

# REVENUS FONCIERS

(CGI, art. 14 et suivants; BOI-RFPI-CHAMP-10; PF 1600)

Ce sont les revenus des propriétés bâties (appartements, maisons...) et non bâties (terrains...): loyers, fermages, droits d'affichage, droits d'exploitation de carrières, revenus de parts de sociétés immobilières, lorsqu'ils ne sont pas inclus dans les bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une profession non commerciale.

Vous n'avez pas de revenus fonciers à déclarer pour :

- les logements dont vous vous réservez la jouissance (CGI, art. 15 II). L'exonération vise les locaux d'habitation et leurs dépendances immédiates (garages, jardins...) que vous utilisez à titre de résidence principale ou secondaire ou que vous mettez gratuitement à la disposition d'un tiers en l'absence de tout contrat de location;
- les locations et sous-locations en meublé, qui relèvent des bénéfices industriels et commerciaux, y compris lorsqu'elles sont exercées à titre occasionnel (CGI, 5° bis du 1 de l'article 35);
- les sous-locations d'immeubles nus, qui relèvent des bénéfices non commerciaux.

Si le montant brut des revenus fonciers perçus par votre foyer fiscal en 2018 n'excède pas 15 000 € (charges non comprises) quelle que soit la durée de la location dans l'année, et si vous ne donnez pas en location des immeubles bénéficiant d'un régime particulier, vous relevez du régime micro foncier (voir page suivante). Dans ce cas, vous n'avez pas de déclaration de revenus fonciers à souscrire. Il vous suffit de porter ligne 4BE de votre déclaration 2042 le montant des revenus bruts perçus en 2018 (charges non comprises).

Si vous ne relevez pas du régime micro foncier ou si vous optez pour l'imposition selon le régime réel, la détermination de vos revenus fonciers doit être effectuée sur la déclaration annexe 2044 ou la déclaration 2044 spéciale (voir p. 295 et suivantes).

Reportez sur votre déclaration de revenus 2042 (lignes 4BA et suivantes), les résultats déterminés dans votre déclaration 2044 ou votre déclaration 2044 spéciale.

Si vous souscrivez une déclaration 2044 spéciale, cochez la case 4BZ afin que ce modèle d'imprimé vous soit adressé à votre domicile pour la déclaration des revenus de 2019.

## À NOTER

Si les seuls revenus fonciers dont vous disposez proviennent de parts de sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés et non dotées de la transparence fiscale ou de fonds de placement immobilier, vous êtes dispensé de remplir la déclaration de revenus fonciers, quel que soit le montant de ces revenus. Toutefois, cette mesure de simplification ne s'applique pas aux parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ouvrant droit à la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis du CGI (Robien-SCPI ou Borloo-SCPI).

Vous pouvez alors porter directement les revenus de vos parts de sociétés ou de fonds sur la déclaration de revenus ligne 4BA, en indiquant, sur une note annexe, les noms et adresses des sociétés avec les revenus correspondants et éventuellement le montant de vos intérêts d'emprunt personnels.

## Prélèvement à la source

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source (PAS), les revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, compris dans les revenus fonciers déclarés ligne 4BE (régime micro-foncier) ou ligne 4BA (régime réel), doivent également être déclarés ligne 4BK (régime micro-foncier) ou ligne 4BL (régime réel), afin de ne pas être soumis à un acompte contemporain au titre du PAS.

Figure 1. Déclaration n° 2042.

4 I REVENUS FONCIERS Location non meublée	
<b>Micro foncier</b>	
Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 €	4BE
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK
– dont recettes exceptionnelles qui seront soumises à l'impôt	4XD
Nom du locataire et adresse	
<b>Régime réel</b> Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Revenus fonciers imposables	4BA
– dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB
Déficit imputable sur le revenu global	4BC
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD
Recettes foncières non exceptionnelles	4XA
Majorations et régularisations qui seront soumises à l'impôt	4XC
Recettes foncières totales	4XB
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2019	4BN COCHEZ <input type="checkbox"/>
Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale	4BZ COCHEZ <input type="checkbox"/>

Si vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31.12.2018, cochez la case 4BN. Ainsi, vos revenus fonciers de 2018 ne seront pas retenus pour le calcul des acomptes.

Compte tenu de la mise en place du PAS en 2019 et de l'application du crédit d'impôt modernisation du recouvrement pour les revenus non exceptionnels de l'année 2018, des modalités particulières de déduction des charges s'appliquent pour la détermination du revenu foncier de l'année 2018 et de l'année 2019 (BOI-IR-PAS-50-20-10).

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 sont déductibles pour leur montant payé en 2018.

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, les dépenses de travaux suivantes 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 déductibles 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.

### Crédit d'impôt modernisation du recouvrement

Afin d'éviter un double prélèvement d'impôt en 2019, l'impôt normalement dû au titre du revenu net foncier non exceptionnel de l'année 2018 est effacé par le CIMR. En revanche, les revenus exceptionnels ainsi que les revenus exclus du champ du prélèvement à la source (revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français) restent soumis à l'impôt sur le revenu en 2019.

