



Déclaration des revenus fonciers 2014 :

UN ILÔT DE STABILITÉ DANS UN OCÉAN FISCAL AGITÉ

DÉCLARATION N° 2044 ET 2044 S RÉGIME RÉEL

DÉCLARATION N° 2042 LIGNE BE RÉGIME DU MICRO FONCIER

Par Hélène Bouvignies, consultante de la Chambre Nationale des Propriétaires

Le mode de déclaration des revenus fonciers de 2014 n'a pas subi de changement par rapport à 2013.

Le résultat de la déclaration des revenus fonciers une fois déterminé selon les règles exposées ci-après, devra être reporté dans la déclaration générale des revenus n° 2042 au chapitre 4 « revenus fonciers ». Les revenus fonciers ainsi reportés seront totalisés avec les autres revenus du contribuable pour former le revenu global imposable.

Il est à rappeler que la déclaration des revenus fonciers ne concerne pas la location meublée. Les loyers des locations meublées sont à déclarer dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Les loyers concernés par les revenus fonciers sont tous ceux provenant de la location vide d'immeuble : maisons, appartements, garage, magasins, bureaux, terrains, propriété rurale, bâtiments ruraux, etc.

Le formulaire de la déclaration des revenus 2014 n'étant pas encore disponible, nous nous baserons sur la déclaration des revenus de 2013 (exemple reproduit page 15) pour examiner les différentes lignes des déclarations n° 2044 et 2044 spéciale (S), et n° 2042.

LA DÉTERMINATION DU REVENU FONCIER IMPOSABLE

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le montant annuel des loyers encaissés et le total des frais et des charges acquittés.

Il existe deux manières de calculer le revenu foncier imposable selon que le loyer annuel hors charges encaissé est inférieur ou supérieur à 15 000 €.

➔ Le régime du micro foncier : déclaration n° 2042

Si le loyer annuel hors charges encaissé pour tous les biens est inférieur ou égal à 15 000 €, le contribuable est soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » qui consiste à n'imposer les loyers que sur 70 % après abattement de 30 %. La limite de 15 000 € est appréciée annuellement même si la location ne couvre pas la totalité de l'année civile.

Dans le régime du micro-foncier, le revenu foncier imposable sera donc toujours égal à 70 % des loyers déclarés hors charges.

Le montant des loyers annuels hors charges à déclarer sans abattement dans le « micro-foncier » s'inscrit à la ligne 4BE de la déclaration générale des revenus n° 2042.

Le contribuable placé de plein droit sous le régime du « micro-foncier » peut opter pour le régime réel d'imposition si celui-ci lui semble plus intéressant, c'est-à-dire si les charges réelles déductibles sont supérieures à 30 % du loyer hors charges (voir ci-après le mode de calcul). L'option n'est soumise à aucun formalisme particulier. Elle résultera de la simple souscription de la déclaration n° 2044.

Une fois exercée, l'option s'applique obligatoirement pour 5 ans et à l'issue de cette période le contribuable peut à tout moment y renoncer en se plaçant sous le régime du « micro-foncier ».

La renonciation à l'option est également exempte de formalisme, elle résultera de l'absence de la déclaration n° 2044 et du report des loyers hors charges dans la déclaration n° 2042, ligne 4BE.

La perte du bénéfice du micro-foncier s'effectue l'année au cours de laquelle le revenu locatif hors charges excède 15 000 €.

Le régime du micro-foncier est applicable au détenteur de parts d'une société civile immobilière (SCI) ou d'une société civile de placement (SCPI) s'il possède par ailleurs un bien loué nu. L'application du plafond de 15 000 € s'appréciera en proportion des droits que le contribuable détient dans la SCI ou SCPI.

➔ Le régime du réel : déclaration n° 2044 ou 2044 S

Si le loyer annuel hors charges est supérieur à 15 000 €, le contribuable est soumis de plein droit au régime réel d'imposition. Il peut être également soumis au régime réel s'il opte pour celui-ci alors qu'il est placé dans le champ d'application du « micro-foncier » (voir ci-dessus).

Dans le régime réel, le revenu foncier imposable sera égal à la différence entre le montant des loyers encaissés et le total des frais et des charges acquittés déterminés.

TVA : Les bailleurs assujettis à la TVA sur option ou de plein droit doivent déclarer leurs recettes et leurs charges déductibles hors TVA.

