer pour accéder au service de saisie en ligne.

#### **1<sup>re</sup> étape : Créer votre espace professionnel**

Connectez-vous sur le site « *impots.gouv.fr* », sélectionner la rubrique « *Votre espace professionnel* » (en haut à droite de l'écran) puis la rubrique « *Créer et activer mon espace professionnel* ».

Pour télédéclarer les résultats d'une société<sup>2</sup>, sélectionner le module «  Vous souhaitez créer un espace pour votre entreprise : optez pour le mode simplifié » et cliquer sur « ➤ 1<sup>re</sup> étape : Créer votre espace ». Puis vous devez renseigner les différents éléments, à savoir :

- le numéro SIREN de votre société et le valider ;
- votre adresse électronique et votre mot de passe
- votre identité
- répondre à une question de confiance
- votre numéro de téléphone.

N'oubliez pas de cocher, la case indiquant que vous avez pris connaissance des conditions générales et que vous les acceptez sans restriction.

Puis vous validez.

La création d'un espace professionnel en mode simplifié permet à l'usager de disposer non seulement de l'espace professionnel mais implique également une adhésion automatique à l'ensemble des services en ligne (à l'exception du service « *Remboursement TVA UE* »).

Dès la validation effectuée, un lien vous sera adressé par courrier électronique à l'adresse électronique que vous avez indiqué comme contact de la société immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Vous devrez alors cliquer sur ce lien dans un **délai de 72 heures**. À défaut, la demande de création devra être renouvelée dans son intégralité.

Une fois la validité de l'adresse électronique vérifiée, vous recevrez par voie postale un code d'activation. Le courrier postal permet de valider l'identité de la personne demandant l'accès aux services en ligne pour le compte de votre société.

#### **2<sup>re</sup> étape : Activez votre espace professionnel**

Une fois le code d'activation reçu, vous devez retourner sur le site « *impots.gouv.fr* » et sélectionner l'onglet « *Votre espace professionnel* » puis le menu « *créer et activer mon espace professionnel* ».

Puis vous devez choisir le module «  Vous souhaitez créer un espace pour votre entreprise : optez pour le mode simplifié » et cliquer sur « ➤ 2<sup>re</sup> étape : Activez votre espace ».

<sup>2</sup> Pour les personnes devant télédéclarer les résultats de plusieurs sociétés, il est préconisé d'utiliser le mode expert.

Vous devez saisir votre numéro SIREN, puis votre adresse électronique (celle renseignée lors de la 1<sup>e</sup> étape), puis entrer votre code d'activation et cliquer sur « *valider* ».

La saisie du code d'activation permet de finaliser la création de l'espace professionnel.

Vous devez également déclarer un compte bancaire pour la société. Il ne sera pas utilisé si cette dernière n'a aucun impôt professionnel (taxe sur les salaires, cotisation foncière des entreprises ...) à payer.

Les services en ligne sont immédiatement disponibles dans l'espace professionnel.

**ATTENTION : Vous disposez de 60 jours à compter de la création de votre espace professionnel (1<sup>e</sup> étape) pour activer votre espace professionnel. À défaut, vous devrez recommencer toute la procédure initiale.**

### **Procédure EDI-TDFC : télédéclaration de la déclaration 2072-S**

La déclaration n° 2072-S peut également être télédéclarée par l'intermédiaire d'un tiers qui a la qualité de « partenaire EDI » (procédure dite EDI-TDFC) dans toutes les situations. La société doit avoir signé avec ce dernier une convention de droit privé (mandat global de transmission) et avoir déclaré à la DGFiP l'identité du partenaire EDI mandaté. Dans cette téléprocédure, seuls les partenaires-EDI peuvent envoyer des fichiers vers la DGFiP.

Le partenaire-EDI peut être :

- l'entreprise elle-même : elle effectue alors elle-même toute la procédure d'envoi des déclarations et des paiements ;
- un intermédiaire (cabinet d'expertise-comptable, groupement professionnel, etc.) réalisant les transmissions pour le compte de sa seule clientèle ;
- un prestataire de services d'intermédiation qui propose ses services à toutes les entreprises.

Pour plus d'informations sur la télédéclaration, vous pouvez consulter le portail fiscal *impots.gouv.fr* dans la rubrique des professionnels.