Si vos revenus fonciers sont imposés selon le régime micro, le CIMR est calculé à partir des recettes de l'année 2018 sous déduction des recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français et des recettes de nature exceptionnelle (recettes afférentes à une année autre que 2018, indemnité de pas-de-porte...) après application de l'abattement de 30 %.

Si vos revenus fonciers sont imposés selon le régime réel, le revenu net foncier non exceptionnel de l'année 2018 est déterminé à partir du revenu foncier imposable (à l'exclusion des reve-

nus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français) sous déduction :

- de la fraction de la régularisation opérée en 2018 au titre des charges de copropriété appelées en 2017 correspondant à des dépenses de travaux non déductibles ;
- des majorations consécutives à la rupture d'un engagement : rupture de l'engagement de location ou de conservation des parts dans le cadre des dispositifs d'investissement locatif ouvrant droit à la déduction au titre de l'amortissement ou à une déduction spécifique ; rupture de l'engagement de conservation de la propriété des monuments historiques.

Pour le calcul du CIMR, le revenu foncier ainsi déterminé est retenu à proportion de la part des recettes non exceptionnelles dans le total des recettes de 2018. Les recettes non exceptionnelles correspondent aux loyers perçus en 2018, à l'exception des revenus consistant en la remise d'immeubles, des loyers couvrant une période supérieure à 12 mois et des loyers afférents à une année autre que 2018.

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.

### RÉGIME MICRO FONCIER

(CGI, art. 32 ; BOI-RFPI-DECLA-10 ; PF 1657)

Si le montant brut des revenus fonciers perçus en 2018 par l'ensemble de votre foyer fiscal n'excède pas **15 000 €**, charges non comprises, quelle que soit la durée de la location, vous relevez de plein droit du régime "micro foncier".

Dans ce cas, vous n'avez pas de déclaration annexe de revenus fonciers à remplir.

Vous devez directement indiquer le montant brut de vos revenus fonciers de 2018 (loyers perçus, charges non comprises, et recettes qu'auraient pu produire les immeubles, autres que les logements, dont vous vous réservez la jouissance) sur la déclaration 2042, ligne 4BE.

Un abattement forfaitaire de **30 %**, représentatif de frais, sera automatiquement appliqué.

Indiquez également l'adresse du ou des logements que vous donnez en location et dont les revenus sont imposés selon le régime micro foncier.

#### À NOTER

Si le montant brut de vos revenus fonciers déclarés ligne 4BE comprend des revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, reportez également le montant de ces revenus fonciers de source étrangère ligne 4BK. Ces revenus ne sont retenus ni pour le calcul du PAS ni pour le calcul du CIMR.

Si le montant brut de vos revenus fonciers déclarés ligne 4BE comprend des revenus fonciers de nature exceptionnelle (autres que des revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français) reportez également le montant de ces revenus ligne 4XD. Ces revenus ne sont pas retenus pour le calcul du CIMR.

### Ce régime simplifié ne s'applique pas

– si vous, ou l'un des membres de votre foyer fiscal, donnez en location un ou plusieurs immeubles :

- qui bénéficient d'un régime particulier : monuments historiques ou immeubles possédés en nue-propriété ;
- au titre desquels vous avez opté pour une déduction au titre de l'amortissement (dispositifs *Périssol*, *Besson-neuf*, *Robien*, *Borloo neuf*) ;
- au titre desquels vous avez demandé le bénéfice de déductions spécifiques (dispositifs *Besson ancien*, *Conventionnement Anah*, *Borloo ancien ou Cosse*, *Scellier intermédiaire*, *Scellier ZRR*, *Robien ZRR*).

Il en est de même si vous détenez des parts de SCI qui donnent en location l'un de ces immeubles ;

– si vous, ou l'un des membres de votre foyer fiscal, détenez des parts de sociétés civiles de placement dans l'immobilier (SCPI) qui donnent en location un ou plusieurs immeubles bénéficiant d'un régime particulier cité ci-dessus ou qui font l'objet d'un amortissement (dispositifs *Robien SCPI* et *Borloo SCPI*) ;

– si vous percevez uniquement des revenus fonciers provenant de vos parts de sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés ou de fonds de placement immobilier (FPI) ;

– si vous donnez en location un logement pour lequel vous avez bénéficié de la réduction d'impôt prévue en faveur des travaux réalisés dans les logements touristiques (CGI, art. 199 decies EA et 199 decies F).

### Le régime micro foncier s'applique

– si l'immeuble donné en location est détenu directement ou par l'intermédiaire d'une société immobilière de copropriété dotée de la transparence fiscale (société d'attribution) ;

– si vous percevez des revenus fonciers provenant de parts de sociétés non transparentes non soumises à l'IS ou de FPI dès lors que vous déclarez en outre des revenus fonciers provenant d'un immeuble donné en location dont vous êtes directement propriétaire. L'immeuble détenu par la société et celui dont vous êtes personnellement propriétaire ne doivent pas bénéficier d'un régime particulier, exclusif du régime simplifié (cf. ci-dessus).

