

Déclaration des revenus locatifs, quelles déductions ?

Vous avez décidé d'investir dans l'immobilier locatif en 2017 et vous êtes perdu face à votre première déclaration d'impôt ? Suivez le guide.

Les revenus provenant de la location d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'un logement, d'un emplacement de parking ou d'un garage, ou encore de murs de boutique sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Mais par exception à cette règle, ceux provenant de la location de biens meublés sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Dans les deux cas, ils peuvent être imposés selon deux mécanismes différents : un régime d'imposition simplifié, appelé « micro-foncier » pour un bien loué vide ou « micro-Bic » pour un meublé, et un régime d'imposition réel.

BIEN IMMOBILIER LOUÉ VIDE

Tant que les sommes que vous avez encaissées en 2017 n'ont pas dépassé 15 000 €, vous relevez automatiquement du micro-foncier. Ce

régime présente le mérite de la simplicité. Il vous suffit de reporter le montant de vos recettes sur votre déclaration de revenus et c'est l'administration fiscale qui se chargera de calculer le montant de votre revenu imposable en appliquant un abattement de 30 % aux sommes déclarées. Autrement dit, vos loyers ne seront soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (17,2 % pour les loyers encaissés en 2017) que sur 70 % de leur montant, sans que vous ayez à justifier de la réalité de vos charges. Mais vous ne pourrez rien déduire de plus, ni constater de déficit foncier si le montant de vos charges a dépassé celui de vos loyers.

En revanche, si vous avez des déficits antérieurs en report, vous pouvez en tenir compte ; vous ne serez imposé que sur le reliquat.

Si vos loyers bruts ont dépassé 15 000 € ou si vous renoncez à l'application du micro-foncier, vous êtes alors imposé selon un régime réel. Vous devrez remplir la déclaration de revenus fonciers pour déterminer vous-même le montant de vos revenus imposables en déduisant, des sommes encaissées, le montant de vos frais et charges. