



**FISCALITÉ IMMOBILIÈRE :**

Be JURIS

# LES REVENUS FONCIERS

- *Les revenus fonciers sont composés de tous les loyers perçus par le propriétaire d'un immeuble. Le code général des impôts assimile aux revenus fonciers certaines autres sommes.*
- *Pour l'imposition de ses revenus, le propriétaire devra déclarer les revenus fonciers bruts qu'il a perçu.*
- *Les revenus fonciers bruts correspondent à toutes les sommes encaissées ou perçues par le propriétaire bailleur avant déduction des charges.*

## **Section 1 – Composition des revenus fonciers.**

### **Les loyers perçus par le propriétaire :**

- *Les loyers correspondent à l'ensemble des sommes payées par le locataire en contrepartie de la mise à disposition d'un bien immobilier dont le locataire a la jouissance .*

### **Cas du Paiement en nature-du-loyer :**

- *Lorsque le bail prévoit un paiement en nature du loyer, ce loyer en nature doit être intégré au revenu foncier du propriétaire bailleur.*

### **Cas des loyers perçus en compensation :**

- *Les loyers qui sont perçus en compensation sont intégrés aux revenus fonciers bruts du propriétaire bailleur*

### **Loyers faisant l'objet d'une saisie arrêt :**

- *Lorsque les loyers dus par le locataire font l'objet d'une saisie arrêt, ils sont considérés comme un revenu dont aurait disposé le propriétaire bailleur et sont donc intégrés au revenu foncier brut de ce dernier.*

### **Loyers perçus par un mandataire (agent immobilier) :**

- *Les loyers qui sont perçus par un mandataire (un cabinet de gestion immobilière par exemple) sont considérés comme payés au propriétaire dès leur paiement dans les mains du mandataire.*

### **Abandon de loyer au profit du locataire :**

- Les loyers que le propriétaire bailleur n'encaissent pas et qu'il renonce à encaisser sont compris dans le revenu brut foncier du propriétaire bailleur.

#### **Conditions :**

- Il faut que cet abandon de créance soit constitutif d'un acte de disposition ou d'une libéralité au profit du locataire.

### **Cas des loyers perçus dans le cadre d'un contrat de location vente :**

*Lorsque le propriétaire d'un local vend ce local à son locataire et lorsque du prix de vente le propriétaire soustrait le montant des loyers antérieurement perçus:*

- *Les loyers perçus sont considérés comme des revenus fonciers du propriétaire.*
- *Le transfert de propriété n'a aucun effet sur la qualification de revenus fonciers perçus antérieurement à la vente.*

### **Loyers perçus dans le cadre d'un contrat de garantie de loyer :**

- *Les indemnités versées par certains organismes du fait de la vacance du logement ou d'un défaut de paiement du loyer doivent être intégrées au revenu foncier brut de l'année de leur paiement par l'organisme.*

### **Arriérés de loyer et/ou paiement différé des loyers :**

*Tous les loyers perçus au cours d'une même année d'imposition doivent être intégrés au revenu foncier brut de cette année d'imposition.*

- *Les arriérés de loyers ou le reports de paiement doivent être intégrés aux revenus fonciers de l'année de perception ou de paiement.*

### **Loyers perçus d'avance :**

- *Les loyers qui sont perçus d'avance doivent être intégrés aux revenus fonciers bruts de l'année de paiement .*

### **Cas des loyers mis en dépôt :**

- *Les loyers qu'un propriétaire refuse d'encaisser et dont le montant est déposé à la Caisse des dépôt et consignation sont considérés comme des loyers encaissés par le propriétaire bailleur.*
- *Ces loyers sont intégrés au revenu foncier brut du propriétaire au titre de l'année de leur paiement par le locataire*

### Loyers impayés :

*Le propriétaire n'a pas l'obligation d'intégrer dans ses revenus fonciers bruts le montant des loyers qui n'ont pas été payés par le locataire.*

- *Le défaut de paiement doit provenir d'une carence du locataire.*
- *Le bailleur devra avoir entrepris toutes les démarches nécessaires auprès du locataire pour obtenir le paiement des loyers.*

6

### Remboursement des loyers par le bailleur :

*Lorsque le propriétaire est dans l'obligation de rembourser au locataire une partie des loyers qu'il a indûment perçu au cours d'une année d'imposition:*

- *Les sommes qui sont restituées par le propriétaire sont déductibles du revenu foncier brut de l'année au cours de laquelle ces sommes ont été effectivement décaissées par le propriétaire bailleur.*

### Cas des pas de porte et droits d'entrée :

*Les pas de porte et droits d'entrée sont considérés comme des suppléments de loyers qui doivent être intégrés aux revenus fonciers bruts de leur année de perception.*

**Exception:**

- *Les pas de porte et droits d'entrée ne sont pas imposables et n'ont pas à être intégrés aux revenus fonciers bruts, lorsqu'ils sont versés uniquement en contrepartie de la dépréciation de l'immeuble loué.*

### Le droit au bail :

- *Les sommes versées par le locataire en vertu d'un droit au bail constituent un revenu foncier pour le propriétaire.*

*Pour être inclus dans le revenu foncier brut, ces sommes payées au propriétaire doivent être la contrepartie de l'occupation du bien immobilier par le locataire.*

7

### Constructions et aménagements réalisés par le locataire :

#### BOI-RFPI-BASE-10-30 :

- *Lorsque le locataire procède à des travaux de construction et/ou d'agrandissement, ces travaux et aménagements ne reviennent au bailleur que si ce dernier paye une indemnité au preneur. Cette indemnité n'est pas prise en compte dans le calcul des du revenu foncier brut.*
- *Lorsque le propriétaire bailleur paye cette indemnité au locataire ayant réalisé les travaux, celle-ci n'est pas considéré comme une charge déductible du revenu foncier du propriétaire.*
- *Lorsque le bailleur ne paye aucune indemnité en contrepartie des travaux et aménagements réalisés par le preneur, la valeur de ces constructions, travaux et aménagements est imposable au titre des revenus fonciers de l'année d'expiration du bail ou de sa résiliation.*

### Dépenses mises à la charge du locataire :

- *Les dépenses qui incombent au propriétaire mais qui sont mises à la charge du locataire doivent être intégré au revenu foncier brut du propriétaire. Ces dépenses constituent un supplément de loyer pour le propriétaire.*

#### **Conditions :**

*Il faut que le locataire et le propriétaire aient passé une convention expresse par laquelle il est décidé de mettre à la charge du locataire ces dépenses.*