Vous pouvez également contacter votre SIE pour vous aider dans vos démarches.

### **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)**

*(Ce cadre correspond au Point « 1. Résultat Net à répartir entre associés selon la règle des revenus fonciers » du Cadre « VI – RÉSULTAT NET À RÉPARTIR ENTRE ASSOCIÉS » de l'onglet « FORMULAIRE 2072S » de la déclaration en ligne)*

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>).

Dans la déclaration en ligne, ces cases sont calculées en fonction des autres données servies et automatiquement remplies. L'utilisateur n'a rien à remplir.

#### **CADRE « II – RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX RELATIFS À LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE NON SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS » (DÉCLARATION N° 2072-S)**

*(Ce cadre correspond au cadre « I – RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX RELATIFS À LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE NON SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS » de l'onglet « FORMULAIRE 2072S » de la déclaration en ligne)*

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 « III – RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX PRODUITS OU CHARGES RÉALISÉS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AU TITRE DE L'ANNÉE 2025 AUTRES QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES » (DÉCLARATION N° 2072-S)**

*(Ce cadre correspond au cadre « VII – RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX PRODUITS OU CHARGES RÉALISÉS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AUTRES QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES » de l'onglet « FORMULAIRE 2072S » de la déclaration en ligne)*

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 19 à 21 du cadre IX intitulé « LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » pour la version papier de l'annexe 2 de la déclaration n° 2072-S (2072-S-A2-SD).

*Dans la déclaration en ligne, ces produits sont répartis automatiquement aux 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> lignes du point « 4. Détermination de la quote-part du résultat » du cadre « XI - ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de l'onglet « 2072SA2 ». Si la répartition entre les associés est différente, l'utilisateur pourra rectifier ces données dans la colonne « Quote-part déclarée ».*

#### **CADRE « IV – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AU TITRE DE L'ANNÉE 2025 » (DÉCLARATION N° 2072-S)**

*(Ce cadre correspond au cadre « II – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » de l'onglet « FORMULAIRE 2072S » de la déclaration en ligne)*

Il convient de mentionner la liste des immeubles détenus par la société immobilière au cours de l'exercice clos en 2025. Si des immeubles ont été acquis au cours de l'exercice clos en 2025, il convient donc de cocher la case en face de l'adresse du nouvel immeuble.

*Dans la déclaration en ligne, vous devez créer une référence de l'immeuble. Cette dernière sera reprise dans le reste de la déclaration en ligne ainsi que l'année suivante. Ainsi, la saisie pour les utilisateurs en sera facilitée. Pour ajouter un immeuble dans la déclaration en ligne, il convient de cliquer sur la rubrique « + Ajouter ».*

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.

Dans la colonne « Déduction spécifique » du cadre « IV – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AU TITRE DE L'ANNÉE 2025 » (dans la déclaration en ligne dans le menu déroulant de la rubrique « Déduction spécifique » du point « 2. Autres renseignements » du cadre « II – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » de l'onglet « FORMULAIRE 2072S »), il convient de porter les numéros suivants selon les cas :

- **2** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 26 % au titre du dispositif « *Scellier ZRR* » ([BOI-IR-RICI-230-40-20](#))
- **3** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif « *Scellier intermédiaire* » ([BOI-IR-RICI-230-40-10](#))
- **4** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) secteur intermédiaire* » ([BOI-RFPI-SPEC-20-40](#))
- **5** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 40 % applicable aux Carrières et gisements minéraux productifs de revenus ([Réponse ministérielle Labaune n°109030, JO AN 16 janvier 2007, p 562](#))
- **6** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 45 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) secteur social ou très social* » ([BOI-RFPI-SPEC-20-40](#))
- **7** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 60 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH(Borloo ancien) secteur social ou très social (conventions conclues à compter du 28 mars 2009)* » ([BOI-RFPI-SPEC-20-40](#))
- **8** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 70 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Borloo ancien) locations intermédiaires, secteur intermédiaire, social ou très social (conventions conclues à compter du 28 mars 2009)* » ([BOI-RFPI-SPEC-20-40](#))
- **9** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 15 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur intermédiaire* » en zone B2
- **10** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 30 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur intermédiaire* » en zones A bis, A et B1
- **11** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 50 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur social ou très social* » en zone B2 et en zone C lorsque la convention prévoit la réalisation de travaux d'amélioration
- **12** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 70 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur social ou très social* » en zones A bis, A et B1
- **13** : si l'immeuble bénéficie d'une déduction spécifique de 85 % au titre du dispositif « *Conventionnement ANAH (Cosse) secteur intermédiaire, social ou très social dans le cadre d'une intermédiation locative sociale* » quelle que soit la zone du territoire (A bis, A, B1, B2 ou C)

Ces dispositifs sont détaillés à la page 11 de la présente notice au paragraphe relatif à la ligne 16.

Dans la sous-colonne « A » de la colonne « *Nature de l'immeuble* » (dans la déclaration en ligne dans le premier menu déroulant de la rubrique « *Nature de l'immeuble* » du point « 2. Autres renseignements » du cadre « II - LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » de l'onglet « FORMULAIRE 2072S »), 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* » (dans la déclaration en ligne dans le second menu déroulant de la rubrique « *Nature de l'immeuble* » du point « 2. Autres renseignements » du cadre « II - LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » de l'onglet « FORMULAIRE 2072S »), il convient de porter les références suivantes selon la nature de l'immeuble:

- **B** : pour « bâti »

- **NB :** pour « non bâti ».

**CADRE « V – IDENTIFICATION DES TIERS AUTRES QUE DES ASSOCIÉS BÉNÉFICIANT GRATUITEMENT DE LA JOUSSANCE DE TOUT OU PARTIE D’UN IMMEUBLE DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ AU TITRE DE L’ANNÉE 2025 » (DÉCLARATION N° 2072-S)**

*(Ce cadre correspond au cadre « III – IDENTIFICATION DES TIERS AUTRES QUE DES ASSOCIÉS BÉNÉFICIANT GRATUITEMENT DE LA JOUSSANCE DE TOUT OU PARTIE D’UN IMMEUBLE DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ » de l’onglet « FORMULAIRE 2072S » de la déclaration en ligne)*

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 « IV – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » (IV-...) (Dans la déclaration en ligne, vous devez ouvrir le menu déroulant et sélectionner la référence de l’immeuble que vous avez créé).

**CADRE « VI – CESSION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AU TITRE DE L’ANNÉE 2025 » (DÉCLARATION N° 2072-S)**

*(Ce cadre correspond au cadre « IV – CESSION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » de l’onglet « FORMULAIRE 2072S » de la déclaration en ligne)*

Ce tableau doit permettre d’identifier l’ensemble des cessions de parts ayant affecté la composition du capital de la société immobilière au titre de l’année 2025.

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 « IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » dans la partie « A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de l’annexe 2 (2072-S-A2-SD) (dans la déclaration en ligne au cadre « XI – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de l’onglet « 2072SA2 »).

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

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

**Exemple :**

L’associé A1 a vendu lors de la même cession 10 parts à l’associé A2 et 5 parts à l’associé A4, il conviendra donc de remplir deux colonnes du Cadre « VI – CESSION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AU TITRE DE L’ANNÉE 2025 » de la façon suivante :

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

## **CADRE « VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS » (ANNEXE 2072-S-A1-SD)**

*(Ce cadre correspond au cadre « VIII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS » de l'onglet « 2072SA1 » de la déclaration en ligne)*

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.

Si la société est assujettie à la TVA, ces sommes sont à déclarer pour leur montant hors taxes. En cas d'assujettissement en cours d'année, les dépenses payées durant les mois précédents sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant TVA comprise.

### **Ligne 7 :**

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

### **Ligne 8 :**

L'ensemble des primes d'assurance payées au cours de l'année d'imposition sont déductibles pour leur montant réel, quelle que soit la date de souscription du contrat d'assurance, qu'il ait été conclu directement auprès d'une compagnie d'assurance ou par un intermédiaire y compris dans le cadre d'un contrat de groupe.

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

Pour cette raison, en principe, **les primes qui garantissent les récoltes, le bétail, le matériel ou le mobilier ne sont pas déductibles**.

