

Voici la dernière année de déclaration fiscale classique avant le passage au prélèvement à la source. Rappelons le calendrier global de mise en place de ce nouveau mode de perception de l'impôt sur le revenu :

- Pour les revenus 2017, vous déclarez vos revenus en 2018 et vous payez en 2018 l'impôt correspondant.
- Pour les revenus 2018 : vous devrez déclarer vos revenus en 2019 mais l'impôt sera effacé par un crédit d'impôt correspondant (sauf pour les revenus exceptionnels). C'est l'année blanche.
- Pour les revenus 2019 : vous déclarerez vos revenus en 2020, mais l'impôt sera prélevé dès 2019 : dès janvier 2019, l'impôt sera prélevé pour les revenus de 2019.

Les revenus fonciers font partie, comme les salaires, des catégories de revenus qui entrent dans le prélèvement à la source et donneront lieu à la perception d'un acompte, calculé et prélevé par l'administration. Mais la mise en place du prélèvement à la source ne supprimera pas l'obligation de déclaration annuelle, qui servira pour les régularisations.

Pour le détail de l'impact du prélèvement à la source sur les revenus fonciers, reportez-vous à l'article d'Olivier Rozenfeld, paru dans le numéro de mars.

Nous vous présentons dans ce dossier les règles applicables pour les locations nues et les locations meublées avec les modifications issues de la loi de finances pour 2018 ainsi que les principales règles de déduction des charges afférentes à la résidence principale.

*Bertrand Desjuzeur*

---

# Fiscalité : Déclarer vos revenus de location

## Les locations nues

Lorsque vous louez un bien nu, vous relevez du régime des revenus fonciers. Vous pouvez relever du régime du micro-foncier ou du régime de droit commun. Enfin, les régimes d'incitation à la location font l'objet d'un traitement fiscal particulier.

### Le micro-foncier

Si votre revenu brut foncier ne dépasse pas 15 000 € par an, vous êtes de plein droit soumis au micro-foncier. Toutefois, ce régime ne peut pas être appliqué si vous avez fait un investissement avec la plupart des régimes fiscaux incitatifs. Par exception, le micro-foncier reste toutefois applicable si vous êtes sous les régimes Pinel, Duflot, Scellier (sauf intermédiaire ou ZRR) et Malraux (pour le régime applicable depuis 2009).

Le revenu brut est le même que celui applicable pour le régime de droit commun, mais le revenu net est obtenu par application d'un taux forfaitaire de 30 %. Vous ne pouvez faire aucune déduction supplémentaire, mais vous n'avez pas de justificatif à apporter pour l'application du taux de 30 %.

Ce régime a l'avantage de la simplicité, mais il ne permet pas de déduction importante. Si vous engagez d'importants travaux de rénovation, vous avez avantage à lui préférer le régime de droit commun.

### Déclarer par Internet

L'obligation de déclarer ses revenus par internet a un champ d'application plus large chaque année. Pour les revenus 2017, vous êtes tenus de déclarer par internet si votre revenu fiscal de référence (RFR) a dépassé 15 000 € en 2016. Ce montant figure sur votre dernier avis d'imposition. Vous procéderez à la déclaration en vous connectant sur votre espace personnel sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

En 2019, la déclaration par internet sera la règle pour tous les contribuables sauf exception pour les contribuables dont le domicile n'est pas relié à internet, ou pour les personnes âgées, dépendantes ou handicapées. En dehors de ces exceptions, il est obligatoire de procéder par internet. A défaut, à partir de la 2<sup>ème</sup> année d'infraction, une amende de 15 € est encourue.

Dans ce cas, il vous faut opter pour le droit commun. Votre option est globale et s'applique pendant trois ans. Après cette période, vous pouvez y renoncer en vous plaçant sous le régime du micro-foncier. Si vos revenus fonciers franchissent le seuil de 15 000 €, vous perdez le bénéfice du micro-foncier. Vous revenez alors au régime de droit commun.

### Le régime de droit commun

Les revenus fonciers doivent faire l'objet d'une déclaration spécifique n° 2044, annexe à la déclaration générale n° 2042.

La déclaration comporte une première page destinée aux parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier. Les deux pages centrales décrivent les revenus des propriétés urbaines et rurales. La page 4 comporte le descriptif des frais et le calcul du résultat foncier.

Si vous relevez de certains régimes particuliers, vous devez vous procurer une déclaration n° 2044 spéciale qui est plus complète (8 pages). Il s'agit :

- des immeubles pour lesquels vous pouvez opter pour un amortissement (Borloo neuf, Robien classique ou recentré, Robien ZRR classique ou recentré, Besson neuf, Périssol) ou pour lesquels vous avez une déduction spécifique liée au régime de réduction d'impôt (Scellier intermédiaire ou ZRR),
- des immeubles spécifiques : les monuments historiques, en secteur sauvegardé, en régime Malraux (avant 2009) ou immeubles dont vous possédez la nue-propriété,
- des parts de SCPI avec option pour amortissement (Robien ou Borloo).

