



La référence du droit en ligne



Un revenu catégoriel : les revenus fonciers
(cours)

Table des matières

Table des matières	2
Introduction.....	3
I – Définition des revenus fonciers.....	4
Les revenus imposables.....	4
Les revenus exonérés	4
La frontière revenus fonciers / autres revenus catégoriels	4
II – Les régimes d’imposition des revenus fonciers.....	6
Le régime micro-foncier	6
Le régime foncier réel.....	7
1 – Les charges déductibles.....	7
2 – Le cas particuliers des travaux.....	7
3 – Le sort du déficit foncier.....	8

Introduction

L'impôt sur le revenu (IR) frappe en France toute une diversité de revenus, appelés revenus catégoriels. Parmi ceux-ci, l'on trouve les revenus fonciers qui correspondent aux recettes provenant de la location nue d'un immeuble. Dès lors, il importe, d'abord, de définir ce revenu catégoriel (I), en précisant les différents revenus imposables : l'on verra que c'est une conception large de ce revenu catégoriel qui est retenue, puisque sont concernés tant les revenus de propriétés bâties ou de propriétés non bâties louées nues, que les revenus immobiliers accessoires, tels que les droits d'affichage ou le droit de chasse, ou encore les revenus de parts de société civile immobilière (SCI) n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés. Dans cet essai de mieux cerner les revenus fonciers, il conviendra aussi d'analyser les cas d'exonération, et de tenter de dresser la frontière entre ces revenus et d'autres revenus catégoriels, comme les bénéfices industriels et commerciaux ou les bénéfices agricoles.

Puis, dans un second temps, ce propos nous conduira, comme dans l'étude de tout revenu catégoriel relevant de l'IR, à analyser les régimes d'imposition possibles en matière de revenus fonciers (II). En effet, pour déterminer, le revenu net catégoriel il faut déduire du revenu brut foncier les charges afférentes à l'immeuble en cause. Partant, deux méthodes sont possibles. Si les recettes brutes ne dépassent pas 15 000 €, le contribuable relève du régime micro-foncier dans le cadre duquel s'applique un abattement forfaitaire de 30 %. Le second régime possible se nomme le régime réel : celui-ci s'applique de plein droit si le revenu brut annuel est supérieur à 15 000 € ou en présence d'immeubles bénéficiant d'un régime spécial, ou encore sur option aux contribuables déclarant un revenu brut annuel inférieur à 15 000 €. Dans cette hypothèse, le revenu net foncier, ou le déficit, s'obtient en déduisant des recettes mises à disposition les dépenses payées au cours de l'année d'imposition, ce revenu étant déterminé immeuble par immeuble. Deux questions importantes doivent, alors, être ici traitées : celle des charges déductibles, et notamment des dépenses pour travaux, et celle du sort du déficit foncier.

I – Définition des revenus fonciers

Il importe de déterminer quels sont les revenus imposables au titre des revenus fonciers, pour ensuite analyser les cas d'exonération. Pourra, enfin, être évoquée la frontière entre les revenus fonciers et d'autres revenus catégoriels.

Les revenus imposables

Sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, dès lors qu'ils proviennent de propriétés louées nues ou de propriétés dont le contribuable se réserve la jouissance (art. 14 du CGI) :

⌘ les revenus de propriétés bâties (maisons, appartements, ...) ou de propriétés non bâties (terrains, carrières, ...).

⌘ les revenus immobiliers accessoires, tels que les droits d'affichage ou le droit de chasse.

⌘ et, les revenus de parts de société civile immobilière (SCI) n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés : dans ce dernier cas, chaque associé est imposé en son nom dans la catégorie des revenus fonciers pour la quote-part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société (art. 8 du CGI).

Les revenus exonérés

Sont, en revanche, exonérés les revenus de logements appartenant au contribuable et dont il se réserve la jouissance directement à titre de résidence principale ou secondaire, ou par mise à disposition à des tiers sans contrepartie (art. 15 II du CGI), sauf si ces propriétés ne sont pas affectées à l'habitation, comme dans l'hypothèse d'un local commercial mis gratuitement à la disposition d'un tiers. La conséquence de l'exonération est que les charges afférentes aux immeubles en cause ne sont pas déductibles. Notons, enfin, que les revenus immobiliers accessoires demeurent imposables.

La frontière revenus fonciers / autres revenus catégoriels

Certains revenus, proches des revenus fonciers, relèvent, en revanche, d'une autre catégorie de revenus.

⌘ Relèvent des BIC : les revenus des immeubles inscrits à l'actif du bilan des entreprises soumises à un régime de bénéfice réel, des locations ou sous-location en meublé, des locations d'établissements industriels et commerciaux munis du matériel nécessaire à leur exploitation, et de toute location d'immeuble s'accompagnant d'une prestation de services.

⌘ Relèvent des BA : les revenus des immeubles donnés en location inscrits à l'actif du bilan d'une exploitation agricole soumise à un régime de bénéfice réel et les revenus procurés par les domaines agricoles exploités par le propriétaire directement ou dans le cadre d'un contrat de métayage. En revanche, restent des revenus fonciers les fermages que le propriétaire retire de la location d'une propriété agricole.

⌘ Relèvent des BNC : les revenus tirés de locaux utilisés dans la cadre de leur profession par les titulaires de revenus non commerciaux qui relèvent de la déclaration contrôlée et que les exploitants ont décidé d'inscrire sur leur registre des immobilisations, et les profits réalisés par des personnes qui sous-louent à des tiers des immeubles non meublés dont elles sont locataires.

II – Les régimes d'imposition des revenus fonciers

Déterminer le revenu foncier net suppose de déduire du revenu brut foncier les charges afférentes à l'immeuble en cause (art. 28 du CGI). Partant, deux méthodes sont possibles : le régime micro-foncier ou le régime réel selon que les recettes brutes dépassant ou non le seuil de 15 000 €. Ce seuil doit s'apprécier en tenant compte de l'ensemble des revenus fonciers perçus au cours de l'année civile par les membres du foyer fiscal et retenus pour leur montant hors taxes, qu'il s'agisse :

- ✕ des loyers bruts dont le contribuable a disposé pendant l'année.
- ✕ des recettes exceptionnelles, telles que les subventions, les indemnités d'assurance ou l'encaissement de la caution pour payer les réparations des dégâts causés par le locataire.
- ✕ des revenus accessoires.
- ✕ des dépenses mises par convention à la charge des locataires, comme les grosses réparations ou la taxe foncière.
- ✕ et, des loyers théoriques qu'aurait pu produire le bien s'il était loué à des conditions normales (par exemple locaux commerciaux mis gratuitement à la disposition d'un tiers).
- ✕ en revanche, le remboursement des charges locatives n'en fait pas partie.

Le régime micro-foncier

Le régime micro-foncier (art. 32 du CGI) s'applique de plein droit si le montant annuel des revenus bruts est inférieur ou égal à 15 000 €. Pour déterminer le revenu net foncier dans le cadre de ce régime, s'applique sur le revenu brut déclaré un abattement forfaitaire de 30 % pour frais, ce qui implique que ce régime ne peut générer de déficit. Il faut, cependant, noter que les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application de ce régime et encore reportables au 1^{er} Janvier de la première année d'application du micro-foncier peuvent continuer à s'imputer sur le revenu net foncier.

Notons aussi des cas d'exclusion de ce régime. Ainsi, en présence de SCI, le régime micro-foncier est exclu si les recettes proviennent exclusivement de ces sociétés civiles. Par ailleurs, ce régime simplifié est exclu en cas d'application de dispositifs spécifiques : monuments historiques donnés en location, immeubles placés sous le régime de la loi Malraux ou encore logements neufs bénéficiant de la déduction au titre de l'amortissement Périssol, Besson, Robien ou Borloo.

