
LES REVENUS FONCIERS

Revenus à déclarer

Doivent être déclarés les loyers, les fermages, les droits d'affichage, les droits d'exploitation de carrières, les revenus des parts de sociétés immobilières perçus au cours de l'année 2008 que vous soyez propriétaire, usufruitier ou associé d'une société immobilière.

Ne sont pas considérées comme des revenus fonciers :

- la sous-location d'un immeuble nu (elle relève d'une catégorie particulière : les bénéfices non-commerciaux) ;
- les locations et sous-locations meublées, si elles relèvent des bénéfices industriels et commerciaux.

La perception des revenus fonciers doit être indiquée sur la déclaration des revenus n° 2042, implique la rédaction d'une déclaration spéciale, l'imprimé n° 2044, lequel permet de déterminer le montant du revenu à reporter sur la déclaration globale (suivre la notice bien détaillée fournie avec l'imprimé).

ATTENTION : La déduction forfaitaire pour frais divers de 14 % est supprimée à compter des revenus 2006. En contrepartie, les frais de gestion et d'assurances peuvent être déduits pour leur montant réel.

Régime micro-foncier

La loi de finances permet, aux propriétaires dont le revenu brut foncier annuel ne dépasse pas un certain seuil, de porter ce montant directement sur leur déclaration d'ensemble des revenus et de bénéficier d'un **abattement forfaitaire de 30 % représentatif de frais. Ce plafond est fixé à 15 000 €** Pour l'appréciation de cette limite, il est fait masse de l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal.

Depuis l'année des revenus 2001, ce régime appelé "**régime micro-foncier**" est le **régime de droit**. Les contribuables ne remplissent donc pas de déclaration 2044. Les contribuables qui choisissent ce régime d'imposition simplifiée ne peuvent opérer à ce titre aucune déduction sur leur revenu brut foncier. Cependant, vous conservez la possibilité de déclarer vos revenus fonciers en remplissant l'imprimé n°2044. Il s'agit d'une option et **ce choix est irrévocable pendant une durée de 3 ans**.

En outre, le recours à cette **déclaration (déclaration 2044)** est **obligatoire si le montant de vos revenus fonciers dépasse 15 000 €** ou si vous vous trouvez dans un des cas de figure ci-dessous :

Le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'un ou plusieurs biens appartenant, notamment, aux catégories suivantes :

- monuments historiques et assimilés procurant des recettes à leurs propriétaires ;
- immeubles détenus en nue-propriété quand le démembrement résulte d'une succession ou d'une donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au 4^e degré inclusivement ;
- immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- immeubles situés dans une zone franche urbaine.

Imputation des déficits fonciers

Le déficit foncier qui résulte des dépenses déductibles et des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global, sous certaines conditions (notamment affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la 3^e année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu global), dans la limite annuelle de 10 700 €

Cette limite est portée à 15 300 € lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction au titre de l'amortissement Périissol. La fraction des déficits afférents aux immeubles urbains ou ruraux qui excède la limite annuelle de 10 700 € ou de 15 300 € ou qui résulte des intérêts d'emprunt est exclusivement imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les déficits supportés par les propriétaires de monuments classés monuments historiques sont déductibles du revenu global en totalité.

L'amortissement Périssol

(art 31-1-1°F du CGI)

Amortissement des logements locatifs neufs (loi n° 96 - 314 du 12 avril 1996)

Ce dispositif a été mis en place par la loi de finances pour 1997. Il s'est terminé au 31 août 1999 et concerne les immeubles neufs dont la livraison est intervenue au plus tard le 30 juin 2001. Depuis le 1^{er} septembre 1999, il a été remplacé par le dispositif "Besson" du nom du secrétaire d'Etat au logement qui a présenté cette mesure.

Le dispositif Périssol propose plusieurs avantages :

- le propriétaire s'engage à louer le logement pendant 9 ans.
- Il dispose d'un an pour trouver un locataire.
- Le propriétaire peut déduire de son revenu foncier une fraction du prix d'achat de l'appartement : 10 % du montant de l'investissement dans la limite de 15 245 € pendant les 4 premières années à compter de la date d'achat, et 2 % chacune des 20 années suivantes. Au total, ce système permet d'amortir jusqu'à 80 % de la valeur d'un bien neuf ou réhabilité.

L'amortissement Besson

(art 31-1-1°G du CGI)

Ce régime remplace le régime Périssol depuis le 1^{er} septembre 1999

Des avantages sont accordés aux bailleurs qui ont investi dans les secteurs du neuf (**jusqu'à la date limite du 2 avril 2003**) ou de l'ancien.