### **Indemnité de retard dans la livraison d'un immeuble :**

*Lorsque le constructeur d'un immeuble et un propriétaire conviennent que les retards de livraison d'un immeuble destiné à la location nu feront l'objet d'une indemnité:*

- *Dans ce cas, l'indemnité devra être intégrée au revenu foncier du propriétaire au titre de l'année de son encaissement.*

8

### **Indemnité d'occupation perçue par le propriétaire :**

*Lorsqu'un tribunal alloue au propriétaire d'un bien immobilier un indemnité au titre de l'occupation de son bien par une personne avec laquelle aucun bail n'a été passé:*

- *L'indemnité d'occupation est destinée à compenser la perte de loyer du propriétaire.*
- *Seul le montant correspondant à la perte de loyer est intégré au revenu foncier du propriétaire.*
- *La part de l'indemnité correspondant à un dédommagement du préjudice subi du fait de l'occupation illégale de son bien n'est pas intégrée au revenu foncier.*

Be JURIS



## **Subventions versées au propriétaire :**

Les subventions destinées à financer une charge déductible du revenu foncier sont comptabilisées dans les revenus fonciers de l'année de leur encaissement par le propriétaire bailleur.

### **Subventions destinées à financer une charge déductible :**

- *La subvention doit être destinée à financer une charge déductible.*
- *Si la subvention ou indemnité n'a pas pour effet de financer une charge déductible, elle ne sera pas retenue pour le calcul des revenus fonciers.*
- *Si la subvention est destinée à financer une charge non déductible, elle n'est pas intégrée aux revenus fonciers.*

### **Les subventions concernées (liste non exhaustive):**

- *Les subventions qui sont attribuées par l'État ou les collectivités territoriales ;*
- *Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;*
- *Les indemnités versées par les compagnies d'assurance ;*
- *Les aides communales qui sont versées pour encourager au ravalement de façade ;*
- *Aides perçues par le propriétaire.*

9

## **Les primes et financement :**

*Lorsque le propriétaire bailleur reçoit des primes, subventions, ou indemnités pour la construction, l'acquisition ou la reconstruction d'un local loué et dont les loyers appartiennent à la catégorie des revenus fonciers:*

- *Ces primes doivent être intégrées au revenu foncier du propriétaire bailleur.*

### Les primes à la construction :

- *Les primes à la construction ne sont pas intégrées aux revenus fonciers du propriétaire bailleur.*

10

### Indemnité de renonciation à l'exercice du droit de reprise par le propriétaire :

Lorsqu'une indemnité est versée au propriétaire d'un local commercial par le locataire en contrepartie de sa renonciation à l'exercice de son droit de reprise par le propriétaire:

- *L'indemnité perçue par le propriétaire est considérée comme un supplément de loyer et doit être intégré au revenu foncier du propriétaire bailleur.*

Be JURIS

## Les dépôts de garantie :

Le dépôt de garantie versé au propriétaire par le locataire ne constitue pas un revenu imposable. Il n'a donc pas à être intégré au revenu foncier brut.

- *« Le dépôt de garantie constituera un revenu foncier lorsque le propriétaire l'utilise pour se couvrir des montants de loyers impayés ou pour réaliser des travaux de remise en état . Dans ce dernier cas, ces travaux constituent des charges déductibles »*

### Sommes conservées au départ du locataire :

- *Les sommes conservées par le propriétaire , au départ du locataire , au titre du dépôt de garantie sont intégrées au revenu foncier de l'année ou elles sont acquises au bailleur.*
- *Elle sont considérées comme acquises au bailleur non au jour de leur encaissement mais au jour de leur utilisation par le bailleur pour couvrir des loyers impayés ou des travaux de réparation et de remise en état des lieux.*



### **Bail à bas prix :**

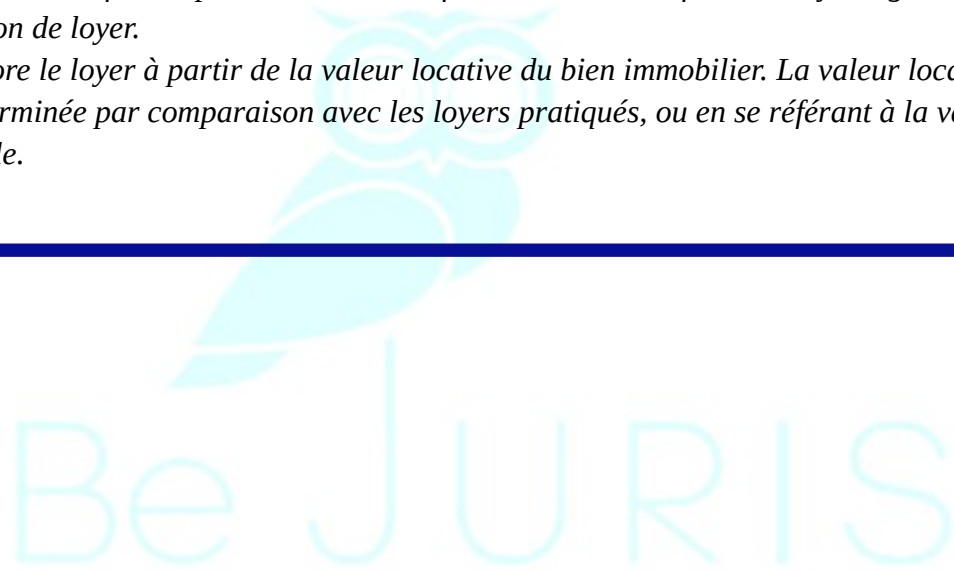
- *Lorsque le montant du loyer payé par le propriétaire est anormalement bas, l'administration fiscale considérera que le propriétaire a consenti à son locataire un avantage, une libéralité.*
- *Dans ce cas l'administration fiscale majorera le revenu foncier du propriétaire du montant de cette libéralité.*

#### **Conditions :**

- *Le prix de la location doit nettement inférieur à la valeur locative du bien.*
- *Le propriétaire ne peut justifier d'aucune circonstance indépendantes de sa volonté qui feraient obstacle à une mise en location à un prix normal.*

#### **Modalité de rectification par l'administration fiscale :**

- *L'administration fiscale procède à une rectification du revenu foncier en y intégrant la majoration de loyer.*
- *Elle majore le loyer à partir de la valeur locative du bien immobilier. La valeur locative sera déterminée par comparaison avec les loyers pratiqués, ou en se référant à la valeur cadastrale.*