DÉCLARATION N°2044

Si vos revenus fonciers proviennent de la location non meublée de propriété urbaine ou rurale ordinaire et que vos revenus hors charges annuels sont supérieurs à 15 000 €, vous devez souscrire la déclaration n° 2044.

- Déclaration des recettes : ligne 211 à 214

Les recettes à retenir pour déterminer le revenu foncier imposable sont celles qui ont effectivement été encaissées au cours de l'année d'imposition, quelle que soit la période à laquelle elles se rapportent.

Doivent être déclarées les sommes correspondant à

des arriérés ou perçus d'avance, mais pas les impayés par suite de carence du locataire.

• **Ligne 211 :** les loyers bruts encaissés sont les loyers hors charges de toutes natures perçues par le propriétaire. Doivent également être déclarés sur cette ligne, les dépôts de garantie s'ils ont servi à régler des loyers, les revenus accessoires tels que les revenus tirés du droit d'affichage, du droit de chasse et de pêche, de la location de panneau publicitaire, de l'exploitation de carrières, de la location de toit pour les antennes de téléphonie mobile.

• **Ligne 212 :** s'ajoutent aux loyers proprement dits les dépenses qui incombent normalement au propriétaire, mais qui par convention ont été mises à la charge du locataire et que ce dernier verse au propriétaire. En principe, cela concerne les baux autres que les baux d'habitation. En effet, les charges locatives dans les baux d'habitation sont précisées dans un décret auquel aucune convention ne peut déroger. En revanche, dans les baux commerciaux et professionnels notamment, certaines charges autres que les charges locatives peuvent être mises par convention à la charge du locataire (taxe foncière par exemple).

• **Ligne 213 :** sont comprises dans les recettes brutes et diverses les indemnités d'assurance versées en contrepartie d'un dommage et les subventions (ANAH* et autres), dès lors qu'elles sont destinées à financer des charges déductibles.

Les recettes exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui ne sont pas susceptibles d'être perçues chaque année, tels les droits d'entrée, « pas-de-porte », ne sont pas imposables si elles ont été versées en contrepartie de la dépréciation de la valeur des locaux.

L'indemnité de déspecialisation n'est pas à déclarer sauf si elle est destinée à compenser une perte de recettes ou un accroissement des charges du bailleur.

Lorsqu'une indemnité est versée en application d'une décision de justice au titre de la réparation d'un préjudice subi par le propriétaire, elle présente le caractère de dommages et intérêts, elle n'est donc pas imposable.

* ANAH : agence nationale des l'habitat

• **Ligne 214 :** il s'agit des revenus des propriétés non bâties dont le propriétaire se réserve la jouissance, tels un lac, un terrain réservé pour la chasse, terrain d'agrément, étang, etc. En aucun cas cette ligne ne concerne des locaux d'habitation.

- Déclaration des frais et charges : ligne 220 à 250

Les dépenses ou charges à prendre en compte sont celles qui ont été effectivement acquittées au cours de l'année d'imposition.

S'il s'agit d'appels de fonds versés en copropriété, c'est

EXEMPLE

• **Provisions versées en 2013 au syndic :** 1 500 €. Cette provision a été déclarée ligne 229, en mai 2014, dans la déclaration des revenus fonciers de 2013.

• **Provisions versées au syndic en 2014 :** 1 700 €.

Détail reçu du syndic des provisions versées en 2013 à hauteur de 1 500 € :

- 500 € de charges déductibles ;
- 700 € de charges locatives, charges non déductibles ;
- 100 € de solde positif.

Il faudra inscrire en mai 2015 dans la déclaration des revenus fonciers de 2014 :

- sur la ligne 229 : 1 700 €
- sur la ligne 250 : 800 € (700 € + 100 €).

Dans cet exemple, les charges réellement dépensées ont été de 1 200 € (500 € + 700 €), et la provision versée de 1 500 €. Il en résulte un solde positif de 100 € qui correspond à la situation d'un trop versé par le copropriétaire. Ce trop versé de 100 € a été déduit en 2012 (dans la provision de 1 500 €) et doit donc faire l'objet d'une régularisation ligne 250, en s'ajoutant aux charges non déductibles.