### Les formulaires en ligne

Les formulaires de déclaration (notamment n° 2044 et 2044 spéciale) sont accessibles en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Vous y trouvez également la notice explicative, qui comporte d'abondantes informations.

### Les recettes à déclarer

#### Les loyers bruts (ligne 211)

Vous devez déclarer tous les loyers que vous avez encaissés en 2017. Si votre locataire a

payé en 2017 des arriérés de loyers de 2016, il faut également les déclarer. Les loyers de 2018 qui auraient été encaissés d'avance relèvent également de la déclaration de 2017. En revanche, les loyers impayés ne doivent pas être déclarés.

Si votre loyer est inférieur au prix du marché, vous déclarez le loyer perçu. En revanche, l'administration peut faire une rectification si elle estime que le loyer est fictif. Elle peut même y procéder lorsqu'elle constate un écart important entre le prix du marché et le loyer pratiqué et que le propriétaire ne peut pas démontrer que des circonstances indépendantes de sa volonté ont fait obstacle à la location pour un prix normal. Le cas se présente le plus souvent pour des locations à un membre de la famille du bailleur. L'administration peut alors retenir une valeur locative supérieure à celle du loyer effectivement pratiqué (CE 23 juin 1986).

Si le loyer est encaissé par un mandataire (notamment si vous avez confié la gestion de votre immeuble à un administrateur de biens), la date de paiement est celle de la perception par le mandataire, même si vous n'avez pas encore perçu la somme correspondante.

#### Les dépôts de garantie

Le dépôt de garantie n'est pas imposable lorsqu'il est perçu par le bailleur à l'entrée dans les lieux. En revanche, lorsque le bailleur l'utilise en règlement d'un impayé de loyer ou d'une dépense de travaux ou de réparation incombant au locataire lors de son départ, il doit le déclarer.

#### Les pas-de-porte

Il s'agit d'une recette exceptionnelle versée par un locataire (pour un bail commercial) à l'entrée dans les lieux. Si le bailleur peut justifier que sa perception correspond à une dépréciation de la valeur des locaux, le pas-de-porte n'est pas imposable. Dans le cas contraire, il s'agit d'un supplément de loyer qui est imposable. De même l'indemnité de déspecialisation n'a pas à être déclarée, sauf si elle compense une perte de recette ou un accroissement des charges du bailleur.

## Locations d'emplacement de véhicules

Ces locations sont souvent annexes à un local principal et elles en suivent alors le régime. Pour des locations séparées, elles sont en principe soumises à TVA (sauf si elles relèvent de la franchise en base).

La taxe qui est à charge du locataire est calculée sur le montant du loyer charges comprises. Mais l'assujettissement à TVA ne leur enlève pas leur caractère de revenu foncier. Vous devez déclarer le montant hors taxe dans les revenus des propriétés urbaines.

## Les dépenses mises par convention à la charge du locataire (ligne 212)

Si, par contrat, vous avez reporté certaines charges sur le locataire (impôt foncier ou travaux par exemple de réfection de toiture), vous devez les déclarer à cette ligne. En pratique, cette hypothèse ne vise que des locaux commerciaux ou de bureaux mais non les locaux d'habitation puisque la loi ne vous permet pas de demander au locataire le paiement de la taxe foncière pour un logement.

## Les recettes diverses (ligne 213)

Elles peuvent être de différentes natures : il peut s'agir de la location de panneaux d'emplacement publicitaire, ou de la location du droit d'affichage, de la location de toits pour des antennes de téléphonie mobile ou de redevances tréfoncières.

Si vous avez un contrat d'assurance de loyer impayé, ce peut être la perception d'une somme au titre de la garantie compensant l'impayé de loyer.

Les subventions de l'ANAH doivent aussi être déclarées dans cette rubrique. Mais vous pouvez corrélativement déduire les dépenses de travaux que vous avez financées à l'aide des subventions.

## Les charges à déduire

Les dépenses déductibles sont à reporter de la ligne 220 à la ligne 231 et à totaliser en 240.

Il s'agit des dépenses que vous avez payées en 2017. Elles doivent se rapporter à un

bien que vous louez. Si vous occupez une partie d'un immeuble que vous donnez en location, vous devez effectuer un prorata, pour ne déduire que la partie correspondante à la partie louée.

## Les frais d'administration et de gestion (ligne 221)

Cette rubrique rassemble d'abord les dépenses de rémunération des gardiens et concierges. Il faut y inclure le salaire et les charges sociales ainsi que les avantages en nature (gaz, eau...). Dans un immeuble en copropriété, ces dépenses sont incluses dans les charges. Ces frais englobent aussi les commissions et honoraires versés à des tiers : la rémunération des gérants d'immeubles, les commissions versées à une agence pour la recherche d'un locataire ou à un tiers pour la tenue de votre comptabilité, ou des honoraires payés à un notaire pour la rédaction d'un bail. La cotisation que vous versez à votre chambre de propriétaires UNPI est à déduire dans cette rubrique. Des frais de déplacement pour réaliser des travaux d'entretien ou de réparation sont aussi déductibles.

