

## ➡ Déficits fonciers.

Dans le cadre du micro-foncier, **aucun déficit ne peut être constaté.**

Cependant, les **déficits constatés antérieurement à l'application de ce régime et encore reportables continuent à s'imputer sur les revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun.**

## Conseils pratiques.

📄 Vous êtes dispensé de remplir une déclaration de revenus fonciers n°2044 et de joindre les justificatifs. Vous vous contentez de porter le montant de votre revenu brut foncier sur votre déclaration d'ensemble n°2042.

📄 Il est souhaitable de vérifier chaque année l'opportunité d'opter ou non pour le régime réel d'imposition en fonction de votre situation personnelle (charges déductibles).

**Tous ces renseignements sont donnés à titre indicatif, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.**

### ADIL 63

Maison de l'Habitat  
129, avenue de la République  
63100 Clermont-Ferrand  
Tel : 04.73.42.30.75  
Site Internet : [www.adil63.org](http://www.adil63.org)

**Sans rendez-vous ou par téléphone** : les mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h00 et les lundis, mardis et jeudis de 13h00 à 17h30.

**Sur rendez-vous** : les mardis et jeudis de 8h30 à 12h00 et les mercredis et vendredis de 13h00 à 17h30.

### Permanences :

- **Ambert** : Mairie, le 4<sup>ème</sup> mercredi de chaque mois de 10h à 12h et de 13h30 à 16h. Tel : 04.73.82.07.60
- **Cournon** : Mairie décentralisée, 2 avenue Georges Clémenceau, les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> vendredis de chaque mois de 9h à 12h. Tel : 04.73.69.90.70
- **Issoire** : Centre social de la CAF, 15 rue du Mas, les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> jeudis de chaque mois de 9h à 12h. Tel : 04.73.89.17.24
- **Riom** : Centre Joseph Gaydier, 12 avenue de la libération, les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> mercredis de chaque mois de 9h à 12h. Tel : 04.73.38.60.66
- **Thiers** : 12, rue Barante, les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> vendredis de chaque mois de 14h à 17h. Tel : 04.73.80.90.07

---

# REVENUS FONCIERS

## REGIME « MICRO-FONCIER »

---



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

**Régime applicable pour  
l'imposition des revenus perçus à  
compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.**

---

# REVENUS FONCIERS

---

## REGIME « MICRO-FONCIER »

---

### ➡ C'est un régime déclaratif simplifié.

Il constitue le **régime d'imposition de droit commun**.

### ➡ **Ce régime vous est appliqué de plein droit si votre revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €.**

Cette limite est appréciée **annuellement** en tenant compte des **revenus fonciers de l'ensemble de votre foyer fiscal**.

### ➡ Mécanisme.

Votre revenu net imposable est calculé **automatiquement** par l'administration fiscale. Elle applique un **abattement forfaitaire de 30 % sur votre revenu brut déclaré à compter de l'imposition des revenus perçus en 2006** (au lieu de 40 % pour les revenus perçus jusqu'au 31 décembre 2005).

Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété. **Aucune autre déduction** ne peut être faite sur le revenu brut.

➡ Si vos **revenus bruts fonciers excèdent 15 000 €** au titre d'une année ou si une **cause d'exclusion survient**, ce régime cesse de s'appliquer immédiatement.

Vous êtes alors soumis de plein droit au **régime réel d'imposition** (fiche 2).

De la même façon, une baisse de vos revenus bruts fonciers au-dessous du seuil entraîne l'application immédiate de ce régime.

### ➡ Sont exclus de ce régime les revenus issus :

- de logements bénéficiant de régimes spéciaux tels que : « Périssol », « Besson », « Lienemann », « Robien classique », « Robien recentré » ou les régimes dits « Borloo ».
- de monuments historiques ou assimilés.
- d'immeubles dont les propriétaires ont décidé d'investir en « Malraux » ou en zone franche urbaine.
- d'immeubles détenus en nue-propiété sous certaines conditions.
- de certains immeubles situés en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé).
- de parts de sociétés de personnes non transparentes.

### ➡ Vous êtes concernés par ce régime si vous êtes :

- bailleur personne physique.
- associés de sociétés civiles transparentes (SCI, SCPI...).

### ➡ Votre revenu brut foncier est constitué :

- des loyers effectivement perçus.
- de la valeur des avantages en nature stipulés dans le bail.
- des revenus accessoires (location du droit d'affichage).
- des recettes exceptionnelles (indemnité pour remise en état des locaux).
- des dépenses et travaux vous incombant mais ayant été acquittés par votre locataire.

### ➡ Option.

Bien que ce régime soit applicable de plein droit, vous avez la **possibilité d'opter pour le régime réel d'imposition** (fiche 2).

L'option est **globale**, elle s'applique à **l'ensemble des revenus fonciers de votre foyer fiscal**.

Une fois exercée, elle est **irrévocable pour trois ans**.

**Au terme de cette période de trois ans, vous pouvez la renouveler annuellement** (Réponse ministérielle Assemblée Nationale 94 953 du 5 septembre 2006)