## Indivision :

- *Lorsqu'un bien immobilier est en indivision, il appartient à chacun des coindivisaire pour une fraction.*
- *Chacun des indivisaires a droit aux loyers de l'immeuble loué, à proportion de ses droits dans l'indivision.*
- *Chaque indivisaire est tenu des charges de l'immeuble loué, à proportion de ses droits dans l'indivision.*
- *Chaque indivisaire est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant à ses droits dans l'indivision.*

*Le fait pour indivisaire de laisser la totalité des loyers à un autre indivisaire ne l'exonère pas de son obligation de payer l'impôt correspondant à la part de loyer qui lui serait normalement revenu en l'absence d'abandon.*

### **Déduction des charges à proportion des droits indivis:**

- **Chaque indivisaire pourra déduire de son revenu foncier les charges afférentes au bien immobilier en indivision. La déduction se fera au prorata des droits détenus dans l'indivision.**
- **Le fait pour un indivisaire de prendre à sa charge la totalité des charges du bien immobilier indivis, n'a pas pour effet de lui conférer un droit supplémentaire à déduction.**

Seule la quote part des charges correspondant à ses droits dans l'indivision pourra être déduite de son revenu foncier.

### Démembrement du droit de propriété :

- *En cas de démembrement de la propriété d'un bien immobilier donné en location, l'usufruitier perçoit les revenus de la location du bien immobilier démembre. Ces revenus locatifs sont considérés comme des revenus fonciers.*



## Section 2 – Les charges déductibles des revenus fonciers.

***Après avoir établi son revenu foncier brut (revenu composé de la totalité des loyers et assimilés) le propriétaire pourra déduire de son revenu un certain nombre de charges.***

***NB: La déduction des charges n'est possible que si le propriétaire a opté pour l'imposition de ses revenus fonciers selon le régime dit « du réel ». L'option pour le régime du micro foncier, exclut la déduction des charges des revenus fonciers bruts.***



## § 1 – Les impôts déductibles :

### Article 31 (I-1°-C) du code général des impôts

#### BOI-RFPI-BASE-20-50

#### **Impôts déductibles du revenu foncier :**

- taxe foncière sur les propriétés bâties
- taxe foncière sur les propriétés non bâties
- taxe spéciale d'équipement
- imposition perçues 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





## Impôts non déductibles du revenu foncier :

**Les propriétaires ne peuvent déduire de leur revenu foncier :**

- *l'impôt sur le revenu*
- *les droits de mutation*
- *la taxe additionnelle aux droits de mutation qui est perçue par les collectivités locales*
- *la taxe sur les loyers élevées des logements de petite surface*
- *taxe d'habitation*
- *taxe d'enlèvement des ordures ménagères*
- *taxe de balayage*
- *La taxe annuelle, perçue par la région Île de France, sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, n'est pas déductible du revenu foncier du propriétaire.*



## § 2 – Les primes d’assurance.

Article 31 (I 1°a bis) du code général des impôts

### **Les primes d’assurance d’assurance déductibles des revenus fonciers :**

*Toutes les primes d’assurance qui concernent un immeuble ou local donné en location sont déductibles du revenu foncier du propriétaire bailleur.*

- *Les loyers de l’immeuble ou du local doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.*
- *Les primes d’assurance doivent avoir été acquittées par le propriétaire.*

### **Primes d’assurance d’un emprunt immobilier**

Lorsque le propriétaire a souscrit un emprunt en vue de financer tout ou partie de l’acquisition du local loué.

- Les primes d’assurance visant à garantir le remboursement de l’emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

#### **Condition :**

- Le propriétaire bailleur devra déclarer les primes d’assurance sur la ligne « intérêt d’emprunt » sur sa déclaration de revenus fonciers. (**déclaration n°2044 et 2044 spéciale.**)

<sup>19</sup>§ 3 – Les frais d’administration et de gestion :

Article 31 du code général des impôts

**frais de rémunération des gardes et concierges :**

- *Les frais de rémunération des gardes et concierges déductibles des revenus fonciers sont les sommes allouées aux personnes chargées d’assurer la garde d’un immeuble.*



## Honoraires et commissions d'agence

- Il s'agit de tous les frais de rémunération, les honoraires et commissions qui sont versées à des tiers.

### **Les rémunérations déductibles des revenus fonciers :**

Les rémunérations, honoraires, commissions qui sont versées à des tiers pour la gestion de l'immeuble :

- les rémunérations de gérants d'immeubles ou d'administrateurs de biens
- les frais de comptabilité
- les salaires des personnes rémunérées pour la gestion de l'immeuble
- les commissions d'agence (frais d'agence)
- les honoraires versées pour la rédaction des déclarations fiscales
- Les cotisations versées à des chambres syndicales de propriétaires ou de copropriétaires (chambres qui fournissent aide et information pour la gestion des immeubles donné en location par les adhérents : assistance téléphonique, conseils...).

### **Les rémunérations non déductibles des revenus fonciers :**

Les rémunérations qui ne sont pas versées pour la gestion de l'immeuble ne sont pas déductibles des revenus fonciers :

- les cotisations versées à des organismes qui ont pour objet la défense des intérêts de leurs membres ;
- les commissions d'agence payées pour l'acquisition ou la vente de l'immeuble donné en location,
- les rémunérations versées à l'associé gérant d'une société immobilière.

### **Les frais de procédure déductibles :**

*Il s'agit des frais de procédures engagés par le propriétaire bailleur :*

- *pour le règlement de litiges avec son locataire.*
- *pour le règlement des litiges qui porte sur la propriété de l'immeuble donné en location.*
- *Les frais de procédure et les autres frais de gestion sont déductibles pour un montant forfaitaire de 20 euros par local loué.*
- *Le propriétaire pourra opter pour la déduction des frais réels de procédure, à charge pour lui de le justifier.*

### **Les autres frais de gestion déductibles :**

**Les autres frais de gestion déductibles du revenu foncier sont :**

- les frais de correspondance, de déplacement et de téléphone;
- les dépenses d'acquisition de matériels, d'outillages, de mobiliers de bureau, d'équipements informatiques et de logiciel;
- les frais d'enregistrement des baux et des contrats de location;
- les frais de promotion et de publicité.

**Les frais de procédure et les autres frais de gestion sont déductibles pour un montant forfaitaire de 20 euros par local loué.**

**Le propriétaire pourra opter pour la déduction des frais réels de gestion, à charge pour lui de le justifier.**

## § 4 - Les travaux d'amélioration du local.

[Article 31 \(I-1°-a\) du code général des impôts](#)

[BOI-RFPI-BASE-20-30-10](#)

[BOI-RFPI-BASE-20-30](#)

Les travaux d'amélioration sont ceux qui ont pour finalité d'apporter un équipement ou un élément de confort nouveau à l'immeuble, au local ou au logement.

