

Déclaration spéciale des revenus fonciers 2019

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100

Votre état civil et votre adresse

Nom et prénoms

Adresse complète du domicile

110

Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)

non passibles de l'impôt sur les sociétés

Si vous êtes associé dans une société immobilière ou un FPI possédant des immeubles spéciaux (immeubles classés monuments historiques ou possédés en nue-propriété), reportez-vous pages 4 et 5.

Propriétés rurales et urbaines

	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf	Scellier dans le secteur intermédiaire 30 %	Dispositifs spécifiques (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique « Conventionnement Anah »)			Périsol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf Opt. amortissement	Robien SCPI et Borloo SCPI Opt. amortissement
	26 %	30 %	30 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction appliquée		
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nom et adresse de la ou des sociétés

Immeuble 1*	
Immeuble 2*	
Immeuble 3*	
Immeuble 4*	
Immeuble 5*	
Immeuble 6*	

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	N'inscrivez pas les centimes	
111 Revenus bruts							A	
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)							B	
113 Déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs « Robien classique », « Robien recentré » ou « Borloo neuf ») [remplir également le tableau page 8]							C	
114 Intérêts d'emprunt							D	
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							E	
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7								

2020TR032 - Mars 2020 - 2019-11-PF 004 206

N° 2044 SPÉDORP - IMPRIMÉE NATIONALEMENT

* ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

120

Votre signature

Datez et signez ci-contre

201 Caractéristiques des propriétés (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique «Conventionnement Anah»)

	Dispositifs spécifiques		Conventionnement Anah			Périssol, Besson neuf, Robien classique et récenté, Borloo neuf Opt. amort.	Nom et prénom du locataire
	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf et Scellier dans le secteur intermédiaire 30 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction appliquée		
	26 %						
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Immeuble 1

Nombre
de locaux

Immeuble 2

Nombre
de locaux

Immeuble 3

Nombre
de locaux

210 Recettes

N'inscrivez pas les centimes

Immeubles donnés en location

- 211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés
- 212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires
- 213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)
- Immeubles dont vous vous réservez la jouissance
- 214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance
- 215 Total des recettes : lignes 211 à 214

220 Frais et charges

- 221 Frais d'administration et de gestion
(rémunération des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers ; frais de procédure)
- 222 Autres frais de gestion : 20 € par local
- 223 Primes d'assurance
- 224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 600 et la rubrique 900)
- 225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire
- 226 Indemnités d'éviction, frais de relogement
- 227 Taxes foncières, taxes annexes de 2019
(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)
- Régimes particuliers
- 228 Déductions spécifiques (sous certaines conditions, voir notice)
15%, 26%, 30%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70% ou 85% de la ligne 215
- 229 Déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement
(remplir également le tableau page 8)
- Immeubles en copropriété (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)
- 230 Provisions pour charges payées en 2019
- 230 Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions bis payées en 2018
- 231 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018
- 240 Total des frais et charges : lignes 221 à ligne 230 bis – ligne 231

250 Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 610)

260 Revenus fonciers taxables

- 261 Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250
- 262 Réintégration du supplément de déduction (voir notice)
- 263 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262

rales et urbaines -

Date d'acquisition de l'immeuble

Adresse (numéro et rue, commune et code postal)

Immeuble 4

Nombre de locaux

Immeuble 5

Nombr de locaux

Immeuble 6

Nombre de locaux

Immeuble 7

Nombre de locaux

Immeuble 8

Nombre de locaux

N'inscrivez pas les centimes

Total des lignes
à reporter page 6

211
212
213
214
215

F

221

220

230

bis

6

250

H

400 Parts de sociétés immobilières possédant des immeubles spéciaux (suite de la première page)

Détail par poste et catégorie d'immeubles

Monuments historiques
Immeuble 1

- 401 Revenus bruts
402 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunts)
403 Intérêts d'emprunts
404 Bénéfice (+) ou déficit (-)

5E **410 Immeubles spéciaux****411 Catégories et caractéristiques des propriétés**

Nom et prénom des locataires		Date d'acquisition de l'immeuble
Catégorie 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Catégorie 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Catégorie 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>

N'inscrivez pas les centimes

1 Monuments historiques
Immeuble 1**420 Recettes****Immeubles donnés en location**

- 421 Loyer (ou fermages) bruts encaissés
422 Dépenses mises par convention à la charge des locataires
423 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)

430 Total des recettes : lignes 421 à 423Nombre de locaux **440 Frais et charges**

441 Frais d'administration et de gestion (rémunération des gardes et concierges; rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers; frais de procédure)

442 Autres frais de gestion : 20 € par local

443 Primes d'assurance

444 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (et remplir la rubrique 600 et la rubrique 910)