En cas de procédure, vous pouvez déduire également les honoraires d'huissiers et d'avocat, qu'il s'agisse d'un litige avec le locataire ou avec un prestataire, comme un entrepreneur.

## Le forfait de 20 € (ligne 222)

Ce forfait de 20 € par local est présumé représenter les autres frais de gestion : frais de correspondance, de téléphone ou de déplacement. Ce forfait est obligatoire ; vous ne pouvez donc pas le remplacer par des factures détaillées, si vous estimez que vos frais sont supérieurs.

## Les primes d'assurance (ligne 223)

Vous pouvez déduire les primes d'assurance que vous avez payées pour les immeubles loués, quel que soit le risque couvert (dégât des eaux, gel, incendie...).

Il existait un crédit d'impôt pour la prime d'un contrat d'assurance des loyers impayés, portant sur des logements conventionnés (à hauteur de 38 % de la prime versée), mais

il a été supprimé pour les primes versées à compter de 2017.

## Attention !

Pour 2018, il sera dérogé à la règle habituelle de la date du paiement, pour éviter l'optimisation fiscale liée à l'année blanche. Les primes d'assurance que vous avez payées en 2018 ne sont déductibles pour 2018 que si elles sont bien éligibles en 2018, indépendamment de leur date de paiement effectif.

Cette règle dérogatoire vise aussi les charges de copropriété, les intérêts d'emprunt les impositions les frais de gestion, de rémunération et de procédure.

En revanche, elle ne s'applique pas aux indemnités d'éviction et aux frais de relogement.

## Les dépenses d'entretien et de réparation (ligne 224)

Le propriétaire bailleur peut déduire les dépenses d'entretien et de réparation. Il s'agit des dépenses qui ont pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état, pour en permettre un usage normal, mais sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

A ce titre, vous pouvez déduire des dépenses de ravalement et de peintures extérieures, de réfection de la toiture, de remplacement d'une chaudière. Sont également déductibles des dépenses de mise aux normes des ascenseurs, de recherche d'amiante ou de plomb, des dépenses de traitement du bois contre les insectes xylophages.

Rentrent également dans cette catégorie, les travaux de grosses réparations qui sont visés à l'article 606 du code civil (gros murs, voûtes, rétablissement de poutres, de couvertures entières et planchers).

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

## Les dépenses d'amélioration

Ces dépenses excèdent l'entretien courant. Elles visent à apporter un élément de confort supplémentaire ou mieux adapté aux conditions de vie actuelle, mais sans modifier la structure de l'immeuble.

En voici quelques exemples :

- Installation ou remplacement du chauffage

central, d'une salle d'eau, d'un ascenseur, d'une antenne de télévision.

- Installation d'une porte automatique d'ascenseurs, agrandissement de fenêtre.
- Réfection de l'installation électrique avec installation de nouveaux équipements sanitaires.
- Réparation de toiture avec remplacement d'une partie de la charpente, pour aménager des appartements dans des volumes existants.

Ces dépenses d'amélioration ne sont déductibles que si elles se rapportent à des locaux d'habitation. Pour les autres locaux (commerciaux, de bureaux, etc.), elles ne sont pas déductibles. Elles ne demeurent déductibles que dans des cas restrictifs : s'il s'agit de faciliter l'accueil des personnes handicapées ou de traiter les immeubles contre l'amiante.

A l'opposé, les dépenses de construction, de reconstruction et d'agrandissement ne sont pas déductibles. Il s'agit de travaux qui créent de nouveaux locaux ou qui augmentent le volume ou la surface habitable de locaux existants ou enfin qui apportent une modification importante du gros oeuvre ou des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction. En cas de travaux d'agrandissement (par exemple création d'un étage habitable par surélévation de toiture), les travaux indissociables à ces travaux ne sont pas davantage déductibles.

### Travaux de réparation effectués par le nu-propiétaire

En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier, qui perçoit les fruits, effectue les réparations courantes. Mais le nu-propiétaire peut être tenu d'effectuer les grosses réparations.

- Si l'immeuble est loué, le nu-propiétaire peut déduire ces travaux de ses autres revenus fonciers. A défaut ou si ces revenus sont insuffisants, il peut constater un déficit foncier.
- Si l'immeuble est occupé par l'usufruitier, l'usufruitier n'est pas imposé au titre des revenus correspondant à cette occupation, mais il ne peut pratiquer aucune déduction.

Un régime dérogatoire permettait au nu-propiétaire de déduire de son revenu global les travaux de grosses réparations effectuées sur l'immeuble, mais il a été supprimé pour les travaux supportés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (voir infra).

### Calcul des dépenses de travaux déductibles

Les dépenses de travaux sont déductibles lorsqu'elles ont donné lieu à paiement effectif. Si le propriétaire bailleur effectue lui-même les travaux, il peut déduire les matériaux qu'il a achetés mais non son propre travail. S'il effectue un déplacement pour faire les travaux, il peut déduire ces frais (CAA Lyon 25 mai 2010, n° 08-786). L'année de déduction est celle du paiement, même si le versement a été fait à l'aide d'un emprunt.