Ces travaux ne doivent pas modifier la structure du bien loué.

Sont ainsi 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;

### **Locaux pour lesquels la déduction des travaux d'amélioration est possible :**

- *Les dépenses d'amélioration ne sont pas déductibles des revenus fonciers du propriétaire bailleur.*

### **Exception :**

- *Les dépenses d'amélioration sont déductibles des revenus fonciers bruts lorsque l'immeuble loué est un logement.*
- *Les dépenses d'amélioration portant sur des locaux professionnels ou commerciaux sont déductibles des revenus fonciers bruts, lorsque ces dépenses ont pour objet de faciliter l'accueil des personnes handicapées ou ont pour objet de protéger les locaux professionnels ou commerciaux de l'amiante.*

### Cas particulier des cuisines équipées :

- *L'installation ou la création d'une cuisine est considérée comme une dépense d'amélioration.*
- *L'installation d'une cuisine équipée est également considérée comme une dépenses d'amélioration. Les frais d'acquisition des équipements ménagers et électroménagers intégrés à cette cuisine équipée sont considérés comme des dépenses d'amélioration.*
- *Les coûts d'acquisition des équipements électroménagers d'une cuisine équipée sont déductibles du revenu foncier du propriétaire bailleur, lorsque la mise à disposition de ces éléments sont expressément prévu par la bail .*
- *Si les travaux d'équipement sont réalisés postérieurement à la signature du bail, le propriétaire ne pourra bénéficier de la déduction que si la mise à disposition de ces nouveaux équipements est prévue par un avenant au bail.*

Réponse ministérielle GARMENDIA N°26 569 Journal officiel du 20 Août 1990



## <sup>24</sup>§ 5 – Les travaux de réparation et d’entretien :

Article 31 (I-1°-a) du code général des impôts

BOI-RFPI-BASE-20-30-10

BOI-RFPI-BASE-20-30

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

- Les dépenses de réparation et d’entretien ne doivent pas modifier la consistance, l’agencement ou l’équipement initial de l’immeuble.
- Ces travaux ne doivent avoir comme objet que de permettre un usage normal de l’immeuble ou du logement ; usage conforme à sa destination.

### **Conditions de déduction des travaux de réparation et d’entretien :**

BOI-RFPI-BASE-20-30-2

L’immeuble, le local ou le logement doit être donné en location à un preneur.

- *Les dépenses de réparation et d’entretien qui portent sur un local ou un logement qui n’est pas loué ne sont pas considérées comme des charges déductibles.*
- *Les dépenses de réparation et d’entretien qui sont liées à des opérations de construction, de reconstruction ou d’agrandissement ne sont pas déductibles du revenu foncier.*



## Déduction des dépenses locatives d'entretien et de réparation :

- *Les dépenses locatives de réparation et d'entretien sont celles qui sont normalement à la charge du locataire . Ces dépenses sont énumérées à [l'article 1754 du code civil](#) .*
- *Les dépenses locatives de réparation et d'entretien ne sont pas déductibles du revenu foncier du propriétaire, même si elles sont payées par lui.*

## Exceptions :

- **dépenses rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure :**

*Les dépenses qui sont rendues nécessaires à raison de la vétusté, de la force majeure ou un défaut de construction sont déductibles du revenu foncier du propriétaire.*

- **dépenses rendues nécessaires pour faciliter la mise en location :**

*ces dépenses ne seront déductibles lorsque la location est consentie à des conditions anormales ou lorsque le propriétaire prend en charge ces dépenses à raison de rapports personnels, familiaux ou d'intérêt avec le locataire.*

- **dépenses locatives récupérables sur le locataire mais non récupérées**

Article 31 (I-1°-a-ter) d code général des impôts

*Les dépenses locatives récupérables sur le locataire et qui n'ont pas été remboursées au propriétaire au 31 Décembre de l'année de départ du locataire, sont déductibles des revenus fonciers du propriétaire.*

*Les dépenses locatives récupérables sur le locataire sont fixées par le [décret N°87-713 du 26 Août 1987](#)*

### **Travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement :**

- *Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement sont ceux qui modifient le gros œuvre des locaux.*
- *Sont également considérés comme des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement les travaux d'aménagement des locaux, lorsque ces travaux accroissent le volume ou la surface habitable de locaux.*

**Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas déductibles des revenus fonciers du propriétaire bailleur.**

### **Exceptions :**

- *Les travaux qui ont pour effet de scinder un appartement en deux logement distincts et ceux qui ont pour objet la modernisation des locaux constituent des dépenses d'amélioration et non des dépenses de reconstruction. Les dépenses liées à ces travaux sont donc déductibles du revenu foncier lorsque le local loué est un local d'habitation.*
- *Lorsque les travaux ont pour objet une redistribution de la surface du logement par la pose notamment de nouvelles cloisons internes ou le déplacement de certaines cloisons internes, les travaux seront considérés comme des travaux d'amélioration du local loué. Les dépenses liées à ces travaux sont déductibles du revenu foncier lorsque le local loué est un local d'habitation.*

26

### **Les charges locatives déductibles par le propriétaire :**

*Les charges locatives déductibles sont toutes les charges qui incombent normalement au locataire mais qui sont restées à la charge du propriétaire bailleur.*

- *Seules les charges locatives qui n'ont pas été payées au 31 Décembre de l'année du départ du locataire son déductibles.*

## § 6 – Déduction des intérêts d'emprunt :

Lorsque le propriétaire a choisi le régime réel d'imposition de ses revenus fonciers, il pourra déduire de ses revenus fonciers les intérêts des emprunts qui ont servi à financer :

- la conservation ;
- l'acquisition ;
- la construction ;
- la reconstruction ;
- l'agrandissement ;
- la réparation ;
- l'amélioration ;

du local loué.