- **Aménagement du Besson ancien** : la réduction forfaitaire est de 26 % à compter de 2006, elle s'ajoute aux autres charges déductibles. Cette déduction forfaitaire s'applique durant 6 ans à compter de la signature du bail initial et se poursuit au delà, tant que le bail est renouvelé par période de trois ans. Les loyers sont proches des conditions du marché. En outre, des conditions de ressources sont à remplir par les locataires (renseignez-vous auprès de votre centre des impôts).

Il est rappelé que l'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (2006-872 du 13 juillet 2006) met fin à la possibilité pour les bailleurs de bénéficier pour la première fois du **dispositif "Besson ancien"** pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006. Ainsi, les baux qui sont conclus après le 30 septembre 2006 ne peuvent pas bénéficier du dispositif prévu à l'article 31, I-1° -j du CGI (dit "**Besson-ancien**"). Ce dispositif reste

toutefois applicable après le 1^{er} octobre 2006 aux baux conclus avant cette date et il demeure possible de le proroger dans les conditions décrites initialement.

➤ **Besson neuf**

Précision concernant l'amortissement Besson neuf : si vous avez réalisé un investissement locatif entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 (suppression de Besson neuf et application du dispositif Robien pour les investissements réalisés à compter du 3 avril 2003) vous pouvez déduire de vos revenus fonciers un amortissement égal à 8 % du prix d'acquisition chacune des 5 premières années, puis 2,5 % les 4, 7 ou 10 années suivantes, dans la limite d'un plafond de 10 700 € par an. Pendant la période d'amortissement le taux applicable pour la déduction forfaitaire est de 6 %.

Cet amortissement est subordonné au fait de louer le logement non meublé à usage d'habitation principale du locataire pour une période de neuf ans minimum.

A noter que pour un investissement réalisé à compter du 1^{er} janvier 2003, le contribuable peut opter pour le dispositif Robien, à condition de renoncer expressément au dispositif Besson.

Les plafonds sont fixés en fonction de 4 zones géographiques pour les baux conclus à compter du 3 avril 2003

Plafonds mensuels

de loyers/mètre carré

Zone I bis : Paris et communes limitrophes.....15,06 €

Zone I : Reste de l'agglomération parisienne.13,33 €

Zone II : Agglomération de plus de 100000 habitants.....10,29 €

Zone III : Autres communes.....9,71 €

Dispositif "Robien" et "Robien recentré"

La loi pour le logement de juillet 2006 a aménagé le dispositif Robien pour le recentrer sur les zones où les besoins de logements sont les plus importants. La durée et le taux d'amortissement s'en trouvent modifiés et sont revus à la baisse.

Le dispositif Robien concerne les investissements réalisés avant le 1^{er} septembre 2006. Après cette date le dispositif Robien recentré s'applique.

➤ Dispositif Robien

Dans le cadre de ce dispositif, les logements neufs acquis ou achevés à compter du 1^{er} janvier 2003 ainsi que les logements destinés à être réhabilités par l'acquéreur qui les acquis à compter du 1^{er} avril 2003 et jusqu'au 31 août 2006, peuvent bénéficier de la déduction de l'amortissement, sans condition de ressources du locataire, avec des loyers proches des conditions du marché.

Les plafonds sont fixés en fonction des trois zones géographiques (citées précédemment). Attention les plafonds de loyer au m2 concernant le dispositif Robien sont plus avantageux que ceux prévus pour le dispositif Besson. Le propriétaire doit s'engager à donner en location le logement pendant une période de neuf ans à titre de résidence principale et doit renoncer expressément au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement Besson.

ATTENTION : Pour un investissement réalisé à compter du 1^{er} janvier 2003, pour opter pour le dispositif Robien, vous devez avoir renoncé expressément au dispositif Besson.

En contrepartie, un amortissement est pratiqué au taux de 8 % les 5 premières années et au taux de 2,5 % les 4 périodes suivantes (auxquelles peuvent s'ajouter deux périodes de 2 ans). Pendant la période d'amortissement, le taux de la déduction forfaitaire pour frais est ramené à 6 %.

Les souscriptions de parts de SCPI ouvrent également droit à déduction de l'amortissement. La déduction forfaitaire de 6 % qui était pratiquée les années précédentes est supprimée depuis 2006.

Le loyer mensuel par m2, charges non comprises, ne doit pas excéder certains plafonds. Pour les baux conclus en 2008, le loyer ne doit pas excéder les montants suivants :

Situation du logement Loyer au m2

- **Zone A** (agglomération parisienne, Côte-d'Azur et Genevois français) 21,02 €
- **Zone B** (agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières) 14,61 €
- **Zone C** (reste du territoire) 10,51 €

➤ Dispositif « Robien recentré »

Pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2006 (dispositif "Robien-recentré"), le taux d'amortissement est fixé à 6 % du prix d'acquisition ou de revient du logement pendant sept ans et à 4 % de ce prix pendant deux ans.