Si l'immeuble est en partie loué et en partie occupé par le propriétaire, il convient de faire une répartition entre les deux parties et ne retenir le montant de la dépense à déduire qu'à hauteur de la fraction d'immeuble louée.

### Les dépenses locatives non récupérées (ligne 225)

Certaines dépenses relèvent du locataire (art. 1754 du code civil ou décret du 26 août 1987). Vous ne pouvez pas les déduire. En revanche, elles deviennent déductibles dans trois cas :

- vous avez dû les prendre en charge en raison de la vétusté du bien,
- vous les avez engagées pour faciliter la location,
- vous n'avez pas pu les récupérer sur le locataire.

### Les indemnités d'éviction et frais de relogement (ligne 226)

Le bailleur qui est conduit à verser une indemnité à son locataire pour récupérer l'usage du bien, pour le louer dans de meilleures conditions peut déduire cette somme. Mais si l'opération est faite pour optimiser la valeur du bien en vue de sa revente, la dépense n'est plus déductible.

### Taxes foncières et annexes : ligne 227

La taxe foncière est déductible ainsi que les taxes annexes comme les taxes spéciales d'équipement. S'agissant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle n'est pas déductible, car elle est récupérable sur le locataire. Par ailleurs, la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France n'est pas déductible (règle applicable depuis 2015).

### Les provisions sur charges de copropriété (lignes 228 et 230)

Le traitement des charges doit être effectué en deux temps :

- vous déduisez le montant des provisions pour charges que vous avez payées en 2017. Il s'agit tant des dépenses courantes (maintenance, administration) qui sont comprises dans le budget prévisionnel, que celles qui correspondent à des travaux hors budget prévisionnel (Les provisions spéciales visant à faire face à des travaux non décidés ne sont pas concernées, elles sont déductibles en fonction de leur date de paiement).
- vous régularisez les charges de 2016.

Les provisions que vous avez déduites l'an dernier comportaient des dépenses déductibles et des dépenses non déductibles. Il faut donc réintégrer la fraction déduite en 2016 et correspondant à des charges non déductibles ou récupérables sur le locataire et à l'éventuel solde positif de l'approbation des comptes 2016. A l'inverse, si le solde est négatif, il est déductible (voir exemple).

### Régularisation des charges de copropriété de 2016

Provisions pour charges payées par le bailleur en 2016 : 1200 € (sommes déduites en 2017 à la ligne 229).

Le décompte définitif donne la répartition suivante :

- dépenses déductibles : 800 €
  - dépenses non déductibles : 200 €
  - dépenses récupérables : 180 €
- Solde : 1200 - 800 - 200 - 180 = 20 €  
Somme à mentionner en ligne 230 : 200 + 180 + 20 = 400 € à partir de la deuxième année d'infraction.

## Les intérêts d'emprunt (ligne 250)

Le bailleur peut déduire de ses revenus fonciers les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition du bien loué ou pour la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation de cet immeuble. La déduction porte sur les intérêts stricto sensu et les frais d'emprunt : frais de constitution de dossier ou frais d'assurance décès invalidité. Sont aussi déductibles les intérêts des emprunts souscrits pour payer les droits de succession des immeubles acquis par héritage ainsi que les intérêts versés à l'administration pour le paiement différé de droits de mutation d'un immeuble acquis par succession ou donation. Pour les emprunts contractés pour la construction d'un immeuble devant être loué, mais non encore achevé, les intérêts sont déductibles des revenus des autres immeubles du bailleur.

## Calcul du résultat foncier imposable

La déclaration 2044 récapitule (page 4 de la déclaration normale et p. 6 de la déclaration spéciale) les résultats des propriétés rurales, urbaines, des parts de sociétés immobilières ou de placement immobilier et des immeubles spéciaux. Elle permet de déterminer le revenu ou le déficit global annuel.

## Déduction au titre de l'amortissement

Les régimes spécifiques qui permettent un amortissement ; Périssol, Besson neuf, Robien, Robien recentré ou Borloo neuf ; donnent lieu à un tableau que vous devez remplir en page 8 de la déclaration spéciale. Vous y reportez le numéro de l'immeuble et le dispositif d'amortissement. Le montant de l'amortissement est pour le régime Périssol de 10 % de l'investissement pendant les quatre premières années et 2 % les 20 années suivantes. Il permet aussi un relèvement du plafond de déficit foncier imputable sur le revenu global de 10 700 € à 15 300 €. Les dispositifs Besson neuf et Robien classique permettent un amortissement de 8 % du montant de l'investissement au cours des 5 premières années et de 2,5 % les quatre, sept ou dix années suivantes.