### Intérêt des emprunt contractés pour la conservation de la propriété :

#### **Sont déductibles des revenus fonciers du propriétaire :**

- *Les intérêts d'emprunt contractés pour la conservation de la propriété correspondent aux intérêts des emprunts que le propriétaire bailleur a contracté pour financer des dépenses sans lesquelles son droit de propriété serait atteint.*
- *intérêts des emprunts contractés pour payer les droits de mutation à titre gratuit.*

### Intérêts des emprunts relatif à la reconstruction, la construction ou l'agrandissement du local loué :

- *Les intérêts des emprunts qui sont contractés pour l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement du local loué sont déductibles des revenus fonciers du propriétaire bailleur.*

#### **Condition :**

- *ences de*

### Cas du propriétaire qui doit quitter son logement pour des raisons professionnelles :

- *Le propriétaire d'un logement affecté à son habitation principale et qui doit le quitter pour des raisons professionnelles pourra louer cette résidence principale. Les loyers qu'il retirera de cette location seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers.*
- *Le propriétaire pourra déduire de ses revenus fonciers les intérêts des emprunts qu'il aura contracté pour l'acquisition ou la construction du logement, alors même que le prêt initial était destiné à financer l'acquisition d'une résidence principale.*

### Déduction des intérêts d'emprunt relatifs à des dépenses de réparation ou d'amélioration du local loué :

**Les intérêts des emprunts destinés à financer des dépenses de réparation ou d'amélioration du local loué, sont déductibles du revenu foncier du propriétaire bailleur.**

- *Ces intérêts sont déductibles, même si l'emprunt finance des dépenses d'amélioration qui ne sont normalement pas déductibles du revenu foncier du propriétaire bailleur.*

#### **Condition :**

- Le local doit être loué.

### Mensualités du prêt immobilier payées par une compagnie d'assurance :

Cas du propriétaire bailleur qui a contracté une police d'assurance destinée à couvrir le paiement des intérêts d'un emprunt qui a servi à financer l'acquisition du local loué.

- **Lorsque la compagnie d'assurance paye à la place de l'emprunteur les mensualités du prêt, les intérêts de l'emprunt qui a servi à financer l'acquisition du bien immobilier sont déductibles des revenus fonciers du propriétaire bailleur.**

**Cependant, les mensualités des prêts qui sont réglées par la compagnie d'assurance sont considérées comme des recettes foncières et devront être ajoutées aux revenus fonciers du propriétaire.**

## Cas des prêts de substitution : rachat de prêt immobilier par le propriétaire :

### **Principe : non déductibilité des intérêts d'emprunt :**

Lorsque le propriétaire bailleur contracte un prêt destiné à rembourser le prêt initial :

- Les intérêts de ces prêt ne sont pas déductibles du revenu foncier du propriétaire bailleur.

### **Exception générale :**

Les intérêts des emprunts substitutifs sont déductibles lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- le nouvel emprunt doit avoir été souscrit pour se substituer à l'emprunt initial.
- le nouveau contrat de prêt doit mentionner expressément qu'il est souscrit pour rembourser le prêt initial.
- les intérêts déductibles du nouveau prêt ne doivent pas être supérieurs à ceux qui figuraient sur l'échéancier du prêt initial ;
- le contribuable devra préciser sur sa déclaration de revenus fonciers à quel prêt se substitue le nouvel emprunt.

Lorsque le prêt initial était un prêt à taux progressif. Les intérêts compensatoires réclamés par l'organisme prêteur peuvent être intégrés au capital du nouveau prêt:

- dans ce cas, les intérêts d'emprunt déductibles sont uniquement ceux afférent au capital du prêt initial.

### Les intérêts de retard :

- Les intérêts payés par le propriétaire à raison de retard de paiement des échéances du prêt qui a servi à l'acquisition (la conservation, l'amélioration) du local loué, ne sont pas déductibles du revenu foncier du propriétaire.

### § 7 – Déduction des intérêt d'un emprunt souscrit par une société de personnes :

Lorsque le local loué est la propriété d'une société de personne non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les associés de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent déduire de leurs revenus fonciers :

- les intérêts de l'emprunt contracté par la société. Le montant des intérêts déduits est proportionnel aux droits de l'associé dans la société.
- les intérêts des prêts qu'ils ont souscrits pour faire leur apport en société ou acquérir les parts sociales de la société.

### Déduction des intérêts d'emprunt en cas de démembrement de propriété :

*Lorsqu'une personne recourt à un emprunt pour financer l'acquisition de l'usufruit de parts sociales d'une société qui est propriétaire d'un local loué par cette société:*

- *Dans ce cas, l'usufruitier pourra déduire de ses revenus fonciers les intérêts de l'emprunt qui a servi à financer cette acquisition.*

## Déduction des intérêts d'emprunt par le nu propriétaire de parts de société :

Lorsqu'une personne souscrit un emprunt pour financer l'acquisition de la nue propriété de parts sociales d'une société propriétaire d'un local loué:

- Le nu propriétaire des parts sociales pourra déduire de ses revenus fonciers les intérêts de l'emprunt.

### **Condition :**

- L'emprunt devra avoir servi à financer les dépenses d'acquisition de la nue-propriété des parts sociales, ou des dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration du local loué.

## § 8 - Déduction des frais d'emprunt :

### Frais d'emprunt déductibles :

**Les frais d'emprunt déductibles sont les suivants :**

- frais de constitution de dossier ;
- frais d'inscription hypothécaires (frais d'hypothèque)
- frais d'inscription du privilège de prêteur de denier
- honoraires du notaire (frais de notaire)
- sommes versées à un organisme de cautionnement
- frais de mainlevée
- agios et commission des banques
- primes des contrats d'assurance vie ou d'assurance décès souscrits pour garantir le remboursement du prêt(ADI)



### **Frais de résiliation anticipée :**

Lorsque le propriétaire résilie de façon anticipée le prêt ayant servi à l'acquisition du local loué, des indemnités ou frais de résiliation peuvent avoir été prévu par le contrat de prêt:

- **Les sommes versées à ce titre par le propriétaire du local, ne peuvent être déduites du revenu foncier .**

### **Frais de « rachat » de prêt :**

Lorsque le propriétaire du local loué contracte un prêt destiné à rembourser le prêt initial qui avait servi à financer l'acquisition du local loué:

- **Les frais payés à l'occasion de cette opération de prêt ne sont pas déductibles du revenu foncier du propriétaire.**

#### **Exceptions:**

- *Les primes d'assurance destinées à garantir le remboursement du prêt, sont déductibles du revenu foncier.*
- *les dépenses de résiliation anticipée du prêt initial sont déductibles du revenu foncier du propriétaire. Le propriétaire devra justifier que la souscription du nouveau prêt a permis de diminuer la charge global des intérêts.*
- *les intérêts compensatoires versés pour la renégociation du prêt initial ayant servi à financer l'acquisition (conservation et amélioration) du local loué, sont déductibles du revenu foncier du propriétaire. Le propriétaire devra justifier que la souscription du nouveau prêt a permis de diminuer la charge global des intérêts.*

## § 9 – Déduction des provisions pour charge de copropriété.

Article 31 (I 1° a) quater du code général des impôts

### **Déduction des dépenses figurant dans le budget prévisionnel de la copropriété :**

*Lorsque le propriétaire a du payer au syndic de copropriété une provision pour charge, celle ci est déductible du revenu foncier.*

*Les provisions sur charge déductibles sont celles qui sont versées au syndic pour les dépenses courantes :*

- *de maintenance ;*
- *de fonctionnement*
- *d'administration des parties communes et des équipements commun de l'immeuble loué.*

*Ces dépenses doivent figurer dans le budget prévisionnel de la copropriété.*

### **Déduction des provisions pour travaux :**

Les provisions pour travaux n'ont pas l'obligation d'être inscrites dans le budget prévisionnel de la copropriété.

