

Comment déclarer vos revenus fonciers 2010 ?

bref

■ **Meublé ou non meublé : quelle est la différence pour la déclaration des revenus ?**

- Les revenus tirés de la location de biens immobiliers non meublés sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.
- Les revenus tirés d'une location meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Un plafond encore plus bas pour les niches fiscales

L'idée est d'éviter que certains contribuables n'échappent, en tout ou partie, à l'impôt sur le revenu.

Pour l'imposition de vos revenus 2010, le total des avantages fiscaux concernés par le plafonnement ne devra pas permettre au contribuable de bénéficier d'une réduction d'impôt supérieure à 18 000 €, majorés de 6 % du revenu imposable du foyer fiscal (au lieu de 20 000 € et 8 % l'an dernier).

Toutefois, certaines réductions d'impôt, notamment Scellier, ne seront pas prises en compte dans le plafond si la promesse d'achat a été souscrite avant le 1^{er} janvier 2011.



N'attendez pas le dernier moment !

Les formulaires de déclaration de vos revenus 2010 n'arriveront pas avant le printemps et vous disposerez, comme chaque année d'un délai supplémentaire si vous remplissez votre déclaration directement en ligne sur Internet. Ce numéro spécial Horizon fiscalité 2011 est conçu pour vous guider dans la déclaration de vos revenus fonciers et surtout vous aider à vous poser les bonnes questions. Cependant, il ne peut être exhaustif vu la complexité du sujet ni répondre à chaque situation particulière.

Nous vous conseillons donc de ne pas attendre la dernière minute pour vous renseigner ou demander conseil, surtout si vous comptez bénéficier d'avantages fiscaux au titre de vos investissements ou de travaux réalisés en 2010.

[Propriétaires / Bailleurs]

Rien à déclarer ? Vous êtes en France, vérifiez !

Qu'avez-vous à déclarer ?

Si votre revenu brut foncier est constitué de tous les loyers, pour leur montant réel, perçus en 2010 pour la location de vos biens immobiliers non meublés.

N'oubliez pas d'y ajouter :

- les recettes exceptionnelles telles que l'indemnité de résiliation de bail versée par votre locataire, ou la location d'un emplacement d'affiches ;
- les dépenses incombant de droit au propriétaire et mises par convention à la charge des locataires (couverture, gros œuvre, primes d'assurance, etc.) ;
- les indemnités d'assurance et les subventions reçues (en particulier les aides à l'amélioration de l'habitat ancien de l'Anah).

Vous n'avez pas à déclarer les impayés si votre locataire est défaillant, mais vous devrez être en mesure d'apporter la preuve de vos relances et démarches pour récupérer les sommes dues, car les « abandons » de loyers constituent des revenus taxables.

Le dépôt de garantie n'est pas un revenu imposable l'année de sa perception, mais, à l'expiration du bail, la partie de ce dépôt non restituée au locataire pour compenser des dégradations ou des loyers impayés, est à déclarer.

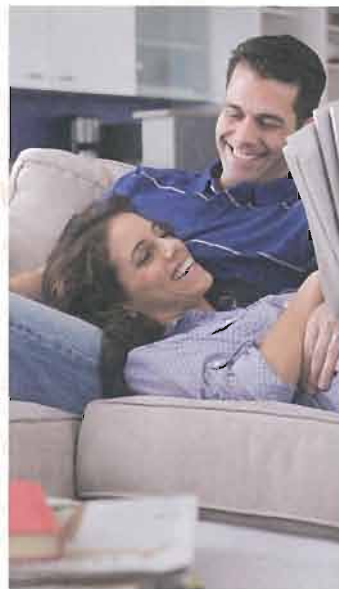
Quelles charges pouvez-vous déduire ?

Si vous optez pour le régime réel d'imposition, les charges déductibles comprennent, pour leur montant réel TTC, les dépenses effectivement payées en 2010 (sauf si la location

est soumise à la TVA) : frais de gérance et de rémunération des gardiens et concierges, taxes foncières et taxes locales annexes, intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation et l'amélioration, primes d'assurance (y compris l'assurance loyers impayés), honoraires de gestion.

Vous pouvez déduire également :

- les frais de procédure en cas de difficultés avec votre locataire ;
- les dépenses d'entretien et de réparation ;
- certaines dépenses d'amélioration, notamment pour économiser l'énergie. Si vous bénéficiez du crédit d'impôt développement durable, vous ne pouvez déduire que la part des dépenses excédant le plafond de 8 000 € par logement ouvrant droit au crédit d'impôt. Dans un local commercial, seuls les travaux favorisant l'accueil des handicapés ou liés à la présence d'amiante sont déductibles.



Comment déclarer les loyers de location en meublé ?

Les revenus de la location meublée entrent dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Concrètement, vous devez donc tenir une comptabilité spécifique de vos recettes et de vos charges.

Les revenus de la location en meublé d'une ou plusieurs pièces de votre habitation principale, soit comme résidence principale de votre locataire soit en chambre d'hôte, peuvent être exonérés d'impôt sous réserve d'un plafond de loyer et de recettes. Vous pouvez cumuler les deux exonérations si vous avez loué par exemple à des étudiants au cours de l'année universitaire et à des touristes pendant l'été.

Le statut de loueur en meublé professionnel exige d'être inscrit au registre du commerce en qualité de loueur professionnel et d'avoir des recettes annuelles de location en meublé à la fois supérieures à 23 000 € et supérieures au total des revenus du foyer fiscal soumis à l'IR. Les défiscalisations accordées au loueur en meublé professionnel échappent au plafonnement global des niches fiscales.

