

La déclaration des revenus fonciers

Principes de base et conséquences du prélèvement à la source en 2020

Avril 2020

1) Les revenus fonciers : quelques principes de base

A. Les différentes modalités de déclaration

Chaque année, au printemps, les propriétaires bailleurs doivent déclarer leurs revenus locatifs par voie numérique (<https://www.impots.gouv.fr>) ou sur format papier. Néanmoins, ces revenus ne se déclarent pas de la même façon :

- selon la nature du bien loué : vide ou meublé

Les revenus issus des locations vides sont à déclarer dans la catégorie des revenus fonciers.

Ceux issus des locations meublées relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

- selon la nature du propriétaire : propriétaire physique ou SCI

Les propriétaires physiques remplissent la [déclaration d'impôt 2044](#) (s'ils sont soumis au régime réel) ou « 2044 spéciale » (cf. plus bas). Le résultat est ensuite reporté sur la [déclaration générale dite 2042](#).

Les SCI soumises à l'impôt sur le revenu doivent remplir la [déclaration d'impôt 2072](#). Les bénéficiaires d'une SCI locative relevant de l'impôt sur le revenu sont imposés au nom personnel de ses associés. Lorsque les associés sont tous des personnes physiques et que les revenus de la SCI sont issus de la gestion d'un patrimoine privé, le résultat net se calcule selon les règles des revenus fonciers (cf. ci-dessous). Selon la nature de l'ensemble du patrimoine détenu par les associés et en plus de la déclaration 2072, les associés devront remplir soit la déclaration 2044 soit directement la 2042.

- selon son régime fiscal : micro-foncier ou régime réel

Lorsque le bailleur perçoit moins de 15.000€ annuel de recettes locatives (loyer brut et éventuelles autres recettes locatives), il lui est possible d'opter pour le régime micro-foncier. Il s'agit d'un régime simplifié de déclaration pour les locations non-meublées. Le fisc applique alors un abattement forfaitaire pour charges de 30%. En contrepartie, aucune autre déduction n'est possible (hormis l'imputation du déficit foncier des 10 précédentes années). **Attention, les dispositifs de défiscalisation (Louer Abordable / Cosse, par exemple) ne permettent pas d'opter pour ce régime.**

Au-delà de 15.000 € de recettes locatives ou si la location entre dans le cadre d'un dispositif de déduction fiscale ou si le bailleur préfère ne pas opter pour le micro-foncier, ce-dernier est alors soumis au régime réel et doit calculer son revenu foncier imposable. Lorsque le bailleur choisit de sortir du régime du micro-foncier, il ne pourra plus opter pour ce-dernier pendant 3 années.

B. La détermination des revenus fonciers imposables

La présente note se concentre sur les biens loués vides, correspondant à la majorité des biens gérés par les adhérents de la Fapil.

Lorsque le bailleur relève du régime réel, il doit déduire de ses recettes locatives ses charges et frais payés dans l'année. Ce calcul est d'abord réalisé pour chacun des biens mis en location puis sur l'ensemble des biens loués par addition.

Lorsque le bailleur est propriétaire à travers une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, son résultat imposable correspond à la différence entre la quote-part lui revenant dans les revenus bruts perçus par la société et la fraction de charges lui incombant.

Les recettes à déclarer	Les frais et charges à déduire
<p>Recettes effectivement perçues dans l'année (peu importe si elles ont été versées au titre d'années antérieures) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les loyers encaissés dans l'année : loyers bruts (hors charges), fermages- Les dépenses prises en charge par le locataire (par convention avec ce-dernier) mais qui relèvent du propriétaire (à déduire ensuite dans les frais et charges)- Les recettes diverses :<ul style="list-style-type: none">>revenus de substitution à la perte de loyer, subventions (par exemple, les subventions pour travaux de l'ANAH),>recettes diverses (par exemple, la location du toit pour une antenne),>part du dépôt de garantie conservée lors du départ du locataire pour compenser le loyer, des frais de remise en état, des charges locatives (pour ce dernier, possibilité de report dans les charges déductibles) <p><i>N.B : les provisions pour charge, les remboursements de sommes avancées au locataire pour des charges qui lui incombent ne sont pas à déclarer</i></p>	<p>Frais et charges effectivement déboursés dans l'année (peu importe si elles sont payées au titre d'années antérieures) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les frais d'administration et de gestion<ul style="list-style-type: none">>rémunération du gardien>frais versés à un tiers (gestionnaire, comptable, rédaction de la déclaration fiscale...)- Les frais de procédure- Les autres frais de gestion pour un montant forfaitaire de 20€ (frais d'impression, de courrier, par exemple)- Les primes d'assurance- Les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration, à l'exclusion des dépenses correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. <i>Attention, pour être déductibles, ces dépenses doivent concerner uniquement les locaux affectés à l'habitation (à de rares exceptions listées dans la notice) et avoir été engagées pour l'acquisition et la conservation des revenus fonciers.</i>- Les charges récupérables non récupérées au départ du locataire- Les indemnités d'éviction et les frais de relogement (sous certaines conditions listées dans la notice)- La taxe foncière et les taxes annexes à cet impôt (sauf TEOM)- Les provisions pour charges de copropriété- La régularisation des provisions pour charge au titre de l'année précédente (uniquement les charges effectivement déductibles)- Les intérêts et frais d'emprunt relatifs aux immeubles donnés en location- Les déductions spécifiques. Exemple : 85% du Louer Abordable- Les amortissements des dispositifs d'investissement