On peut aussi envisager le cas d'un solde négatif, qui correspond à un moins versé (provisions payées en 2013 de 1 500 € alors que les comptes en 2014 font apparaître une somme de 1 400 €). Le syndic peut alors faire un appel de provision complémentaire de 100 € en 2014, et cette somme sera déductible au titre des provisions de l'année 2014. Il faudra alors inscrire, ligne 229, la somme de 1 800 € (1 700 € de provisions versées en 2012 + 100 € au titre de l'appel de provisions complémentaires demandé par le syndic en 2014).



à la date des versements qu'il faut se référer même si les travaux n'ont pas été commencés.

Pour être admises en déduction, les charges déductibles énumérées à l'article 31 du code général des impôts (CGI) doivent répondre à certaines conditions :

- se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers,
- avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu,
- avoir été payées au cours de l'année d'imposition,
- être justifiées.

Les lignes 221 à 228 concernent les dépenses payées par le propriétaire du lot ou de l'immeuble et ne concernent pas les charges de copropriété.

Les lignes 229 et 230 ne concernent que les dépenses de copropriété.

• **Ligne 221** : Il s'agit des dépenses d'administration et de gestion. Ces frais concernent les frais de rémunération (salaires, charges sociales et fiscales) des gardiens et concierges dans le cas où le déclarant est propriétaire de l'immeuble et pour la quote part qu'il ne récupère pas sur le locataire, les frais de procédure, les honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion des immeubles, la rédaction des contrats, les cotisations versées à une chambre syndicale de propriétaires.

• **Ligne 222** : les frais de gestion que le propriétaire utilise pour gérer son bien, les frais de correspondance, de déplacement, de logiciel, de téléphone sont réputés être couverts par un forfait de 20 € par local loué.

• **Ligne 223** : les assurances afférentes aux biens loués sont déductibles (assurance multirisque immeuble, assurance propriétaire non occupant, assurance loyers impayés).

Les assurances liées aux intérêts d'emprunt s'inscrivent à la ligne 250.

• **Ligne 224** : les dépenses liées à certains travaux sont déductibles. Sont déductibles les dépenses de réparation et d'entretien, c'est-à-dire celles qui ont pour objet de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance ou l'agencement.

Elles sont déductibles quand elles sont engagées en vue de faciliter la location ou occasionnées par la vétusté.

Les honoraires d'architecte versés à l'occasion de travaux déductibles sont également déductibles.

Les dépenses concernant des diagnostics rendus obligatoires pour la location sont déductibles.

Les dépenses d'amélioration sont également déductibles si elles sont afférentes à des locaux d'habitation. Si ce n'est pas le cas (locaux professionnels ou commerciaux), aucune déduction n'est possible, à moins que les travaux ne soient destinés à protéger les locaux des effets de l'amiante ou à favoriser l'accueil des handicapés.

Les dépenses d'amélioration sont celles qui ont pour objet d'apporter à un local, un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de vie sans modifier la structure de l'immeuble.

En revanche, les dépenses concernant les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement (travaux qui accroissent le volume ou la surface habitable des locaux existants) ne sont pas déductibles.

• **Ligne 225** : il est possible de déduire les charges locatives sur cette ligne, mais uniquement celles pour lesquelles le propriétaire n'a pas pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ du locataire.

Les charges locatives supportées pendant la vacance d'un bien destiné à la location sont admises en

déduction (instruction fiscale 5 D-4-05 du 28 février 2005 § 26).

• **Ligne 226** : l'indemnité d'éviction est déductible si elle a pour objet de libérer les locaux en vue de les relouer dans de meilleures conditions. Le même principe s'applique aux frais de relogement engagés par le bailleur.

• **Ligne 227** : la taxe foncière est déductible (sauf la taxe d'ordure ménagère qui est récupérable sur le locataire), mais également les diverses taxes annexes à celle-ci (taxe spéciale d'équipement). La taxe annuelle sur les bureaux est déductible ainsi que la CRL (contribution sur les revenus locaux) lorsqu'elle est encore exigible.

Il est à noter que lorsque ces impôts font l'objet d'une pénalité pour défaut ou retard de paiement, cette pénalité est également déductible.

• **Ligne 228** : une déduction spécifique est possible dans le cadre de différents régimes d'investissement immobilier locatif : Robien ZRR*, Scellier ZRR, Borloo neuf, Scellier intermédiaire, etc.

