

Certaines dépenses ne sont déductibles que si elles sont engagées dans le cadre de régimes fiscaux spéciaux :

- dépenses de démolition, reconstruction ou transformation en application de la loi Malraux (fiche 12).
- amortissement dans les régimes « Robien classique », « Robien recentré » et « Borloo populaire » (fiches 5, 6, 8 et 10).
- ...

### ➡ Revenu net foncier.

Une fois votre revenu net foncier calculé, **deux situations** sont possibles :

- si le résultat est **positif**, le revenu est porté sur votre déclaration d'ensemble n°2042 et imposé au même titre que les autres revenus.
- si le résultat est **négalif**, un **déficit foncier est constaté**. Le régime de ce déficit est exposé dans la **fiche « Imputation des déficits fonciers »** (fiche 3).

### Conseils pratiques.

Ⓢ Formalités administratives : vous devez d'abord remplir une déclaration n°2044 sur laquelle va figurer le détail de calcul de votre revenu net foncier. Vous reportez ensuite ce montant sur votre déclaration d'ensemble

n°2042. Pour les régimes spéciaux des déclarations spécifiques doivent être remplies.

Ⓢ L'administration fiscale pouvant vous demander de justifier les charges que vous avez déduites, il est souhaitable que vous conserviez les justificatifs (factures...) pendant trois ans.

Ⓢ Régularisation des charges de copropriété : votre déclaration de revenus fonciers doit faire apparaître le montant des provisions que vous avez versé au syndic au cours de l'année. Ce montant sera augmenté ou diminué des régularisations opérées au titre des charges de l'année précédente.

Ⓢ La liste des charges déductibles n'est pas limitative. Vous pouvez vous référer à l'article 13 du Code général des impôts qui prévoit la déduction « des dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation de votre revenu foncier ».

**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)

---

## REVENUS FONCIERS

### REGIME REEL D'IMPOSITION

---



**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.**

**Fiche 2.**  
Mars 2007.

Ce **régime d'imposition** s'applique aux locations nues :

- **de plein droit** si les revenus bruts procurés sont supérieurs à 15000 euros.
- **sur option** s'ils sont inférieurs à ce plafond.

En cas d'option, le choix est unique pour chaque foyer fiscal et ce même en cas de pluralité d'immeubles.

Pour déterminer votre **revenu net foncier**, vous devez remplir une **déclaration spécifique**. Votre **revenu net foncier** se calcule de la façon suivante :

$$\text{REVENU NET FONCIER} = \text{REVENU BRUT FONCIER} - \text{CHARGES DE LA PROPRIÉTÉ}$$

#### ➡ Revenu brut foncier.

Votre **revenu brut foncier** comprend toutes les recettes que vous avez **effectivement encaissées au cours de l'année d'imposition** (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre) à quelque titre que ce soit.

Sont donc à prendre en compte :

- les **loyers effectivement perçus**, y compris les arriérés de loyers et les loyers perçus d'avance.
- la **valeur des avantages en nature** stipulés dans le bail.
- les **revenus accessoires** (location du droit d'affichage...).

- les **recettes exceptionnelles** (indemnité pour remise en l'état des locaux...).
- les **subventions** (Anah...) et **indemnités d'assurance dès lors qu'elles financent des travaux déductibles** de votre revenu brut foncier.
- les **dépenses et travaux** vous incombant mais acquittés par votre locataire.

#### ➡ Charges de la propriété.

Pour être déduites, elles doivent :

- être **relatives à des immeubles qui vous procurent des revenus imposables**.
- avoir été **engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de votre immeuble**.
- avoir été **payées au cours de l'année d'imposition**.
- être **justifiées**.

Sont **notamment déductibles pour leur montant réel** :

- les **frais de rémunération des gardiens et concierges**.
- les **frais de rémunération, honoraires et commissions versée à un tiers pour la gestion des immeubles**.

- les **dépenses d'entretien et de réparation** (remise en état de la façade...).
- les **dépenses d'amélioration**, (installation du chauffage central, d'un ascenseur...). Les dépenses de construction, reconstruction et d'agrandissement ne sont jamais déductibles, sauf option pour un régime fiscal spécial.
- les **provisions pour charges de copropriété** effectivement versées au syndic et les **régularisations** (positives ou négatives) effectuées au titre de l'année précédente.
- les **intérêts d'emprunt** contractés pour l'acquisition, la construction, la reconstruction, l'agrandissement ou pour la conservation de votre immeuble, ainsi que les **frais accessoires à ces emprunts** (frais de dossier, d'hypothèque, assurance...).
- l'ensemble des **primes d'assurance**.
- les **frais de procédure**.
- **forfait de 20 euros par local** pour frais de gestion.
- les **impôts liés à la propriété du bien** (taxe foncière sur les propriétés bâties...).
- **déduction spécifique suite à mobilité professionnelle**.
- ...