446 Dépenses de grosses réparations (nus-propriétaires seulement et remplir la rubrique 600 et la rubrique 920)

447 Dépenses spécifiques aux monuments historiques

448 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire

449 Indemnités d'éviction, frais de relogement

450 Taxes foncières et taxes annexes de 2019 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)

Régimes spécifiques451 Déductions spécifiques (sous certaines conditions, voir notice)
15%, 26%, 30%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70% ou 85% de la ligne 430**Immeubles en copropriété (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)**

452 Provisions pour charges payées en 2019

452 Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018 bis

453 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018

454 Total des frais et charges : lignes 441 à 452 bis – ligne 453**460 Intérêts d'emprunt (et remplir la rubrique 610)****470 Revenu foncier taxable par catégorie d'immeubles**

Ligne 430 – ligne 454 – ligne 460

5K

Descriptif des frais

600 Paiement des travaux

610 Intérêts d'emprunt

N° de l'immeuble (ou nom de la SCI ou du FPI), nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés

620 ————— Détermination du revenu ou du déficit global annuel.

621 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières ou FPI : report de la case E de la page 1	€
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3	€
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (monuments historiques, nus-propriétés) : report des cases 5E + 5F + 5P des pages 4 et 5	€
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (monuments historiques, nus-propriétés) : report de la case 5S de la page 5	€
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes	€

630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes

En cas de bénéfice, reportez le résultat de la ligne 630, case 4 BA de votre déclaration n° 2042.

En cas de déficit, effectuez les calculs de répartition de ce déficit, en page 7.

650 Déficits antérieurs restant à imputer

Reportez colonne A, pour chaque année concernée, la part des déficits non encore imputés sur vos revenus fonciers antérieurs

Années	Déficits rural et urbain non imputés au 31/12/2018 (Colonne A)	Si vous avez déclaré un bénéfice en ligne 630*, imputez ce bénéfice sur les déficits les plus anciens (Colonne B)	Déficits restant à reporter au 31/12/2019 (Colonne C = A - B)
2009	€	€	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
2010	€	€	€
2011	€	€	€
2012	€	€	€
2013	€	€	€
2014	€	€	€
2015	€	€	€
2016	€	€	€
2017	€	€	€
2018	€	€	€
2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	€

651 Montant total des déficits antérieurs non encore imputés au 31 décembre 2018

€ Montant à reporter case 4BD de votre déclaration n° 2042

660 Montant de l'amortissement « Robien », « Borloo neuf »,
« Robien SCPI » et « Borloo SCPI » déduit
(investissements réalisés en 2009)

€ À reporter case 4BY de votre déclaration n° 2042 C

* et/ou un revenu foncier exceptionnel ou différé déclaré en ligne ØXX de votre déclaration de revenus n° 2042 C

700

Répartition du déficit**701 Propriétés rurales et urbaines et nues-propriétés**

(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières ou de FPI)

- 702 Total des revenus bruts : cases (A + F + I) €
 703 Total des intérêts d'emprunt : cases (D + H + 5L + 5O) €
 704 Total des frais et charges : cases (B + C + G + 5J + 5N) €

706 Résultat net : lignes (702 – 703 – 704) €*Bénéfice à reporter
case 7A ci-dessous.*

Continuez les calculs ci-après (lignes 707 à 712) uniquement en cas de déficit

707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702708 Différence des lignes (702 – 703 – 704) €**709 Si la ligne 708 est négative**

Reportez le montant de la ligne 708 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 708 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous

710 Si la ligne 708 est positive

Reportez le montant de la ligne 706 en case 7E ci-dessous

711 Si la ligne 703 est supérieure ou égale à la ligne 702712 Différence des lignes (702 – 703) €

Reportez le montant de la ligne 704 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 704 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement "Périssol", ou relevant du dispositif de déduction spécifique "Cosse," est déficitaire (voir paragraphes 228 et 229 de la notice).

720 Monuments historiques

(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières)

721 Total des cases (5E + 5F + 5K + 5M) de la page 5 €*À reporter case 7D
ci-dessous.***760 Montants à reporter sur la déclaration n° 2042**

	Revenus nets	Part du déficit imputable sur vos revenus fonciers	Part du déficit imputable sur votre revenu global
761 Propriétés rurales et urbaines et Nues-propriétés	7A €	7B € 7D €	7C € 7E €
762 Monuments historiques	7F €		7G €
763 Total de chaque colonne	7H €	7I €	7J €

Répartissez le déficit entre les cases 4BB et 4BC de votre déclaration n° 2042**764 Si la ligne 7I est supérieure à la case 7H**Report de la différence : 7I – 7H €Report de la case 7J €*À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042
À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042***765 Si la ligne 7I est inférieure ou égale à la case 7H**Report du résultat : 7J – 7H + 7I €*À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042*