En outre, vous ne pouvez pas reconduire votre engagement à l'issue de la période de neuf ans, pour une ou deux périodes triennales et continuer à amortir le bien. Le total des déductions représente donc nécessairement 50 % de la valeur du logement.

- Les dépenses d'amélioration réalisées sur un logement pour lequel l'option pour la déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition ou de revient a été exercée sont, dans tous les cas, obligatoirement prises en compte sous la forme d'une déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans. Aucun engagement de location particulier ne doit être pris.
- Les dépenses de reconstruction ou d'agrandissement bénéficient d'une déduction annuelle égale à 6 % pendant sept ans et à 4 % pendant deux ans. À l'expiration de cette période, aucune prorogation de l'engagement ne peut être effectuée.
- Dans le cadre du nouveau dispositif "Robien recentré", le loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, aux plafonds fixés selon la zone dans laquelle se situe l'immeuble donné en location.

Situation du logement Loyer au m2

- **Zone A** (agglomération parisienne, Côte-d'Azur et Genevois français) 21,02 €
- **Zone B** (agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières) 14,61 € et **11,95 € en Zone B2**
- **Zone C** (reste du territoire) 8,76 €

Aucune condition de ressources du locataire n'est exigée.

Dispositifs "Robien classique et recentré" **en zone de revitalisation rurale**

Le dispositif "Robien classique en ZRR" s'applique aux logements neufs donnés en location à usage d'habitation principale du locataire, situés dans une zone de revitalisation rurale, pour lesquels vous optez pour la déduction au titre de l'amortissement Robien classique.

Les logements suivants sont concernés

- les logements que vous avez acquis neufs, inachevés ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006 ;
- les logements que vous faites construire et qui ont fait l'objet, entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006, de la déclaration d'ouverture de chantier ;
- les logements affectés à un usage autre que l'habitation, acquis entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006 que vous transformez en logements ;
- les logements que vous avez acquis entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006 en vue de les réhabiliter.

Si vous optez pour l'amortissement Robien au titre d'un logement situé en zone de revitalisation rurale (ZRR), vous bénéficiez d'une déduction au taux de 26 % durant la période de déduction de l'amortissement (40 % antérieurement à 2006).

Vous devez respecter les conditions prévues dans le cadre du dispositif Robien classique, notamment en ce qui concerne l'engagement de location et le respect d'un plafond de loyer.

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006, vous devez respecter les conditions prévues dans le cadre du dispositif "Robien recentré", si vous optez pour l'amortissement d'un logement situé en ZRR.

Dispositif "Borloo-Neuf"

Pour bénéficier du dispositif "Borloo neuf", vous devez avoir opté pour le dispositif "Robien recentré" et donner le logement neuf en location à titre d'habitation principale dans le secteur intermédiaire.

En principe, le dispositif Borloo-neuf s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006, comme le dispositif Robien recentré dont il constitue un complément.

Toutefois, le dispositif Borloo neuf peut s'appliquer aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2006 si vous vous engagez à respecter les dispositions du régime Robien recentré, en renonçant au régime Robien classique.

- Si vous optez pour le dispositif "Borloo neuf" vous bénéficiez en plus de la déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement "Robien recentré" égale à 6 % par an pendant sept ans et à 4 % pendant deux ans:
- Une déduction spécifique fixée à 30 % du montant des revenus bruts applicable pendant la période d'engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois sur trois ans (soit une période d'engagement de neuf, douze ou quinze ans) ;

Pour connaître les plafonds de ressources des locataires en fonction des zones de locations, vous pouvez vous rapprocher de votre centre des impôts ou vous rendre sur le site internet de l'administration (www.impôts.gouv.fr)

Dispositif "Borloo-Ancien"

Ce dispositif concerne les baux conclus avec un nouveau locataire à compter du 1^{er} octobre 2006. Il est applicable dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et couvre 2 secteurs : les logements intermédiaires et les logements qui ouvrent droit à l'APL.

Le logement doit être loué nu à usage de résidence principale pendant 6 ans en cas de conventionnement sans travaux ou 9 ans dans le cas contraire. Cette durée est calculée de date à date.

Les ressources du locataire doivent être limitées et les loyers doivent respecter certains plafonds. Pour connaître les plafonds de ressources des locataires et de loyers en fonction des zones de locations, vous pouvez vous rapprocher de votre centre des impôts ou vous rendre sur le site internet de l'administration (www.impôts.gouv.fr)

LE PLUS CFTC

Pour les revenus 2009, création de la loi Scellier. Pour pouvoir en profiter, il faut avoir acquis un bien neuf destiné à la location entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010. Il permet d'obtenir une réduction d'impôt de 25 % du prix du bien sur 9 ans à raison d'un neuvième par an. Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, elle est reportable sur 6 ans.