Pour l'investissement Robien recentré et Borloo neuf, l'amortissement est de 6 % du prix pendant les sept premières années et de 4 % les deux années suivantes (avec faculté pour le Borloo de proroger par période de 3 ans et pour 6 ans au plus au taux de 2,5 %).

## Revenus des immeubles spéciaux

Certains immeubles relèvent de régimes particuliers. Ils sont traités dans les pages 4 et 5 de la déclaration spéciale.

Le taux majoré de déduction varie de 26 % pour le Besson ancien à 70 % pour le Borloo ancien dans le secteur social ou intermédiaire. Cette déduction s'ajoute aux déductions de droit commun admises pour leur montant réel.

## Les monuments historiques

Pour un immeuble qui n'est pas occupé par son propriétaire et qui procure des recettes imposables, le déficit foncier est déductible du revenu global sans limitation de montant. Si vous occupez le bien et qu'il procure des recettes, vous pouvez déduire les charges foncières relatives à la partie ouverte au public de vos revenus fonciers ; celles qui sont relatives à la partie que vous occupez sont imputables sur votre revenu global.

## Le dispositif « Malraux ancien »

Le déficit provenant des charges déductibles de l'article 31 du CGI est imputable sur le revenu global sans limitation. Celui qui provient des intérêts d'emprunt n'est déductible que des autres revenus fonciers. Mais ce régime dérogatoire a été supprimé et remplacé par la réduction d'impôt Malraux (voir p. 21) pour les travaux ayant donné lieu à une demande de permis de construire ou de déclaration de travaux à compter de 2009.

Le régime de déduction n'est donc applicable que pour les opérations pour lesquelles une demande de permis ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## Le régime du nu-propriétaire

Le nu-propriétaire devant supporter les travaux de réparation de l'immeuble alors que

c'est l'usufruitier qui encaisse les revenus, la loi avait prévu un régime spécifique de déduction en faveur du nu-propriétaire. Il pouvait déduire les dépenses de grosses réparations de ses revenus fonciers et le déficit constaté pouvait être imputé dans les conditions de droit commun (limité à 10 700 €) ou reporté sur le revenu global dans la limite de 25 000 € par an. La fraction supérieure pouvait le cas échéant être reportée au titre des dix années suivantes. Cette solution était réservée aux dépenses d'immeubles dont le démembrement résulte d'une succession, d'une donation entre vifs effectuées sans charges ni conditions et consenties entre parents jusqu'au 4<sup>e</sup> degré inclusivement. Mais cette possibilité d'imputation sur le revenu global a été supprimée pour les dépenses engagées à compter de 2017 (sauf dépenses supportées en 2017 avec devis et versement d'acompte au plus tard le 31 décembre 2016).

## La déduction des déficits fonciers

En fin de déclaration 2044 (p. 4 de la déclaration normale et p. 6 de la déclaration spéciale), la récapitulation vous permet de savoir quelle part des déficits pourra être imputée sur votre revenu global (dans la limite de 10 700 € ou de 15 300 € en cas d'amortissement Périssol). N'est pris en compte que le déficit résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt. Toute imputation d'un déficit sur le revenu global oblige le propriétaire à louer jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

Le déficit non imputable est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les résultats sont à reporter sur la déclaration générale 2042.

## Les locations meublées

Lorsque vous mettez en location un bien meublé, son imposition relève des bénéficiaires industriels et commerciaux et non des revenus fonciers. Cette activité est considérée comme une activité commerciale. La rubrique BIC vise principalement les personnes physiques

qui réalisent des bénéfices dans l'exercice d'une profession commerciale, industrielle ou artisanale mais aussi la location meublée. Toutefois, les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur résidence principale à une personne qui y établit également sa résidence principale sont exonérées d'impôt (art. 35 bis I du CGI). Le loyer ne doit pas dépasser un plafond qui est fixé par an et par m<sup>2</sup> de surface habitable à 184 euros en Île-de-France et à 135 euros dans les autres régions. Par ailleurs, les locations de chambres d'hôtes, dans votre résidence principale, à des personnes qui n'y élisent pas domicile, sont exonérées d'impôt si le montant annuel TTC des recettes (location et petit déjeuner) ne dépasse pas 760 € (art. 35 bis II du CGI). Ces deux exonérations peuvent se cumuler, notamment si vous louez un bien pendant l'année à un étudiant et pendant l'été à des touristes.

### Le micro-BIC

Le plafond d'application du régime micro-BIC a été fortement augmenté pour 2017. Le régime micro-BIC s'applique de plein droit lorsque le bailleur a un chiffre d'affaires qui ne dépasse pas 70 000 € en 2017. Un abattement pour charges de 50 % est pratiqué sur le montant des recettes (loyers, charges refacturées au locataire et provisions pour charges) avec un minimum de 305 euros. Le plafond est toutefois porté à 170 000 euros pour certaines locations saisonnières : locations de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes. De plus, l'abattement est alors de 71 % des recettes. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les gîtes ruraux doivent être classés meublés de tourisme pour bénéficier du plafond majoré à 170 000 euros. Lorsque vous relevez du régime micro-BIC, vous êtes dispensés de déposer une déclaration de résultat et il suffit de porter directement le montant de votre chiffre d'affaires sur la déclaration de revenu 2042 C PRO.