Comment choisir votre régime d'imposition ?

[Microfoncier]

Le plus simple si votre revenu brut foncier est inférieur à 15 000 €

Vous inscrivez le montant de vos revenus bruts et n'avez rien à calculer car l'administration fiscale déduit automatiquement un abattement forfaitaire de 30 %.

Avant de choisir cette formule ultra simple, vous avez tout de même intérêt à vérifier si le montant de vos charges réelles est toujours inférieur à cet abattement, en particulier si vous avez fait réaliser des travaux. Dans ce cas, il sera peut-être intéressant de choisir le régime réel pour déduire vos dépenses. N'hésitez pas à demander conseil à votre gestionnaire car vous devrez conserver le régime réel pour les deux prochaines années.

Quelques conditions à remplir

Même si vos revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 €, vous ne pouvez pas bénéficier du régime microfoncier :

- si vous avez opté pour le régime réel en 2008 ou 2009 car cette option s'applique pour trois ans ;
- si vous êtes nu-propiétaire ou détenteur de part de SCPI ;
- si vous avez opté pour un dispositif locatif spécial tel que le Borloo dans le neuf ou dans l'ancien ;
- si vos revenus proviennent de locations en meublé ou d'appartements relevant des lois Malraux, ou Périssol, Besson et Robien.

Que faire pour changer de régime ?

Si vous relevez de plein droit du régime microfoncier, vous pouvez opter pour le régime réel par le simple dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n°2044.

Cette option est irrévocable pendant 3 ans ; à l'issue de cette période, elle se renouvelle par tacite reconduction d'année en année (et non plus par périodes de trois ans). Pour mettre fin à l'option et revenir au régime micro foncier, il vous suffit de reporter vos loyers directement sur la déclaration n°2042 au lieu de remplir une déclaration n°2044.

Les informations réunies dans ce document vous sont fournies à titre indicatif. Il est de votre responsabilité d'effectuer votre déclaration en bonne et due forme.

Vous pouvez à tout moment vérifier les conditions applicables aux différents dispositifs fiscaux, poser une question ou calculer votre impôt sur le site www.impots.gouv.fr

[Régime réel]

Valorisez votre bien à moindre coût

Le régime réel d'imposition porte bien son nom car il correspond vraiment à la réalité.

Il vous permet de déduire de vos loyers non seulement les frais engagés pour la gestion locative de votre bien, mais aussi le coût de vos travaux d'entretien, de réparation et, sous diverses conditions, certains travaux d'amélioration.

Vos travaux méritent réflexion

Faut-il opter pour la déduction des dépenses ou pour l'avantage fiscal ?

En tant que propriétaire bailleur, vous pouvez, sous de nombreuses conditions, bénéficier du crédit d'impôt développement durable dans la limite de 8 000 € par logement et pour un maximum de trois logements au titre de la même année. Le taux du crédit d'impôt a baissé. Il n'est plus que de 15 % pour l'isolation des fenêtres (hors pose) ou l'acquisition d'une chaudière à condensation en 2010, et de 25 % pour les travaux d'isolation thermique de la toiture ou des murs.

Prenez donc le temps de faire vos comptes.

En effet, si vous bénéficiez d'autres réductions fiscales, par exemple pour vos investissements locatifs ou pour des travaux dans votre résidence principale, vous risquez d'être concerné par le plafonnement global des niches fiscales. Au final, la possibilité offerte par le régime réel d'imposition de déduire l'intégralité de vos factures de travaux pourra être plus intéressante que le crédit d'impôt.

Que se passe-t-il si vos dépenses déductibles sont supérieures à vos revenus fonciers ?

Le déficit d'une année est déductible du revenu global (sous certaines conditions), dans la limite de 10 700 € par an et par foyer fiscal s'il résulte des dépenses autres que les intérêts d'emprunts.

Le solde sera imputable sur votre revenu global des 6 années suivantes. Cette imputation ne sera toutefois définitivement acquise que si vous maintenez le bien affecté à la location encore trois ans après l'année d'imputation du déficit.

Si le déficit résulte des intérêts d'emprunts ou excède la limite de 10 700 € (limite portée à 15 300 € en cas d'amortissement Périssol), il sera déductible des revenus fonciers que vous encaisserez au cours des 10 années suivantes.

N'oubliez pas : Le régime du microfoncier ne permet pas de constater un déficit.



Les conseils de votre gestionnaire Immo de France

Vous lui avez confié la gérance de votre bien. Il sait anticiper et vous conseiller sur les réparations à réaliser et les travaux d'amélioration à prévoir. Il pourra donc vous guider utilement dans le choix du régime fiscal le mieux adapté à l'évolution de vos revenus fonciers. N'hésitez pas à le contacter avant de vous lancer dans votre déclaration fiscale.

[Bloc-notes]

Vous recherchez un professionnel de l'immobilier pour vendre, acheter, louer ou tout simplement un conseil ?

Consultez notre site internet www.immodefrance.com

Vous y trouverez toutes sortes d'informations pratiques sur nos métiers : achat, vente, location, syndic... des nouveaux biens et bien sûr toutes nos agences Immo de France.



Directeur de la publication
Juan José de Mateo
Rédaction
Michel de CERTEAU
Réalisation
SIC
Impression
Progrès Graphic



une marque de

PROCIVIS
IMMOBILIER

Habitez, vivez !