- Elles doivent correspondre à des travaux qui ont été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

**Elles peuvent être déduites des revenus fonciers.**

### **Modalités de régularisation des déductions pour provisions pour charge :**

- *Chaque année le syndic des copropriétaires présente à l'assemblée générale les comptes de la copropriété.*
- *Ils devront régulariser les provisions en procédant à leur ventilation.*
- *Lorsque qu'il apparaît qu'une partie des provisions pour charge a servi à financer des dépenses non déductibles des revenus fonciers, le propriétaire devra réintégrer à son revenu foncier la quote-part de la provision ne correspondant pas à des dépenses déductibles.*

### **Année de déduction des provisions pour charges :**

- *Les montant de provision pour charge payés doivent être déduits des revenus fonciers de l'année du versement de ces provisions au syndic.*

## § 10 – Déduction des frais de relogement et des indemnité d'éviction :

L'indemnité d'éviction est une somme versée par le propriétaire bailleur à son locataire afin de le dédommager de la non poursuite du bail.

- L'indemnité d'éviction versée par le propriétaire est déductible des revenus fonciers de celui ci, si elle est destinée à libérer les locaux loués en vue d'une relocation immédiate et dans de meilleures conditions

### Indemnité d'éviction non déductible :

*L'indemnité d'éviction n'est pas déductible, lorsqu'elle présente un caractère personnel et n'est pas payée pour la perception des revenus locatifs tirés du bien immobilier loué.*

*Les indemnités suivantes qui sont payés en vue de reprendre le local loué ne sont pas déductibles :*

- reprise pour usage personnel par le propriétaire du local loué ;
- reprise pour vendre libre le local loué ;
- reprise pour permettre la démolition du local loué ;
- reprise pour transformer des locaux commerciaux en logements.

*Pour les baux commerciaux :*

*L'indemnité d'éviction prévue dans le bail commercial et par les lois sur le renouvellement des baux commerciaux n'est pas déductible du revenu foncier.*

### Les frais de relogement :

- Lorsque le propriétaire effectue des travaux ou lorsque le logement n'est plus en état d'être loué par un fait fortuit, les frais engagés par le propriétaire pour reloger le locataire durant la durée des travaux sont considérés comme des charges déductibles du revenu foncier.
- Pour être déductibles ces frais doivent être engagés en vue de la conservation des revenus fonciers du propriétaire.



## Section 3 – Les règles d'imputation des déficits fonciers.

### **Chaque année le propriétaire devra établir ses revenus fonciers nets.**

Les revenus fonciers nets sont le total des loyers perçus minoré des charges déductibles en matière de revenus foncier.

Cette déduction ne peut être opérée que lorsque les revenus fonciers du contribuable sont soumis au régime du micro foncier.

Les revenus fonciers du contribuable seront soumis au régime du micro-foncier, lorsque les loyers bruts perçus au titre d'une même année d'imposition sont supérieurs à 15 000 €,sauf si le contribuable a opté pour le régime du réel.

[BOI-RFPI-DECLA-20](#)

### § 1- Règles d'imputation des déficits sur les revenus fonciers.

[BOI-RFPI-BASE-30-10](#)

- Après avoir déduit la totalité des charges de ses loyers, si le bailleur constate un résultat négatif (déficit), il pourra imputer ce déficit sur ses autres revenus fonciers.
- 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.

### **Mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité (PACS) :**

- Les personnes mariés ou qui ont conclu un pacte civil de solidarité font l'objet d'une imposition commune de leurs revenus perçus au cours de l'année du mariage ou de la conclusion du « PACS ».
- Les déficits non imputés constatés antérieurement au mariage ou à la conclusion du PACS peuvent être imputés sur les revenus fonciers du couple.Sauf lorsque les époux ou les partenaires du PACS ont opté pour une imposition séparée.

## **Décès de l'un des époux ou de l'un des partenaires d'un pacte civil de solidarité (PACS) :**

*Lorsque l'un des époux ou partenaire liés par un « PACS » décède, le conjoint survivant devra établir deux déclarations de revenus :*

- *une première déclaration de revenus qui comprendra les revenus perçus entre le 1<sup>er</sup> Janvier et la date du décès du conjoint.*
- *une seconde déclaration de revenu au nom du conjoint survivant qui comprendra les revenus perçus entre la date du décès et le 31 Décembre de l'année du décès.*

*Le conjoint survivant pourra imputer sur ses revenus fonciers les déficits reportables des biens qui lui sont propres.*

*Pour les biens qui étaient communs au deux époux, le conjoint survivant pourra imputer sur ses revenus fonciers la moitié du déficit reportables provenant des biens communs du couple.*

*Les déficits provenant des biens propres de l'époux ou du partenaire lié par un PACS ne pourront jamais être imputés sur les revenus fonciers de l'époux survivant.*

39

## **Sort des déficits fonciers en cas de décès du propriétaire :**

- Les héritiers du propriétaire (en dehors du conjoint survivant) ne peuvent pas déduire de leurs revenus fonciers les déficits reportables de ce dernier.

40

## **Report des déficits et option pour le régime du micro-foncier :**

Lorsque le contribuable opte pour le régime du micro-foncier , Il pourra déduire de ses revenus fonciers les déficits fonciers reportables et correspondant aux années antérieures à l'option pour le micro foncier.

- Le montant de ces report est indiqué sur le formulaire n°2044 sous la rubrique 4 - Revenus fonciers, ligne « déficit antérieurs non encore imputés.
- Le contribuable devra également établir une note sur papier libre indiquant la répartition par année d'origine des déficits qui n'ont pas encore été imputés.

40

## § 2 – L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global :

Article 156 (I-3°) du code général des impôts

BOFIP-RFPI-BASE-30-20-10

- **Après compensation des revenus fonciers et des charges foncières déductibles, le déficit restant peut être imputé sur le revenu global du contribuable dans la limite de 10 700 euros.**

### Conditions de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global :

#### **Obligation de location effective et continue pendant trois ans :**

- Pour pouvoir bénéficier de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, le contribuable devra louer le local pour une durée minimum de trois ans.
- Le local devra être affecté à la location jusqu'au 31 Décembre de la troisième année qui suit l'imputation sur le revenu global.