### Le régime réel

Si vous avez des charges importantes, il peut être intéressant de choisir le régime réel. Pour cela, vous devez avoir opté, avant

le 1<sup>er</sup> février 2018, pour le régime réel, pour les revenus de 2018. Toutefois, la loi a prévu pour cette année un report au 3 mai 2018 de la date limite de déclaration car, du fait du relèvement du seuil, certains contribuables qui pratiquaient jusqu'à présent le régime réel vont se trouver automatiquement placés sous le régime micro-BIC.

Le régime réel vous impose de remplir une déclaration de résultats. Vous devez déclarer vos recettes et retrancher vos charges. L'aide d'un expert-comptable est recommandée.

**À noter :** les revenus tirés des locations meublées de courte durée par une plateforme internet, comme Airbnb sont imposables dès le premier euro. Les plateformes doivent informer leurs utilisateurs de leurs obligations fiscales et sociales et leur adresser en début d'année un document qui récapitule les montants de transactions réalisées par leur intermédiaire lors de l'année précédente.

### La déduction des déficits

En tant que loueur non professionnel, vous ne pouvez déduire les déficits de cette activité que des autres bénéfices non professionnels des locations meublées des années ultérieures, pendant les 10 années suivantes.

Si vous êtes en régime micro-BIC, vous ne pouvez pas constater de déficit.

En revanche, le loueur en meublé professionnel peut déduire ses déficits des autres catégories de revenus la même année. Si l'ensemble est déficitaire, le déficit global est reportable pendant les 6 années suivantes. Pour être qualifié de professionnel, le loueur doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés, réaliser plus de 23 000 euros de recettes annuelles et retirer de cette activité plus de 50 % de ses revenus. Toutefois, le Conseil constitutionnel, à l'occasion d'une question prioritaire de constitutionnalité, a jugé que la condition d'inscription au RCS était contraire à la Constitution (décision du 8 février 2018).

### Les plus-values immobilières

Lorsqu'elles sont imposables, les plus-values immobilières donnent lieu à imposi-

tion au taux de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu. Il faut y ajouter les prélèvements sociaux; au taux de 15,5% en 2017, mais portés à 17,2% par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018; ce qui porte le total de l'imposition à 36,2 %.

Il peut le cas échéant s'y ajouter la surtaxe pour les plus-values dépassant 50 000 € (son taux est progressif et peut atteindre 6 %). Les impôts sont payés par le notaire par prélèvement sur le prix de vente, après établissement par ses soins de la déclaration de plus-value.

**À noter :** vous devez reporter dans la déclaration (case 3VZ de la déclaration complémentaire) le montant net de la plus-value qui a déjà été déclarée par le notaire lors de la vente.

### Revenus exceptionnels ou différés

Si vous avez perçu en 2017 des revenus exceptionnels, vous pouvez demander à bénéficier du système du quotient qui vous permet d'atténuer la progressivité de l'imposition (art. 163-0 A du CGI). La demande d'application de ce régime doit être jointe à la déclaration. La partie exceptionnelle est divisée par quatre et le barème appliqué à ce quart. Le résultat est multiplié par quatre.

## Charges à déduire et réductions d'impôt

### Déficits antérieurs

Il s'agit des déficits globaux non absorbés par les revenus des années antérieures à l'exception des déficits agricoles, des déficits fonciers excédant 10 700 € (15 300 € en cas d'amortissement Périssol) déductibles ou des déficits liés à la location en meublé non professionnelle.

### Dépenses afférentes à l'habitation principale

#### Intérêts d'emprunt

Le recours à un emprunt pour l'acquisition d'une résidence principale n'ouvre plus actuellement à crédit d'impôt. Mais les acquisitions réalisées avant octobre 2011, pour une offre de prêt émise avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 continuent à ouvrir droit à ce crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt est calculé sur les intérêts des 5 premières années (période de douze mois) retenus dans la limite de 3750 € pour une personne seule et 7500 € pour un couple soumis à imposition commune (+500 € par personne à charge). Les plafonds de 3750 € 7500 € sont doublés si l'un des membres du foyer est titulaire de la carte d'invalidité.

- Logements anciens : l'avantage fiscal est de 40 % des intérêts payés la 1<sup>ère</sup> année et 20 % les 4 années suivantes.
- Logements neufs acquis en 2010 : le taux du crédit d'impôt est de 30 % la 1<sup>ère</sup> année et 15 % les 4 années suivantes (pour les logements neufs acquis avant 2010, le taux est le même que celui des logements anciens).
- Logements neufs acquis en 2011 (offre de prêt avant 2011), le taux du crédit d'impôt est de 25 % la 1<sup>ère</sup> année et 10 % les 4 années suivantes.

Pour les logements neufs acquis ou construits à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et labellisés BBC 2005, le crédit d'impôt est de 40 % sur 7 ans.