800

Votre tableau d'amortissement

Option pour la déduction au titre de l'amortissement

801	Investissements au titre des logements neufs			
802	N° de l'immeuble			
803	Dispositif d'amortissement			
810	Investissement initial			
811	Prix de revient de l'immeuble			
812	Date de début de la période d'amortissement			
813	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
814	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			
820	Dépenses de reconstruction, d'agrandissement et de réhabilitation			
	Première tranche de travaux			
821	Montant des dépenses			
822	Date de début de la période d'amortissement			
	Deuxième tranche de travaux			
823	Montant des dépenses			
824	Date de début de la période d'amortissement			
	Troisième tranche de travaux			
825	Montant des dépenses			
826	Date de début de la période d'amortissement			
827	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
828	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			
830	Dépenses d'amélioration			
	Première tranche de travaux			
831	Montant des dépenses			
832	Date de début de la période d'amortissement			
	Deuxième tranche de travaux			
833	Montant des dépenses			
834	Date de début de la période d'amortissement			
	Troisième tranche de travaux			
835	Montant des dépenses			
836	Date de début de la période d'amortissement			
837	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
838	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			
840	Montant total de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (lignes 813 + 827 + 837)			
	À reporter ligne 229 page 2 ou 3			
850	Souscriptions en numéraire au capital des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)			
851	N° de la société			
852	Prix de revient de la souscription			
853	Date de début de la période d'amortissement			
854	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
	À reporter ligne 113 page 1			
855	Montant cumulé des déductions pratiquées de 2003 à 2019 au titre de l'amortissement			

860

Vente ou abandon de la location d'un immeuble

En cas de vente ou de cessation de la location, en 2019, d'un immeuble (ou de cession de parts de sociétés immobilières) ayant donné lieu à un déficit imputable sur votre revenu global ou à une déduction au titre de l'amortissement des logements neufs, indiquez les renseignements suivants :

Adresse de l'immeuble (ou dénomination et adresse de la société)

Date de l'événement

870

Renseignements divers

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service destinataire, un droit d'accès lorsqu'il ne porte pas atteinte à la recherche d'infractions fiscales et un droit de rectification, sous réserve des procédures prévues au Code général des Impôts et au Livre des procédures fiscales.

Déduction des dépenses de travaux en 2019

Des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux dépenses de travaux au titre de l'année 2019. Si vous avez réalisé des travaux déductibles en 2018 ou en 2019, complétez le tableau ci-dessous pour déterminer le montant des dépenses de travaux déductibles des revenus fonciers au titre de l'année 2019.

900 Détail de la ligne 224 par immeuble (voir notice pages suivantes)

	Année de paiement des travaux	Travaux d'urgence	Autres travaux déductibles	Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019	Total des travaux déductibles en 2019 : $N = J + (K + L) / 2 + M$
Immeuble 1	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 2	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 3	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 4	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 5	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 6	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 7	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 8	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N

910 Détail de la ligne 444 par immeuble (voir notice pages suivantes)

	Année de paiement des travaux	Travaux d'urgence	Autres travaux déductibles	Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019*	Total des travaux déductibles en 2019 : $T = P + (Q + R) / 2 + S$
Monuments historiques	2018	O	Q		
	2019	P	R	S	T
Monuments historiques	2018	O	Q		
	2019	P	R	S	T
Nue-propriété	2018	O	Q		
	2019	P	R	S	T

* ou 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.

920 Détail de la ligne 446 (voir notice plus bas)

	Année de paiement des travaux	Travaux d'urgence	Autres travaux déductibles	Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019	Total des travaux déductibles en 2019 : $Z = V + (W + X) / 2 + Y$
Nue-propriété	2018	U	W		
	2019	V	X	Y	Z

Les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration sont en principe déduites intégralement au titre de leur année de paiement effectif (pour plus de précisions sur les dépenses de travaux admises en déduction, cf. § 224 de la notice).

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

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

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

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

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

Par ailleurs, pour les biens locatifs en copropriété, les provisions pour charges de copropriété peuvent intégrer des dépenses de travaux qui font l'objet de modalités spécifiques de déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable (cf. § 230 bis de la notice).

Si vous détenez des parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (cadre 110 ou 400), la détermination des travaux déductibles au titre de l'année 2019 relève de ces sociétés ou FPI.

900 Détail des dépenses de travaux (détail des lignes 224, 444 et 446)

910

920

Le montant des dépenses de travaux déductibles au titre de l'année 2019 est égal à la moyenne de ces mêmes charges supportées sur les années 2018 et 2019. Ces dispositions s'appliquent bien locatif par bien locatif.

