

Revenus Fonciers - Défis Fonciers

► Qu'est-ce qu'un revenu foncier ?

- Les revenus fonciers sont composés de tous les loyers et revenus perçus par le propriétaire d'un propriété immobilière bâtie ou non bâtie.
- Les loyers perçus à l'occasion de location d'un logement en nu, appartiennent à la catégorie des revenus fonciers.
- Le propriétaire doit déclarer ces loyers à l'administration fiscale, dans la catégorie des revenus fonciers.

► Comment sont imposés les revenus fonciers :

Lorsque le propriétaire d'un bien immobilier perçoit des loyers en contrepartie de la mise en location de celui-ci, il disposera de deux options pour l'imposition de ces loyers :

- Il pourra opter pour le régime du microfoncier
ou
- Il pourra opter pour régime du réel, exposé ci-dessous
-

► Les revenus fonciers bruts :

- Les revenus fonciers bruts correspondent à l'ensemble des sommes perçues par le propriétaire en contrepartie de la mise à disposition d'un bien immobilier dont le locataire a la jouissance par bail.
- Ces revenus sont pris en considération avant déduction de toute charges et de tout frais.
-

► Les charges déductibles des revenus fonciers bruts :

Le contribuable qui perçoit des revenus fonciers devra déclarer à l'administration fiscale ces revenus, minorés des charges légalement déductibles : il déclarera ses revenus fonciers nets.

Les charges déductibles des revenus fonciers bruts sont les suivantes :

Les taxes et impôts :

- Taxe foncière sur les propriétés bâties
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties
- Taxe spéciale d'équipement
- Imposition perçue au profit des communautés urbaines (uniquement pour la fraction se rapportant à la taxe foncière)
- Taxe additionnelle en île de France
- Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement (en région île de France)
- Contribution sur les revenus locatifs

Les primes d'assurance

Les frais d'administration et de gestion :

- les frais de rémunération des gardes et des concierges
- les frais de rémunération, les honoraires et commissions qui sont versées à des tiers pour la gestion de l'immeuble loué
- les frais de procédure
- les autres frais de gestion

Les travaux d'amélioration :

Les travaux d'amélioration ne sont déductibles des revenus fonciers bruts que s'ils portent sur un logement.

Sont considérés comme des travaux d'amélioration :

- Installation de chauffage central
- Création ou installation d'une salle d'eau
- Raccordement au tout à l'égout ;
- Installation d'un ascenseur ou de portes d'ascenseur ;
- Installation d'une antenne collective de télévision ;

Les travaux de réparation et d'entretien :

Les travaux de réparation et d'entretien sont ceux qui ont pour objet de remettre un immeuble (ou un logement) en bon état.

Les charges locatives :

Les charges locatives qui incombent au locataire, mais qui sont restées à la charge du propriétaire bailleur sont déductibles des revenus fonciers.

Les intérêts d'emprunt :

Sont déductibles des revenus fonciers bruts les intérêts des emprunts :

qui ont servi à financer :

- La conservation
- L'acquisition
- La construction
- La reconstruction
- L'agrandissement
- La réparation
- L'amélioration

► **Sort du déficit foncier–L'imputation du déficit foncier sur les autres revenus fonciers**

Après avoir déduit la totalité des charges déductibles, le propriétaire pourra constater que le revenu foncier net est négatif. On parle alors de déficit foncier.

- Lorsque après imputation sur tous les revenus fonciers du propriétaire, un déficit est à nouveau constaté, celui-ci sera imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

► **Sort du déficit foncier résiduel – L'imputation du déficit foncier sur le revenu global et limites :**

- Lorsque propriétaire aura imputé la totalité de ses déficits fonciers sur les autres revenus fonciers qu'il perçoit, et qu'il constate à l'issue de cette opération un déficit foncier résiduel, il pourra imputer celui-ci sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros par an.
- La part des intérêts d'emprunt supérieur au montant des loyers qu'il aura perçu n'est pas imputable sur le revenu global. Les intérêts d'emprunt ne peuvent jamais créer un déficit imputable sur le revenu global.
- La part des intérêts d'emprunt supérieure aux loyers perçus sera imputée sur les revenus fonciers des dix années suivantes.