* ZRR : zone de revitalisation rurale

Deux lignes seulement servent à inscrire les charges de copropriété !

• **Ligne 229** : il faut indiquer sur cette ligne toutes les sommes versées au syndic au titre des provisions pour charges et au titre des appels de fonds pour travaux.

Le copropriétaire bailleur doit également indiquer le solde qu'il a versé au syndic au titre de la régularisation des charges de copropriété qui résulte de l'approbation des comptes de l'année N-1.

• **Ligne 230** : sur cette ligne doivent être mentionnées les charges non déductibles, déduites l'année précédente à la ligne 229. Il s'agit des charges locatives (elles sont

DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS 2014 (déclaration n° 2044)

210 Recettes	
	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 (Rémunérations des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versées 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 400)
225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire
226	Indemnités d'éviction, frais de relogement
227	Taxes foncières, taxes annexes de 2014
	Régimes particuliers
228	Déductions spécifiques (sous certaines conditions) 10 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 60 % ou 70 % de la ligne 215
	Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)
229	Provisions pour charges payées en 2014
230	Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2013
240	Total des frais et charges : lignes 221 à 229 - ligne 230
250	Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 410)
260 Revenus fonciers taxables	
261	Ligne 215 - ligne 240 - ligne 250
262	Réintégration du supplément de déduction
263	Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262

non déductibles puisque récupérées sur le locataire) et des charges de copropriété non déductibles (travaux de construction, provisions versées pour futurs travaux, etc.), et du solde que le syndic a restitué au propriétaire au titre de la régularisation des charges de copropriété.
Voir exemple.

- **Ligne 240** : Le total des frais et charges se fait en additionnant toutes les lignes de la ligne 221 à 229 moins la ligne 230.
- **Ligne 250** : les intérêts d'emprunt contractés pour

l'acquisition d'un bien locatif ou des travaux déductibles, sont à inscrire sur cette ligne.

Peuvent être ajoutés à ces intérêts d'emprunt, les frais de constitution du dossier, les frais d'inscription hypothécaire, les commissions d'engagement, agios et taxes et les primes du contrat d'assurance vie souscrit pour garantir le remboursement de l'emprunt.

Les intérêts versés au Trésor en cas de paiement fractionnés des droits de mutation à titre gratuit sont déductibles.

Les intérêts d'emprunt versés avant l'achèvement d'un immeuble destiné à la location sont considérés comme une charge déductible du revenu des autres propriétés du contribuable ou, à défaut, comme un déficit foncier imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les intérêts versés au titre d'un emprunt substitutif sont déductibles des revenus fonciers si le nouvel emprunt est intégralement utilisé pour le remboursement du 1^{er} emprunt : peu importe que le nouvel emprunt soit d'un montant inférieur à celui des sommes restant à rembourser au titre de l'emprunt initial (CE, 1^{er} février 2012, n° 356469).

DÉCLARATION N°2044 S

Ce formulaire n° 2044 S permet de déclarer certains revenus fonciers seulement et notamment les revenus tirés de la location suite à un investissement immobilier (Périssol, Besson neuf, Robien et Robien ZZR classique, Robien et Robien ZZR recentré, Borloo neuf, secteur sauvegardé, monuments historiques,...).

La déclaration n° 2044 S s'établit exactement avec les mêmes règles que celles précisées ci-dessus pour la déclaration n° 2044. Néanmoins, une ligne supplémentaire existe pour inscrire le montant de l'amortissement, ligne 229 intitulée : déduction pratiquée au titre de l'amortissement.

SORT DU REVENU FONCIER IMPOSABLE TAXABLE : LIGNE 261

Le résultat entre les recettes et les dépenses des déclarations n° 2044 et n° 2044 S produira soit un bénéfice imposable, soit un déficit foncier imputable sur le revenu global.

➔ **Bénéfice imposable : le résultat est positif**

Le montant du bénéfice imposable devra être reporté dans la déclaration n° 2042 ligne 4BA. Il s'ajoutera aux autres revenus du contribuable pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Si le contribuable a en réserve des déficits non encore imputés (voir ci après), ils viendront s'imputer sur ce bénéfice imposable pour en diminuer le montant (montant de la ligne 4BA moins montant de la ligne 4BD de la déclaration n° 2042).