### **Ligne 9 :**

Sont déductibles toutes les dépenses payées au cours de l'année 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.

**Cette ligne mentionne les dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D, telles que définies par le décret n°2023-297 du 21 avril 2023. Elles sont également mentionnées ligne 9 bis lorsque les conditions ouvrant droit au réhaussement temporaire de la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global des associés sont réunies (cf. infra ligne 9 bis).**

Pour les propriétés rurales, les dépenses suivantes sont notamment déductibles :

- les dépenses d'amélioration **non rentables** afférentes aux propriétés bâties autres que les locaux d'habitation ainsi que les dépenses engagées pour la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation rurale destiné à remplacer un bâtiment de même nature, vétuste ou inadapté aux techniques modernes de l'agriculture, à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de fermage ;
- certaines dépenses d'amélioration et de construction qui s'incorporent aux bâtiments d'exploitation rurale destinées à satisfaire aux obligations prévues au titre 1<sup>e</sup> du livre V du code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les travaux de restauration et de gros entretien sur des espaces naturels.

#### **Ligne 9 bis :**

La limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global des associés est rehaussée jusqu'à 21 400 € en cas de réalisation par la société de 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 il peut être justifié de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées par la société 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.

Un diagnostic de performance énergétique doit être réalisé avant et après travaux, établissant que le bien respecte un niveau de performance correspondant aux classes :

-E, F ou G en cours de validité à une date comprise entre le 1er 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.

Ces dépenses de travaux de rénovation énergétique sont mentionnées ligne 9, et, lorsque les conditions précitées sont réunies, mentionnées isolément en ligne 9 bis pour permettre aux associés d'opter pour le bénéfice de ce dispositif en reportant la quote-part afférente à leur droit au sein de leur déclaration n°2044 respective (confer infra, p.17 report sur la déclaration 2044 et cadre « imputation des déficits fonciers sur le revenu global des associés »).

#### **Ligne 10 :**

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 11 :**

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 12 :**

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 n'est pas déductible.

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

#### **Ligne 13 :**

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.

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

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

Dès l'année suivante, la société régularise ces provisions au regard de la ventilation des charges opérée par le syndic de copropriété. En effet, seules les charges effectivement déductibles pour leur montant réel et incombant de droit au propriétaire doivent être prises en compte pour la détermination du revenu imposable.

#### **Ligne 14 :**

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 14.

## **Ligne 15 :**

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

### **Déduction « Conventionnement ANAH » dans le secteur intermédiaire (Borloo ancien)**

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<sup>e</sup> 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 impôts<sup>3</sup> ou sur « [www.impots.gouv.fr](http://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 « Borloo ancien » s'applique aux logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'ANAH au plus tard le 31 décembre 2016, ainsi qu'à ceux faisant l'objet d'une convention conclue à compter du 1<sup>e</sup> janvier 2017 pour laquelle la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'ANAH au plus tard le 31 janvier 2017.

### **Déduction « Conventionnement ANAH » dans le secteur social ou très social (Borloo ancien)** (article 31-I 1<sup>o</sup> m du code général des impôts)

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

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

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

La déduction spécifique « Borloo ancien » s'applique aux logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'ANAH au plus tard le 31 décembre 2016, ainsi qu'à ceux faisant l'objet d'une convention conclue à compter du 1<sup>e</sup> janvier 2017 pour laquelle la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'ANAH au plus tard le 31 janvier 2017.

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

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

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

<sup>3</sup> Il s'agit d'un service des impôts des entreprises ou de la Direction des Grandes entreprises (DGE).

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<sup>er</sup> juillet 2009 et jusqu'au 31 décembre 2014, la liste des communes, issue du décret du 29 avril 2009 publié au Journal Officiel du 3 mai 2009, est précisée au § 70 du [BOI-RFPI-SPEC-20-40-30](#).

Pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la liste des communes éligibles est fixée par l'[arrêté du 1<sup>er</sup> 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 et par le décret n°2016-1278 du 29 septembre 2016 publié au Journal Officiel du 30 septembre 2016

La déduction spécifique « Borloo ancien » s'applique aux logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'ANAH au plus tard le 31 décembre 2016, ainsi qu'à ceux faisant l'objet d'une convention conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour laquelle la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'ANAH au plus tard le 31 janvier 2017.

