

# REVENUS FONCIERS

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

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 I 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 2025 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 2025 (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. 341 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 sur papier, cochez la case 4BZ afin que ce modèle d'imprimé vous soit adressé à votre domicile pour la déclaration des revenus de 2026.

## 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 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.

Si vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31.12.2025, cochez la case 4BN. Ainsi, vos revenus fonciers de 2025 ne seront pas retenus pour le calcul des acomptes.

Figure 1. Déclaration n° 2042.

4 I REVENUS FONCIERS Revenus des locations non meublées	
<b>Micro foncier</b>	
Recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € .....	4BE <input type="text"/>
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français .....	4BK <input type="text"/>
Nom du locataire et adresse .....	
<b>Régime réel</b> Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Revenus fonciers imposables .....	4BA <input type="text"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français .....	4BL <input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers .....	4BB <input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global .....	4BC <input type="text"/>
Déficits antérieurs non encore imputés .....	4BD <input type="text"/>
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2026 .....	4BN <input type="checkbox"/> COCHEZ
Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale .....	4BZ <input type="checkbox"/> COCHEZ

## RÉGIME MICRO FONCIER

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

Si le montant brut des revenus fonciers perçus en 2025 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 2025 (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 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 pas retenus pour le calcul du PAS.

### 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-propiété;
- au titre desquels vous avez demandé le bénéfice de la réduction d'impôt Loc'Avantages prévue à l'article 199 tricies du CGI;
- 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 *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.

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 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 €.

## 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. 319).

Indiquez ligne 4BY de la 2042C le montant de l'amortissement déduit de vos revenus fonciers de 2025.

Figure 2. Déclaration n° 2042C.

### 4 | REVENUS FONCIERS

Amortissement « Robien » ou « Borloo neuf » déduit des revenus fonciers 2025 (investissements réalisés en 2009)..... 4BY