C. Le revenu net imposable et le déficit foncier

Pour le régime réel, une fois la différence calculée sur la déclaration 2044 (ou « 2044 spéciale » pour certains propriétaires¹), le résultat est ensuite reporté dans la déclaration générale 2042, paragraphe 4.

Lorsque ce résultat est négatif, on parle de déficit foncier. **Celui-ci est imputable sur le revenu imposable global, dans la limite de 10.700 € par an portée à 15.300 € pour le dispositif Louer Abordable (« Cosse »).** Au-delà de ce plafond, le déficit foncier est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Attention ! La fraction de déficit foncier liée à la déduction des intérêts et frais d'emprunts ne s'impute pas sur le revenu global, mais sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Une exception : lorsque les loyers perçus couvrent entièrement les intérêts d'emprunt, le déficit peut être imputé sur le revenu imposable global.

Exemple 1 : un bailleur a perçu 10.000 € de recettes locatives en 2019. Il a supporté 5.000 € de charges déductibles. Il a également payé 5.500 € d'intérêts d'emprunt.

→ Le déficit foncier constaté est de 500 €.

→ Les loyers étant supérieurs à la totalité des intérêts d'emprunts, le déficit de 500 € est imputable en totalité sur le revenu global.

Exemple 2 : un bailleur a perçu 5.000 € de recettes locatives en 2019. Il a supporté 6.000 € de charges déductibles. Il a également payé 5.500 € d'intérêts d'emprunt.

→ Le déficit foncier constaté est de 6.500 €.

→ Les loyers étant inférieurs aux intérêts d'emprunt, le déficit causé par ces derniers – soit 500 € - doit être imputé sur les revenus fonciers des 10 prochaines années. Le reste est imputable sur le revenu global de 2019.

Le déficit foncier n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales (10 000 € de réduction d'impôt par an). A noter que le dispositif Louer Abordable n'entre pas non plus dans ce calcul.

Les obligations relatives au déficit foncier

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global ne sera définitivement acquise qu'à condition de conserver le logement à la location jusqu'au 31 décembre de la 3^e année qui suit l'imputation. Durant cette période, le bailleur ne peut utiliser le bien pour un usage personnel, le prêter, le louer meublé ou le vendre. La donation de la nue-propriété reste néanmoins possible si l'usufruitier maintient l'affectation du bien à la location. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'avantage fiscal est remis en cause. Les revenus imposables seront recalculés. Néanmoins, cette remise en cause ne s'applique pas en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du bailleur ou de son conjoint, d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de fusion de SCPI.

¹ Lorsque le propriétaire (conditions non-cumulatives) :

- Bénéficie de l'un des dispositifs suivants : Scellier intermédiaire ou en ZRR1, Robien classique, recentré ou en ZRR, Besson neuf, Périssol, Borloo neuf

- A des revenus fonciers provenant d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de la loi Malraux (permis de construire ou de déclaration de travaux déposés avant 2009)

- A des revenus fonciers provenant d'immeubles détenues en nue-propriété.

Si l'un des biens relève de la déclaration 2044 spéciale, tous doivent être reportés sur ce formulaire.

2) Le prélèvement à la source : quels impacts pour les revenus nets fonciers imposables 2019 et suivants ?

Qu'est-ce-que le prélèvement à la source ?

Le prélèvement à la source est en place depuis le mois de janvier 2019. Ce système vise à simplifier le paiement de l'impôt en le rendant contemporain de la perception des revenus et non plus à N+1.

Le prélèvement à la source concerne aussi les revenus fonciers des propriétaires bailleurs ainsi que les contributions et prélèvements sociaux qui y sont rattachés (CSG et CRDS).

En revanche, contrairement aux autres revenus, l'impôt n'est pas retenu « à la source » mais fait l'objet d'un acompte saisi directement par l'administration fiscale sur le compte bancaire du foyer fiscal. Ce prélèvement est effectué tous les 15 du mois, ou chaque trimestre sur option.