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

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

Travaux d'urgence

Pour le calcul du revenu net foncier imposable de l'année 2019, les dépenses de travaux d'urgence effectuées en 2019 demeurent intégralement déductibles, dans les conditions de droit commun. Les dépenses de travaux d'urgence qui ont été effectuées en 2018 ont été intégralement déductibles pour le calcul du revenu net foncier imposable de l'année 2018 et ne sont pas prises en compte pour apprécier la moyenne des dépenses de travaux des années 2018 et 2019.

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

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

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

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

En toute hypothèse, il convient, pour ce qui concerne le caractère d'urgence des travaux, de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation au regard des éléments de fait pour déterminer si les dépenses réalisées constituent des travaux d'urgence. Si tel est le cas, les modalités dérogatoires de déductibilité des dépenses de travaux ne s'appliquent pas.

En plus des travaux d'urgence réalisés directement par le contribuable, le syndic de la copropriété peut, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble qu'il administre, et ce, en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

De tels travaux réalisés par le syndic en 2018 ou en 2019, sur le fondement de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis constituent, par nature, des travaux d'urgence auxquels les modalités dérogatoires de déduction des dépenses de travaux ne s'appliquent pas.

Si les travaux effectués en 2018 ou 2019 relèvent des travaux d'urgence, reportez ces dépenses dans la colonne « **Travaux d'urgence** » des tableaux des rubriques 900, 910 ou 920, respectivement en cases I ou J, O ou P, U ou V selon leur année de paiement. Le montant porté en cases J, P et V sera retenu en déduction en 2019 au titre des travaux d'urgence.

Autres travaux déductibles

Les dépenses de travaux effectuées en 2018 ou 2019 qui ne relèvent ni des travaux d'urgence ni des travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 sont soumises aux modalités dérogatoires de déduction et sont donc retenues à hauteur de la moyenne de ces mêmes charges supportées sur les années 2018 et 2019.

Ces dépenses de travaux doivent être reportées dans la colonne « **Autres travaux déductibles** » des tableaux des rubriques 900, 910 ou 920 respectivement dans les cases K ou L, Q ou R, W ou X. C'est la moyenne, soit $(K + L)/2$ pour la rubrique 900, $(Q + R)/2$ pour la rubrique 910 et $(W + X)/2$ pour la rubrique 920 qui sera retenue en déduction au titre de l'année 2019.

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

Les dispositions dérogatoires visant à retenir, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, la moyenne des dépenses de travaux respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 ne s'appliquent pas aux dépenses de l'espèce réalisées sur un bien locatif acquis en 2019.

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

Exemple : Un propriétaire bailleur paye en 2018 des travaux d'isolation thermique sur un premier immeuble locatif pour un montant de 6 000 €. Sur ce même immeuble, 4 000 € de dépenses correspondant à des travaux ne présentant pas un caractère d'urgence sont par ailleurs réalisées au cours de l'année 2019.

Ce contribuable acquiert un second immeuble en mars 2019, qu'il met en location dès le mois de juin 2019, après avoir réalisé et payé 4 000 € de divers travaux.

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018, le contribuable peut déduire la totalité de la dépense, soit 6 000 € (application du droit commun) au titre du premier immeuble locatif.

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, le contribuable peut déduire :

- au titre du premier immeuble locatif : une charge de 5 000 €, correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[(6\ 000 + 4\ 000) / 2]$;
- au titre du second immeuble locatif : une charge de 4 000 €, correspondant à la totalité des dépenses de travaux payées sur ce bien acquis en 2019.

Si les travaux ont été effectués sur un immeuble acquis en 2019, reportez ces dépenses dans la colonne « **Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019** » du tableau des rubriques 900, 910 ou 920 respectivement en cases M, S ou Y. Dans le cas de travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019, seules les cases M, S ou Y doivent être remplies.

De même, pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou labellisés par la Fondation du patrimoine, dès lors que le classement, l'inscription ou la labellisation intervient en 2019, les dépenses de travaux payées en 2019 sont déductibles dans les conditions de droit commun pour la détermination du revenu net foncier de l'année 2019. Indiquez ces dépenses dans la colonne « **Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019** » du tableau de la rubrique 910 en case S.

L'ensemble des travaux déductibles au titre de l'année 2019 correspond aux travaux d'urgence effectués en 2019, aux travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 (ou classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou labellisé par la Fondation du patrimoine) ainsi qu'à la moyenne des autres travaux déductibles supportés au cours des années 2018 et 2019, selon les formules suivantes en utilisant les cases du tableau :

Rubrique 900 : $N = J + (K + L) / 2 + M$.

Rubrique 910 : $T = P + (Q + R) / 2 + S$.

Rubrique 920 : $Z = V + (W + X) / 2 + Y$.

Le total par immeuble est à reporter respectivement aux lignes 224, 444 ou 446.