➤ **Déficit foncier : le résultat est négatif**

Le déficit foncier résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt s'impute automatiquement (le régime n'est pas optionnel) sur le revenu global (ensemble des autres revenus, BIC, salaires retraites, BNC*, etc...) dans la limite annuelle de 10 700 €. Cette imputation s'inscrit sur la ligne 4BC « déficit imputable sur le revenu global » de la déclaration n° 2042.

La limite de 10 700 € est appréciée par déclaration et elle est globale pour tous les immeubles d'un même contribuable et des membres de son foyer fiscal.

L'imputation de ce déficit n'est réellement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (10 700 €), l'excédent de ce déficit est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

Si le déficit est supérieur à 10 700 €, la fraction du déficit supérieure à 10 700 € ainsi que la partie de déficit constituée par les intérêts d'emprunt, si elle existe, ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Ce déficit s'inscrit sur la ligne 4BB « déficit imputable sur les revenus fonciers ».

Les déficits non encore imputés des années précédentes (avant 2014) s'inscriront sur la ligne 4 BD « déficit fonciers non encore imputés ».

* BNC : bénéfices non commerciaux

Exemple :

Déficit foncier 2014 : 22 550 € et déficit foncier non encore imputé (ce montant est inscrit sur l'avis d'imposition que le contribuable a reçu en septembre 2014 sur les revenus 2013) : 8 330 €.

10 700 € de déficit s'imputeront sur le revenu global : ligne 4BC = 10 700 €.

11 850 € de déficit s'imputeront sur les revenus fonciers des 10 années à venir : ligne 4BB = 11 850 €.

8 330 € de déficit non encore imputés (« en réserve ») : ligne 4 BD = 8 330 €.

Pour les revenus 2015, les déficits non imputés seront alors de 11 850 € + 8 330 € soit un total de 20 180 € (ce montant sera inscrit vers la fin de l'avis d'imposition de septembre 2015).

Dans un an :

Si le revenu foncier de 2015 est un **bénéfice de 9 250 €**, les déficits non encore imputés de 20 180 € viendront en déduction du bénéfice imposable.

Le revenu foncier imposable sera alors égal à zéro, et la part de déficit restant encore à imputer les années suivantes sera de 10 930 € (20 180 € - 9 250 €).

Si le revenu foncier de 2015 est un **déficit de 8 500 €**, il s'imputera sur le revenu global. Les déficits antérieurs non encore imputés resteront à 20 180 €.

Si le revenu foncier de 2015 est un **déficit de 13 100 €**, 10 700 € s'imputeront sur le revenu global et 2 400 € sur les revenus fonciers des années suivantes. Ils s'ajouteront aux 20 180 € de déficits antérieurs non encore imputés.

Aucun déficit n'est possible dans le cadre du régime micro-foncier, mais les déficits antérieurs à

l'application du régime qui pourraient exister peuvent s'imputer sur les revenus fonciers des années suivantes.

Un régime particulier existe pour les déficits fonciers provenant des immeubles historiques productifs de revenus, et des immeubles bâtis situés en secteur sauvegardé ou assimilé. Pour ces immeubles, une imputation du déficit sur le revenu global sans limitation de montant est prévue (10 700 € dans le régime de droit commun).

Conclusion

Le revenu foncier imposable s'ajoutera aux autres revenus qui existent, puis subira l'impôt sur le revenu au taux auquel le contribuable est soumis selon sa tranche d'imposition.

A cet impôt sur le revenu, il faudra ajouter 15,5 % de CSG*/RDS** et autres prélèvements sociaux calculés sur le revenu foncier imposable.

L'avantage d'un déficit foncier ou d'un revenu foncier égal à zéro permet non seulement de ne pas être imposé sur le revenu, voir de diminuer le revenu global imposable, mais permet également de ne pas être imposé sur la CSG/RDS qui aujourd'hui est à 15,5 % et ne cesse de progresser.

Seul un montant de charges beaucoup plus important que les recettes permet un déficit, et ce montant de charges ne peut provenir que de l'importance des travaux ou intérêts d'emprunt ou d'un amortissement par le biais d'un régime de défiscalisation.

*CSG : contribution sociale généralisée

**CRDS : contribution au remboursement de la dette sociale