#### **La location doit être effective et continue:**

- Il n'y a pas location effective, lorsque le loyer est payé par une compagnie d'assurance au titre d'une garantie.
- En cas de départ du locataire, le local doit être immédiatement réaffecté à la location.
- La location ne doit pas être en meublée. L'affectation du bien à une location en meublée est assimilée à une rupture de la location.
- Le propriétaire ne doit pas se réserver la jouissance, même temporaire du bien loué.



### Déficit imputable sur le revenu global :

- Le déficit imputable sur le revenu global du contribuable correspond au déficit foncier.

#### **Non prise en compte des intérêts d'emprunt :**

- La part du déficit correspondant au intérêt d'emprunt n'est pas imputable sur le revenu global du contribuable. Les intérêts d'emprunt sont déductibles sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

### Modalités de remise en cause de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global :

**Lorsque le contribuable cesse de remplir les conditions lui permettant de bénéficier de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, et notamment l'obligation de mise en location pour une période de trois ans, le revenu global et les revenus fonciers des trois années précédents l'année de cessation de location sont reconstitués.**

#### **Exception : invalidité.**

- Lorsque le propriétaire ou son époux ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité et soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité de deuxième ou troisième catégorie, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global du contribuable ne sera pas remise en cause.

#### **Exception : licenciement.**

- Lorsque le propriétaire du bien immobilier loué ou son conjoint marié ou lié par un « PACS » est licencié, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global du contribuable ne sera pas remise en cause.

#### **Expropriation.**

- Lorsque le bien immobilier qui génère le déficit fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global ne sera pas remise en cause.

## Section 4 – Démembrement de propriété et revenus fonciers.

**Lorsque le bien immobilier loué fait l'objet d'un démembrement de propriété, l'usufruitier perçoit les revenus de la propriété immobilière.**

*Le nu-proprétaire ne percevant aucun recette foncière ne pourra déduire aucune des charges qu'il a supporté au titre de ce bien immobilier.*

**Exception :**

**Lorsque le bien immobilier dont le droit de propriété est démembre est loué par l'usufruitier, le nu-proprétaire pourra déduire de ses revenus foncier et/ou de son revenu global certaines charges.**

- [Article 31 \(I-1°-d\) du code général des impôts](#)
- [Article 605 du code civil](#)
- [BOI-RFPI-BASE-30-20-20-20](#)

### Déduction des dépenses de conservation de l'immeuble :

- Les dépenses supportées par le nu propriétaire en vue de la conservation du bien immobilier sont imputables sur les revenus fonciers du nu-proprétaire.
- Les déficits fonciers non imputés sont reportables sur les revenus fonciers du nu-proprétaire des dix années suivantes.
- Les déficits fonciers sont imputable sur le revenu global du nu propriétaire dans la limite de 10 700 euros par an et hors intérêt d'emprunt.

**Condition :**

- l'usufruitier doit s'être réservé la jouissance du bien immobilier.
- le bien immobilier dont le droit de propriété est démembre doit produire des revenus imposés dans la catégorie des revenus fonciers dans les mains de l'usufruitier (le bien immobilier doit être loué par l'usufruitier).

## § 1 – Déduction des travaux de grosses réparation.

Article 156 (II-2<sup>o</sup>quater) du code général des impôts

BOI-IR-BASE-20-60-20

Les dépenses de grosses réparation prévues à l'article 606 du code civil qui sont payées par le nu-propiétaire sont déductibles du revenu foncier du nu-propiétaire, si les conditions suivantes sont réunies :

- les dépenses doivent être destinées à couvrir les frais de grosses réparation
- le bien immobilier dont la propriété est démembrée doit produire des revenus fonciers qui sont imposés dans les mains de l'usufruitier.

44



## Imputation sur le revenu global de certaines dépenses de grosses réparation :

**L'article 156 (II-2°quater) du code général des impôts** laisse au propriétaire le choix entre une déduction des dépenses de grosses réparations sur ses autres revenus fonciers ou directement sur son revenu global.

### **Les démembrement concernés :**

*Ne sont concernés que les démembrement qui résulte :*

- d'une succession
- d'une donation sans charge ni condition à un parent jusqu'au 4<sup>e</sup> degré.

*Ne sont pas concernés les démembrements qui résultent d'une donation entre parent au-delà du quatrième degré ou a des non parents.*

*Ne sont pas concernés les démembrement qui portent sur des titres de société.*

### **Dépenses concernées par l'imputation sur le revenu global du nu-propriétaire :**

- La déduction forfaitaire ne s'applique qu'aux dépenses de grosses réparations, à l'exclusion de toutes autres dépenses.
- Les dépenses autres que de grosses réparation qui ont été mises à la charge du nu-propriétaire en vertu d'une convention, ne sont pas déductibles de son revenu global.

### **Non affectation de l'immeuble à la location :**

- La déduction des dépenses de grosses réparation n'est pas subordonnée à la mise en location de ce bien par l'usufruitier.

### **Modalités et limites d'application du régime optionnel :**

- Le nu-propriétaire devra avoir opté pour la déduction des dépenses de grosses réparation sur son revenu global.
- L'option est irrévocable et doit être prise pour chaque immeuble individuellement.
- L'option entraîne la renonciation par le nu-propriétaire de la prise en compte de ces dépenses pour la détermination de son revenu foncier.

### **Limite d'imputation annuelle :**

- La déduction des charges de grosses réparation sur le revenu global est limité à 25 000 euros par an.

*Si le montant de la déduction au titre d'une année est supérieur au revenu global du nu-propriétaire, celui-ci pourra imputer la fraction non déduite, sur le revenu global des dix années suivantes, dans la limite de 25 000 euros par an.*

## § 2 – Logement détenu en usufruit par un bailleur social :

Lorsqu'un logement est détenu en usufruit par un bailleur social, le nu-propiétaire pourra imputer sur ses revenus fonciers les charges d'emprunt relatives à l'acquisition de la nue propriété.

### Conditions :

**Il faut que l'usufruit soit détenu par un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme agréé.**

- La propriété du logement doit être démembrée et l'usufruit temporairement cédé à un bailleur social pour une durée fixée par convention entre le bailleur social et le nu-propiétaire.
- Au terme de la convention, le nu-propiétaire retrouve la pleine propriété du bien immobilier.
- Le logement peut être ancien ou neuf.