Le seuil de 15 000 € s'applique quelle que soit la durée de location au cours de l'année. Il n'est donc pas apprécié prorata temporis.

La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte, d'une part, des revenus bruts annuels provenant du ou des immeubles que vous donnez en location nue directement (ainsi que des loyers que pourraient produire les immeubles autres que des logements dont vous vous réservez la jouissance) et, d'autre part, le cas échéant, de la quote-part du revenu brut annuel des sociétés dont vous êtes associé, à proportion de vos droits.

Tableau 1. Taux de la taxe sur les loyers élevés.

ÉCART ENTRE LE LOYER MENSUEL PERÇU ET LE LOYER MENSUEL DE RÉFÉRENCE	TAUX DE LA TAXE
Inférieur à 15 %	10 %
Supérieur ou égal à 15 % et inférieur à 30 %	18 %
Supérieur ou égal à 30 % et inférieur à 55 %	25 %
Supérieur ou égal à 55 % et inférieur à 90 %	33 %
Supérieur ou égal à 90 %	40 %

Si vous relevez du régime du micro foncier, vous pouvez cependant opter pour le régime réel des revenus fonciers par le simple dépôt d'une déclaration 2044. Cette option est irrévocable pendant trois ans.

Au-delà de cette période de trois ans, la souscription d'une déclaration de revenus fonciers vaut option pour le régime réel d'imposition au titre de la seule année concernée par la déclaration souscrite.

#### À NOTER

– Si vous êtes imposé selon le régime micro foncier, vous pouvez déduire du revenu net déterminé selon ce régime, les déficits fonciers d'années antérieures non encore imputés au 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application du régime micro.

– Si les revenus que vous percevez sont soumis à la TVA, vous devez déclarer leur montant hors TVA. C'est également le montant hors TVA qui est retenu pour apprécier le seuil de 15 000 €.

### TAXE SUR LES LOYERS ÉLEVÉS DES LOGEMENTS DE PETITE SURFACE

(CGI, art. 234 et annexe III, art. 58P; BOI-RFPI-CTRL-10)

Une taxe annuelle est instituée sur les loyers perçus depuis le 1.1.2012, au titre des logements dont la surface habitable n'excède pas 14 m<sup>2</sup>.

Cette taxe concerne les logements situés dans les communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande. Il s'agit des communes situées dans la zone A. La liste des communes de la zone A est fixée par l'arrêté du 1.8.2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (*Journal Officiel* du 6.8.2014) modifié par l'arrêté du 30.9.2014 (*Journal Officiel* du 14.10.2014).

Les logements imposables sont les logements donnés en location nue ou meublée (exonérée de TVA) pour une période minimale de 9 mois dont le loyer mensuel, charges non comprises, excède un loyer mensuel de référence fixé par décret à 41,95 € par m<sup>2</sup> pour l'année 2018.

La taxe est calculée sur le montant des loyers bruts perçus au titre des logements imposables, hors remboursements de charges locatives par le locataire, avant déduction, selon le cas, des charges pour le régime réel ou de l'abattement de 30 % pour le régime micro.

Le taux de la taxe, qui varie de 10 % à 40 %, est déterminé en fonction de l'écart existant entre le montant du loyer mensuel brut perçu et celui du loyer mensuel de référence.

Les modalités de détermination du taux de la taxe, selon l'écart de loyer précité (exprimé en % du montant du loyer mensuel de référence), sont indiquées dans le tableau 1.

La taxe n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu (revenus fonciers ou revenus des locations meublées).

Reportez ligne 4BH de la 2042C le montant de la taxe calculée dans la déclaration 2042E disponible auprès de votre service des impôts ou sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

## PLAFONNEMENT GLOBAL DE CERTAINS AVANTAGES FISCAUX: DISPOSITIFS "ROBIEN" OU "BORLOO NEUF"

(CGI, art. 200-0A; BOI-IR-LIQ-20-20-10)

Si en 2009 vous avez réalisé des investissements immobiliers locatifs, directement ou par l'intermédiaire de souscriptions au capital de SCPI, pour lesquels vous optez pour la déduction au titre de l'amortissement "Robien" ou "Borloo neuf", l'avantage en impôt correspondant à cette déduction est retenu pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux (voir p. 277).

Indiquez ligne 4BY de la 2042C le montant de l'amortissement déduit de vos revenus fonciers de 2018.

Figure 2. Déclaration n° 2042 C.

4   REVENUS FONCIERS	
Amortissement « Robien » ou « Borloo neuf » déduit des revenus fonciers 2018 (investissements réalisés en 2009).....	4BY <input type="text"/>
Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface Report de la déclaration n° 2042 LE.....	4BH <input type="text"/>