### Crédit d'impôt de transition énergétique (CITE)

Le CITE est ouvert aux dépenses effectuées au titre de la résidence principale, dans les logements achevés depuis au moins deux ans. Les biens mis en location ne sont pas éligibles au CITE.

Le taux du CITE est de 30 %. Il est à intégrer dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

Le crédit d'impôt a été prolongé d'un an par la loi de finances pour 2018 mais la liste des équipements éligibles a été réduite par cette loi dans deux rubriques :

1. Pour l'**isolation thermique des parois opaques** : isolation des murs, des toitures, des combles, le taux reste de 30 %.

En revanche, pour les travaux d'**isolation des parois vitrées**, l'avantage est en cours d'extinction : le taux de 30 %, qui était applicable aux dépenses de 2017, suppose désormais pour les dépenses de 2018 que les travaux remplacent du simple vitrage et qu'ils aient été commandés (acceptation de devis avec versement d'acompte) avant 2018. A défaut, ils ne sont plus éligibles. Si les travaux (avec remplacement de simple

vitrage) sont payés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, ils ouvrent droit au crédit d'impôt au taux de 15% (30% s'ils ont été commandés avant 2018). S'ils sont payés au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2018, ils n'ouvrent plus droit au CITE, sauf s'ils ont été commandés avant le 30 juin 2018, auquel cas le CITE reste applicable au taux de 15 % (et à 30 % s'ils ont été commandés avant 2018).

2. Pour les **chaudières à haute performance énergétique (HPE)**, celles qui utilisent le fioul comme source d'énergie ne sont plus éligibles en 2018 (sauf si elles ont été commandées avec versement d'acompte avant 2018). Les chaudières à très HPE à fioul payées au 1<sup>er</sup> semestre 2018 relèvent du taux de 15 % (mais 30 % si elles ont été commandées avant 2018). Celles payées au 2<sup>ème</sup> semestre 2018 ne sont plus éligibles (mais elles le restent à 15 % si elles ont été commandées au 1<sup>er</sup> semestre 2018 et à 30 % si elles ont été commandées avant 2018).

Par ailleurs, certaines dépenses qui n'étaient pas éligibles le deviennent (taux de 30 %) :

- Les **audits énergétiques** avec proposition de travaux (sauf si la réglementation impose l'audit) ;
- Les droits et frais de **raccordement à un réseau de chaleur** pour la part représentative du coût des équipements.

Le plafond de la dépense retenue est de 16 000 € pour un couple et 8000 € pour une personne seule (+400 € par personne à charge), il est apprécié sur 5 ans par période glissante de 2005 à 2018.

Notez que, pour la plupart des travaux, il convient de recourir à une entreprise reconnue garant de l'environnement (RGE).

La liste des dépenses ouvrant droit au CITE évoluant souvent, nous vous conseillons de vérifier auprès de votre chambre UNPI, et de l'entreprise, que les travaux que vous envisagez sont bien éligibles au crédit d'impôt.

### Crédit d'impôt pour l'aide aux personnes

Ce crédit d'impôt rassemble deux types de dépenses :

- Les dépenses d'installation ou de remplacement d'**équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées**, dans leur résidence principale.

Le taux du crédit d'impôt est de 25 % de la dépense, retenue dans la limite de 5000 € pour une personne seule (10 000 € pour un couple + 400 € par personne à charge). Le plafond est apprécié par périodes consécutives de 5 ans entre 2005 et 2020 (la loi de finances pour 2018 a prolongé ce régime de 3 ans jusqu'à fin 2020).

- Les dépenses de **travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)** réalisés par les propriétaires occupants. Pour un bailleur, l'avantage du crédit suppose un engagement de location pendant 5 ans.

Le taux du crédit d'impôt est de 40 % du montant de la dépense. Les dépenses de 2015 à 2020 sont retenues dans la limite d'un plafond de 20 000 € (quelle que soit la composition du foyer).

### Investissement locatif Duflot-Pinel

Le régime d'aide à l'investissement locatif actuellement en vigueur est le Pinel qui a pris le relais du régime Duflot. Si vous avez investi en 2017 sous ce régime, vous devez vous engager à louer le logement pendant 6 ou 9 ans.

Le régime Pinel vise les investissements du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 31 décembre 2021. Selon la durée de la location, la réduction d'impôt peut atteindre 18 % de l'investissement (en métropole), le taux étant de 2% par an (12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans) ou même 21 % (2% par an pendant 9 ans et 1% par an pendant 3 ans). L'avantage fiscal est réparti sur 6 ou 9 ans suivant la durée (1/6<sup>e</sup> ou 1/9<sup>e</sup> par an), voire 12 ans.

L'investissement pris en compte est plafonné globalement à 300 000 € par an et retenu dans une limite de prix de 5500 € au m<sup>2</sup>.