### Les bailleurs sociaux concernés :

**L'usufruit doit être temporairement détenu par :**

- *un organisme d'habitation à loyer modéré (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production, sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitation à loyer modéré, fondations d'habitations à loyer modéré).*
- *une société d'économie mixte qui réalise les opérations d'intérêt général auxquelles se livrent habituellement les organismes d'habitation à loyer modéré.*
- *un organisme agréé qui se livrent à des activités de maîtrise d'ouvrage.*

### **Les dépenses déductibles par le nu-proprétaire :**

*Le nu-proprétaire pourra déduire les intérêts d'emprunt qui a servi à financer :*

- *l'acquisition de la nue-proprété du logement*
- *la construction ou la reconstruction du logement*
- *la conservation du logement*
- *la réparation du logement*
- *l'amélioration du logement*

*Les intérêts des autres emprunts ne sont pas déductibles.*

### **Modalités de déduction des intérêts d'emprunt :**

- *Les intérêts d'emprunt supportés par le nu-proprétaire sont déductibles exclusivement sur les revenus fonciers du nu-proprétaire.*
- *La fraction du déficit non imputée sur les revenus fonciers s'impute sur les revenus fonciers des dix années suivantes.*
- *Les autres charges financières qui ne sont pas des intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. Si après déduction de ces charges un déficit est constaté par le nu-proprétaire, celui-ci sera imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros par an.*

## Section 5 – Le régime du micro-foncier.

**Le régime du micro foncier permet aux propriétaires qui perçoivent des revenus fonciers bruts inférieurs à 15 000 euros par an, de bénéficier d'un régime d'imposition simplifié.**

**Le contribuable calculera son revenu foncier net imposable par application d'un abattement de 30 % sur les loyers perçus au titre d'une même année d'imposition.**

### § 1 – Conditions d'application du régime du micro-foncier.

#### Les personnes concernées :

**Le régime du micro foncier s'applique de façon automatique aux contribuables dont les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.**

#### **Application aux associés de certains sociétés de personnes :**

- *Les associés personnes physiques de sociétés de personnes non imposables à l'impôt sur les sociétés peuvent bénéficier du régime du micro-foncier.*
- *La société doit louer le logement nu et percevoir des revenus imposés dans la catégorie des revenus fonciers.*
- *L'associé qui souhaite bénéficier de l'application du micro-foncier doit être propriétaire d'au moins un bien immobilier donné en location.*

## **Conditions tenant au montant des revenus fonciers perçus par le propriétaire :**

**Le régime du micro foncier s'applique uniquement lorsque le revenu foncier brut du contribuable est inférieur à 15 000 euros.**

- *L'appréciation du seuil de 15 000 euros se fait au niveau du foyer fiscal du contribuable.*

### **Appréciation du revenu brut lorsque la location est consentie par une personne physique :**

- *Le revenu brut pour l'appréciation de la limite de 15 000 euros est constitué des loyers perçus par le propriétaire, les dépenses réalisés par le locataire mais incombant normalement au bailleur, les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles.*
- *Les sommes versées par les locataire au titre des charges leur incombant ne sont pas prises en compte.*

### **Appréciation du revenu brut lorsque a la location est consentie par une personne morale :**

- *Lorsque le bien immobilier loué appartient à une société et qu'elle perçoit des revenus foncier de celui-ci, la limite de 15 000 € s'apprécie pour chaque associé proportionnellement à ses droits dans la société.*



## § 2 – Les exclusions du régime du micro-foncier.

### Exclusions de certains immeubles du régime du micro-foncier :

Article 156 du code général des impôts

Article 32 (2-a) du code général des impôts

#### **Le régime du micro foncier ne s'applique pas aux immeubles suivants :**

- les monuments historiques qui procurent au propriétaire des revenus fonciers et dont le déficit est imputé sur le revenu global.
- les immeubles qui sont situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone du patrimoine architectural, urbain et paysager, et au titre desquels le contribuable a demandé à bénéficier du régime fiscal de faveur dit « Malraux ».
- les logements pour lesquels le propriétaire demande le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement Perissol, Besson, Robien, Robien recentré, Borloo neuf.
- les logements au titre desquels le propriétaire demande le bénéfice de la réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements faisant partie d'une résidence de tourisme faisant l'objet de travaux (**voir réduction d'impôt pour réhabilitation d'une résidence de tourisme**) ou en faveur de travaux réalisés dans des logements touristiques.

•

Le contribuable pourra cumuler le régime du micro foncier avec les avantages fiscaux suivants :

- réduction d'impôt « Scellier »(Sauf lorsque le propriétaire bailleur bénéficie de la déduction spécifique en Scellier intermédiaire-location du logement en secteur intermédiaire)
- réduction d'impôt « Pinel »
- réduction d'impôt Duflot

## Exclusion du régime du micro foncier de certains porteurs de parts sociales :

**Lorsque le propriétaire bailleur ou l'un des membres du foyer fiscal détient les parts sociales des sociétés suivantes ; il ne pourra pas bénéficier du régime du micro foncier :**

- – Parts de société de personnes non soumise à l'impôt sur les sociétés détenant un immeuble classé monument historique et ouvrant droit au régime fiscal de faveur des monuments historiques.
- – Parts de société détenant un immeuble situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone du patrimoine architectural, urbain et paysager, et au titre desquels la société a demandé à bénéficier du régime fiscal de faveur dit « Malraux » .
- – Parts de sociétés pour lesquelles la société détenant l'immeuble a demandé à bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement Perissol, Besson, Robien, Robien recentré, Borloo neuf.
- – Parts des sociétés détenant une résidence de tourisme et au titre de laquelle la société demande le bénéfice de la réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements faisant partie d'une résidence de tourisme faisant l'objet de travaux (**voir réduction d'impôt pour réhabilitation d'une résidence de tourisme**) ou en faveur de travaux réalisés dans des logements touristiques.

### § 3 - Sortie du régime du micro foncier.

Lorsque le revenu foncier brut du contribuable excède la somme de 15 000 €, le régime du micro-foncier cesse de s'appliquer.

- Dans ce cas , les loyers ou revenus fonciers du contribuable seront imposés selon le régime du réel.

### Option du contribuable pour le régime du réel :

- *Le contribuable devra exercer l'option pour l'imposition des revenus fonciers selon le régime du réel au moment du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus.*
- *L'option pour le régime du réel est global et s'applique à tous les revenus fonciers du contribuable.*

### **Fin de l'option pour le régime du réel :**

- L'option pour le régime du réel est prise pour trois ans.

Au delà de ce délai le contribuable peut opter pour le micro foncier ou poursuivre l'imposition de ses revenus selon le régime du réel.