L'année 2018 a été considérée comme une « année blanche » pour l'administration fiscale : l'impôt dû en 2019 sur les revenus 2018 a ainsi été effacé (sauf exceptions) par le biais d'un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR). La situation se régularise à partir de 2020.

Comment est calculé l'acompte ?

Le montant de l'acompte d'impôt à payer est calculé sur la base des derniers revenus locatifs déclarés, auxquels l'administration fiscale applique le taux de prélèvement fiscal du foyer².

De janvier à août 2020, les acomptes sont calculés sur la base des loyers 2018. Puis à partir de septembre jusqu'à août 2021, la base sera celle des loyers 2019 et qui ont été déclarés au printemps 2020. Et ainsi de suite !

L'acompte peut-il être modulé ?

En cas de chute des revenus locatifs ou si ses charges augmentent fortement, le bailleur peut demander une diminution de son taux de prélèvement (via leur espace particulier du site impots.gouv.fr). Cela n'est possible que lorsqu'il prévoit une baisse de plus de 10% des prélèvements à la source. L'administration tiendra également compte des versements déjà effectués pour déterminer le nouveau montant des acomptes. L'inverse est également possible si le bailleur anticipe une forte hausse de son revenu foncier imposable.

Un propriétaire qui cesse d'être bailleur (de l'ensemble de ses biens) en cours d'année peut demander à suspendre le prélèvement auprès de l'administration fiscale. En revanche, si le défaut de recettes locatives ne résulte pas d'un abandon définitif de la location mais d'une

² Le taux de prélèvement à la source est calculé à partir de la dernière déclaration de revenus. En 2020 donc, le taux qui s'applique entre janvier et août est celui de la déclaration sur les revenus 2018 (faite en 2019). Ce taux est ensuite actualisé en septembre 2020 sur les revenus déclarés de 2019. Exceptionnellement, le taux de prélèvement a également été actualisé en janvier 2020 afin d'intégrer la baisse d'impôts d'une partie des ménages français. A partir de 2021, il ne sera actualisé qu'en septembre. Attention, les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de prélèvement à la source, sauf exception. L'avantage correspondant ne sera remboursé que l'année suivante.

carence ou d'une vacance locative, le propriétaire peut seulement demander une modulation à la baisse de son taux d'imposition.

Inversement, un propriétaire procédant à une première mise en location ne commencera à régler un acompte d'impôt au titre de ses revenus fonciers qu'en septembre de l'année suivante. Pour ne pas subir ce décalage entre perception des loyers et imposition de ces derniers, le propriétaire peut verser un acompte spontané à l'administration fiscale dès le démarrage de la location (via leur espace particulier du site impots.gouv.fr).

Comment sont calculés et payés les prélèvements sociaux ?

Depuis 2019, les revenus fonciers sont soumis aux prélèvements sociaux à la source (CSG et CRDS). Chaque mois ou trimestre, un acompte est ainsi prélevé, en appliquant un taux de 17,2%. Ce taux est d'abord appliqué sur la base des revenus fonciers de 2018 jusqu'à septembre 2020 puis sur la base de ceux de 2019 à partir de septembre (avec régularisation si trop payé ou complément à verser).

A noter que toute modulation (à la hausse ou à la baisse) de l'acompte sur les revenus nets fonciers imposables ou du taux de prélèvement a une conséquence sur le calcul des acomptes des prélèvements sociaux.

Comment sont prises en compte les dépenses liées aux travaux payés en 2018 et en 2019 ?

L'année 2018 ayant été une « année blanche fiscale », des dispositions ont été prises concernant les travaux déductibles payés cette année là ainsi qu'en 2019.

Concernant les dépenses de travaux déductibles et non-urgents payées en 2018, elles sont aussi à déduire des revenus 2019 à 50% de leur montant (c'est-à-dire les revenus à déclarer lors de la campagne de déclaration 2020).

En contrepartie, les travaux payés en 2019 et pris en compte dans le calcul des revenus fonciers imposables sont plafonnés à la moyenne des dépenses engagées en 2018 et 2019 (**dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration ne présentant pas de caractère d'urgence**). Les travaux urgents payés en 2019 et ceux réalisés dans un bien acquis en 2019 restent entièrement déductibles³.

Exemple n°1 : un propriétaire-bailleur a payé en 2018 des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble locatif pour un montant total de 30.000 €. Aucune dépense de travaux n'a été réalisée au cours de l'année 2019.

3 Que sont des travaux d'urgence ?

[Le BOFIP](#) précise qu'il s'agit des « des travaux que le contribuable a dû réaliser en 2018 ou en 2019 dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de sa 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. »

→ Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018, le contribuable a pu déduire la totalité de la dépense, soit 30.000 € (application du droit commun).

→ Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, le contribuable pourra déduire une charge de 15.000 €, correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[(30.000 + 0) / 2]$, et ce, quand bien même aucune dépense de travaux n'a été réalisée en 2019.

Exemple n°2 : un propriétaire-bailleur n'a pas effectué de travaux en 2018. En revanche, en 2019, il a réalisé des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble locatif pour un montant total de 30.000 €.

→ En 2019, le contribuable pourra déduire une charge de 15.000 €, correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[0+30.000]/2]$, et ce même si le montant des travaux s'élevaient à 30.000€ en 2019.

Exemple n°3 : un propriétaire-bailleur n'a pas effectué de travaux en 2018. En revanche, en 2019, il a réalisé des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble locatif pour un montant total de 30.000 €. Par ailleurs, il a dû réaliser en 2019 des travaux d'urgence dans un logement suite à un acte de vandalisme, pour un montant de 5.000€.

→ En 2019, le contribuable pourra déduire une charge de 15.000 € pour ses travaux de réfection correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[0+30.000]/2]$, et ce même si le montant des travaux s'élevaient à 30.000€ en 2019.

→ Il pourra en revanche déduire les 5.000 € de dépenses liées aux travaux d'urgence.

→ Soit un total de 20.000 € à déduire des revenus fonciers 2019.

Exemple n°4 : un propriétaire-bailleur n'a pas effectué de travaux en 2018. En revanche, en 2019, il a réalisé des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble locatif pour un montant total de 30.000 €. Par ailleurs, il a réalisé des travaux d'amélioration d'un logement acquis en 2019, pour un montant de 20.000€.

→ En 2019, le contribuable pourra déduire une charge de 15.000 € pour ses travaux de réfection correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[0+30.000]/2]$, et ce même si le montant des travaux s'élevaient à 30.000€ en 2019.

→ Il pourra en revanche déduire les 20.000 € de dépenses d'amélioration du logement acquis en 2019.

→ Soit un total de 35.000 € à déduire des revenus fonciers 2019.

Et les provisions pour travaux des copropriétés ?

Les provisions pour travaux versées à la copropriété en 2018 sont une nouvelle fois déductibles à hauteur de 50% pour la détermination des revenus fonciers de 2019, en plus des autres charges déductibles de 2019.

En 2021, il conviendra de réintégrer 50% des provisions pour travaux de 2019 pour la détermination des revenus fonciers de 2020.

Cette mesure ne s'applique pas aux provisions versées pour les immeubles acquis en 2019, ni aux dépenses de travaux d'urgence décidés d'office par le syndic (ces-derniers

rentrent dans la catégorie des travaux entièrement déductibles des revenus fonciers au titre de 2019 – cf. ci-dessus).

Quelles conséquences du prélèvement à la source en cas de déductions fiscales spécifiques ?

Ces déductions continuent de produire leurs effets dans le cadre du prélèvement à la source puisque les revenus fonciers pris en compte pour le calcul de l'acompte correspondent à leur montant net (et donc déduction faite des abattements spécifiques).

Si votre propriétaire bénéficie du dispositif « Louer Abordable » (Cosse), suite à la signature d'une convention Anah en 2017 ou 2018, l'acompte qui lui sera prélevé à partir du 15 janvier intègre la déduction de 85%. Si la signature de sa convention date de 2019, il devra attendre septembre 2019 et le réajustement de l'assiette de l'acompte pour en bénéficier. Le trop-versé lui sera remboursé.

Quelles sont les conséquences du prélèvement en cas de déficit foncier ?

Si le bailleur a été en situation de déficit foncier au titre de 2018, la base de calcul utilisée à partir de 2019 a été de 0. Le fisc ne prélèvera rien jusqu'à août 2020. Il en sera de même à partir de septembre 2020 s'il est à nouveau en déficit foncier au titre de 2019.

S'il n'est plus en situation de déficit foncier à partir de 2019, des acomptes seront prélevés à partir de septembre 2020. Le bailleur devra également payer l'impôt sur les revenus fonciers ainsi que les prélèvements sociaux au titre de 2019. Ce paiement sera réalisé en une seule fois en septembre si le montant est inférieur à 300 € ou entre septembre et décembre s'il est supérieur à 300 € (sauf si le bailleur a anticipé ces dépenses et a demandé au fisc un prélèvement d'acomptes en 2019).

Documents ressources :

→ [Notices CERFA](#)

→ [BOFIP](#)

→ [Guide de la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes à destination des propriétaires bailleurs](#) (version 2019 – actualisation 2020 en cours)

→ Guide [Le particulier immobilier](#)