Vous devez respecter un plafond de loyer (le plafond de loyer mensuel pour 2017 est de 16,83 € par m<sup>2</sup> en zone A bis, 12,50 € en zone A et 10,07 € en zone B1, et 8,75 € en zone B2). Le locataire ne doit pas dépasser le plafond de ressources applicable aux logements intermédiaires.

A partir de 2018, le régime Pinel est recentré sur les zones tendues (A, Abis et B1). Il reste applicable dans les communes agréées des zones B2 et C si le permis a été demandé avant 2018. Il est applicable jusqu'à 2021

pour les communes situées en contrat de redynamisation des sites de défense.

Les montants sont à mentionner sur la déclaration 2044 spéciale.

### Investissement Scellier

Rappelons que le régime Scellier a été applicable pour les investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 mars 2013 (voir notre numéro d'avril 2017) et donnait lieu à une réduction d'impôt en métropole variable de 6 % à 25 % suivant les cas.

### Investissement locatif en résidence meublée

L'investissement dans certaines résidences meublées, jusqu'à fin 2018, ouvre droit à une réduction d'impôt pour les loueurs en meublé non professionnels, la loi de finances pour 2018 ayant prorogé ce dispositif d'une année. Ce régime dit LMNP ou Censi-Bouvard est ouvert pour les logements situés dans certains établissements pour personnes âgées ou handicapées, dans les résidences pour étudiants et (uniquement pour les investissements avant 2017) les résidences de tourisme classées. Il faut louer le logement pendant au moins 9 ans. Le taux de réduction d'impôt est de 11 % pour les investissements réalisés depuis 2012 (il était supérieur pour les investissements antérieurs).

En revanche, pour les propriétaires d'une

résidence de tourisme classée, certains travaux effectués de janvier 2017 à fin 2019 ouvrent droit à réduction d'impôt (économie d'énergie, ravalement et travaux d'accessibilité aux personnes handicapées). La réduction d'impôt est de 20 % de la dépense retenue dans la limite de 22 000 € par logement.

### Restauration immobilière loi Malraux

Le régime en vigueur depuis 2009 pour inciter à la rénovation d'immeubles anciens est une réduction d'impôt.

Le régime antérieur du déficit Malraux (déficit foncier reportable sur le revenu global sans limitation) reste en vigueur pour les opérations antérieures à 2009, mais uniquement pour les dépenses payées jusqu'à fin 2017.

Désormais le régime s'applique :

- aux immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (dépenses jusqu'à fin 2019),
- pour les permis déposés jusqu'au 8 juillet 2016 dans un secteur sauvegardé, une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et enfin,
- pour les permis déposés depuis le 9 juillet 2016 dans un site patrimonial remarquable et certains quartiers anciens.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 22 % pour les immeubles situés en Avap, ZPPAUP ou (depuis le 9 juillet 2016) dans un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou si l'opération est déclarée d'utilité publique,
- 30 % si l'immeuble est en secteur sauvegardé, en quartier ancien dégradé ou, depuis le 9 juillet 2016, dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pour les permis déposés depuis 2017, le taux s'applique aux travaux de restauration retenus dans la limite de 400 000 € pour 4 ans.

### L'IFI 2018

L'ISF ayant été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière, si vous étiez imposable à l'ISF en 2017, il se peut que vous échappiez au nouvel impôt puisque la base de l'imposition a été réduite à sa seule part immobilière.

Le seuil d'imposition reste fixé à 1 300 000 € mais il n'existe plus de différence de mode de déclaration suivant l'importance du patrimoine (plus ou moins de 2,57 M€).

Si votre patrimoine imposable dépasse 1,3 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2018, vous devrez reporter le montant de votre patrimoine sur la déclaration complémentaire et détailler la liste et la valorisation des biens taxables sur les annexes à joindre à la déclaration. Nous reviendrons sur l'IFI dans notre prochain numéro.

## VOUS ÊTES ABONNÉ : RETROUVEZ NOS ARTICLES ARCHIVÉS SUR

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

rubrique Nos services / revue

25 millions de propriétaires puis, en bas de page :

« Accédez aux articles du journal »

ou scannez le QRCode



Votre code pour  
AVRIL  
REAV11C1

The screenshot shows the UPI website interface. At the top, there are navigation links: PRESSE, PARTENAIRES, CONTACT, NEWSLETTER, NOUS SOUTENIR. The UPI logo is prominently displayed with the tagline 'UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS' and 'Propriétaires engagés'. A search bar is located in the top right. Below the navigation bar, there are buttons for 'MON COMPTE' (with sub-links 'S'identifier', 'S'inscrire') and 'ADHÉRER'. The main content area is titled 'NOTRE SÉLECTION D'ARTICLES' and contains a message: 'Les articles marqués d'un \* sont réservés aux abonnés du magazine "25 Millions de propriétaires". Pour consulter ces articles vous devez disposer du mot de passe disponible dans le dernier numéro de "25 Millions de Propriétaires" et le saisir ci-dessous.' Below this message is a form with a label 'Votre code ici' and a 'Valider' button. A red circle highlights the search bar, and a red arrow points from the QR code area to it.