#### **Déduction « Conventionnement ANAH » dans le secteur intermédiaire (Cosse)** (article 31-I 1<sup>o</sup> du code général des impôts)

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

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

Pour bénéficier de ce dispositif, la société doit :

- avoir **conclu un bail, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah à compter du 1er janvier 2017 à condition que la date d'enregistrement de la demande de conventionnement par cette dernière soit intervenue avant le 28 février 2022**, avec soit :
  - une personne physique autre qu'un associé, un membre du foyer fiscal d'un associé, un ascendant ou descendant d'un associé ;
  - un organisme public ou privé qui donne a bail lui-même, en sous-location nue à usage d'habitation principale du locataire, sous réserve que cet organisme ne fournit aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière ;
- s'engager à l'aide du document « Engagement du bailleur » figurant en annexe à la convention conclue avec l'ANAH **à louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant au moins 6 ans à des loyers** qui n'excèdent pas des plafonds prévus par la convention à des locataires qui satisfont à **certaines conditions des ressources** (pour plus de précision voir le [décret n°2017-839 du 5 mai 2017](#))

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

#### **Déduction « Conventionnement ANAH » dans le secteur social ou très social (Cosse)** (article 31-I 1<sup>o</sup> du code général des impôts)

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

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

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

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

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

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

La liste des communes classées dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est établie par l'[arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014](#), modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014.

Pour les conventions conclues à compter du 11/11/2020, le dispositif « Cosse » est subordonné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique global fixé par arrêté.

### **Déductions spécifiques liées au dispositif « Scellier »**

Les contribuables domiciliés en France qui ont acquis ou construit, entre le 1<sup>er</sup> 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 minéral.

### **Ligne 17 :**

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 arrérages 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-20-80 § 171 et suivants](#)).

#### **Ligne 19 :**

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

À 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 20 :**

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

#### **Ligne 22 :**

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

#### **CADRE « VIII – CESSIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » (ANNEXE 2072-S-A1)**

(Ce cadre correspond au cadre « IX – CESSIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE » de l'onglet « 2072SA1 » de la déclaration en ligne)

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](http://impots.gouv.fr) » et ne remplir que la partie relative au cadre VIII.

La société immobilière doit mentionner pour chaque cession :

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

#### **CADRE « IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT » (ANNEXE 2072-S-A2-SD)**

(Ce cadre correspond au cadre « XI – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de l'onglet « 2072SA2 » de la déclaration en ligne)

**ATTENTION AUX FORMULES DE CALCUL : des retraitements sont nécessaires pour les usufruitiers et les associés nue-propriétaires. En effet, par exemple, les usufruitiers ne peuvent pas déduire une quote-part des amortissements<sup>4</sup>.**

#### **PARTIE A « ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS »**

(Ce cadre correspond au cadre « XI – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de l'onglet « 2072SA2 » de la déclaration en ligne)

Ce cadre doit permettre d'**identifier l'ensemble des associés** de la société immobilière au cours de l'exercice clos en 2025, que ces derniers soient encore associés ou non de la société à la clôture de l'exercice de 2025. **L'associé qui entre ou qui sort du capital de la société immobilière au cours de l'exercice clos en 2025 doit être porté dans ce tableau.**

<sup>4</sup> Réponse du Ministère de l'action et des comptes publics publiée dans le JO Sénat du 14 décembre 2017 page 4494, à la question écrite n°01405 de Christophe André Frassa publiée dans le JO Sénat du 28 septembre 2017 page 2965.

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

Le cadre « *IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT* » dans la partie « *A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS* » (*dans la déclaration en ligne au cadre « XI – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » de l'onglet « 2072SA2 »*) 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.

Parmi les données d'identification des associés et des usufruitiers, figure le numéro fiscal des personnes physiques. Cette donnée n'a pas de caractère obligatoire.

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 21), des moins-values (ligne 20) distribuées, et des revenus (lignes A à D) de chacun des associés.

Vous devez également porter :

- en ligne 23, le montant des rémunérations et avantages en nature attribués à l'associé ;
- en ligne 24, le montant des intérêts des comptes courants perçus par l'associé.