Le régime foncier réel

Le régime réel (art. 31 du CGI) s'applique, lui, de plein droit si le revenu brut annuel est supérieur à 15 000 € ou en présence d'immeubles bénéficiant d'un régime spécial, ou sur option aux contribuables déclarant un revenu brut annuel inférieur à 15 000 €. Dans cette dernière hypothèse, l'option est formalisée par le dépôt d'une déclaration 2044 qui est la déclaration à déposer en cas de régime réel, et est exercée pour une période de trois ans. Ces précisions étant faites, le revenu net foncier, ou le déficit, s'obtient en déduisant des recettes mises à disposition les dépenses payées au cours de l'année d'imposition, ce revenu étant déterminé immeuble par immeuble. Partant, il importe de préciser quelles sont les charges déductibles (1), en réservant le cas particuliers des travaux (2), et d'évoquer, pour conclure, l'hypothèse d'un déficit foncier (3).

1 – Les charges déductibles

Le contribuable doit déduire les frais pour leur montant réel et justifié. Mais, pour être déductibles, ces charges doivent aussi remplir quatre conditions : ainsi, elles doivent être effectuées pour l'acquisition ou la conservation du revenu et se rapporter à des immeubles dont les revenus relèvent de la catégorie des revenus fonciers, être payées au cours de l'année d'imposition, être supportées par le propriétaire et être justifiées par tout moyen de preuve.

Partant, différents types de charges déductibles peuvent être relevés :

- ✕ les frais d'administration et de gestion : rémunération des concierges, frais de procédure pour les litiges avec les locataires, ...
- ✕ un montant forfaitaire de 20 € par local et par an pour les autres frais de gestion.
- ✕ les primes d'assurance.
- ✕ certains travaux (voir 2).
- ✕ la taxe foncière et des taxes annexes, à l'exclusion de la taxe pour enlèvement des ordures ménagères.
- ✕ les provisions pour charges de copropriété, avec régularisation des provisions de l'année précédente lorsqu'elles ont été supérieures aux dépenses réellement payées.
- ✕ les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration, la reconstruction ou l'agrandissement de l'immeuble.

2 – Le cas particuliers des travaux

Ainsi, au titre des dépenses déductibles, l'on trouve :

- ✕ les travaux d'entretien et de réparation, c'est-à-dire les travaux ayant pour but de maintenir ou de remettre en état l'immeuble sans modification de sa consistance ou de son agencement quelle que soit l'affectation de l'immeuble ;
- ✕ et, les travaux d'amélioration, c'est-à-dire les travaux ayant pour objet d'apporter à un local un équipement ou un élément de confort nouveau, ou de l'adapter aux conditions modernes de vie, sans en modifier la structure, dès lors que le local est affecté à l'habitation. Notons, cependant, pour ce dernier type de travaux, que les dépenses seront aussi déductibles en cas d'usage professionnel, si ces travaux ont pour objet de faciliter l'accueil des personnes handicapées ou de protéger contre les effets de l'amiante.

Ne sont pas, par contre, déductibles, deux types de travaux :

- ⌘ les travaux de construction ou d'agrandissement, c'est-à-dire les travaux consistant en des modifications importantes apportées au gros-œuvre ou en un accroissement de la surface habitable ;
- ⌘ et, les réparations locatives, sauf si ces dépenses sont engagées avant la location en vue de la faciliter ou quand elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou la malfaçon de l'immeuble.

3 – Le sort du déficit foncier

S'agissant, enfin, du sort du déficit foncier, tout dépend de la nature du solde résultant de la déduction des intérêts d'emprunts des revenus bruts.

⌘ En cas de solde positif, cela signifie que le déficit ne provient pas des intérêts d'emprunts : dans cette hypothèse, le déficit foncier est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €, le surplus étant déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes.

⌘ Si le solde est négatif, cela signifie que les intérêts d'emprunts sont la cause du déficit foncier : dans ce cas, le montant des autres frais et charges est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 € ; le surplus éventuel s'ajoute au déficit provenant des intérêts d'emprunts et le tout est imputable seulement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Précisons, pour conclure, qu'en cas d'imputation d'un déficit foncier sur les autres revenus catégoriels au titre d'une année, l'immeuble doit rester affecté à la location jusqu'au 31 Décembre de la 3^e année qui suit celle d'imposition.