La ligne 19 doit comporter la référence de l'usufruitier. Cette référence est indiquée au Cadre « *IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT* » dans la partie « *A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS* » de la déclaration papier.

### Exemple :

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

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

La ligne 16 doit comporter la référence de l'immeuble dont l'associé a la jouissance à titre gratuit. Cette référence est indiquée au Cadre « *IV – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE* ».

A titre d'exemple, un associé A6 dispose de la jouissance à titre gratuit d'un immeuble identifié IV-2 au cadre « *IV – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE* », alors :

- dans la colonne A6 qui identifie l'associé, la ligne 16 doit être servie en indiquant la mention IV-2.

Ne servir que les lignes concernant l'associé (exemple : si l'associé n'a pas de n° SIREN, ne pas remplir la ligne 4).

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

*Dans la déclaration en ligne, les quotes-parts de résultats sont calculées en fonction des autres données servies et automatiquement remplies. L'utilisateur n'a rien à remplir. Si la répartition entre les associés est différente, l'utilisateur pourra rectifier ces données dans la colonne « Quote-part déclarée ». Par contre, les montants relatifs aux « Rémunérations et avantages attribués à un associé » ainsi qu'aux « Intérêts des comptes courants d'associés » ne sont pas automatiquement servis. Si nécessaire, l'usager devra saisir ces montants en ligne.*

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

- à la ligne 111, le montant de la ligne A du cadre « *IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT* » dans la partie « *A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS* » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :
  - $[(\text{lignes 5} + \text{lignes 19} - \text{lignes 20} + \text{lignes 22})^5]^{*}$ quote-part détenue dans la société immobilière

<sup>5</sup> de l'ensemble des cadres « *VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS* » – 2072-S-A1 (ou 2072-S-A1-SD)

- à la ligne 112, le montant de la ligne B du cadre « *IX - LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT* » dans la partie « *A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS* » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :

➤ [lignes 16]<sup>6</sup>\*quote-part détenue dans la société immobilière

- à la ligne 112 bis, le montant de la ligne C du cadre « *IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT* » dans la partie « *A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS* » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :

➤ [ligne 9 bis]<sup>7</sup>\*quote-part détenue dans la société immobilière

- à la ligne 113, le montant de la ligne D du cadre « *IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT* » dans la partie « *A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS* » de la déclaration n° 2072-S (K ou SD). Ce montant est obtenu de la façon suivante :

➤ [ligne 17]<sup>8</sup>\*quote-part détenue dans la société immobilière

- à la ligne 114, le montant de la ligne E du cadre « *IX – LISTE DES ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT* » dans la partie « *A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS* » de la déclaration n° 2072-S -SD. Ce montant est obtenu de la façon suivante :

➤ ligne A – ligne B – ligne D

## **CADRE « XI – ANNEXE LIBRE » (DÉCLARATION N° 2072-S)**

(Ce cadre correspond à l'onglet « ANNEXLIB01 » de la déclaration en ligne)

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

## **IMPUTATION DES DÉFICITS FONCIERS SUR LE REVENU GLOBAL DES ASSOCIÉS**

Les **déficits fonciers** qui résultent de **dépenses, autres que les intérêts d'emprunt**, sont imputables sur le revenu global des associés particuliers, dans la limite globale de 10 700 €. Lorsqu'un déficit est constaté sur un logement relevant du dispositif « **Cosse** », la limite d'imputation des déficits fonciers est portée à 15 300 €. Lorsqu'un déficit est constaté sur un logement ayant fait l'objet de dépenses de travaux de rénovation énergétique lui permettant de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D, la limite d'imputation des déficits fonciers relative à ces travaux est réhaussée jusqu'à 21 400 €.

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 15 300 € ou 21 400 €) 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

<sup>6</sup> de l'ensemble des cadres « *VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS* » – 2072-S-A1 (ou 2072-S-A1-SD)

<sup>7</sup> de l'ensemble des cadres « *VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS* » – 2072-S-A1 (ou 2072-S-A1-SD)

<sup>8</sup> de l'ensemble des cadres « *VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS* » – 2072-S-A1 (ou 2072-S-A1-SD)

conformément aux mentions du cadre « *VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS* ».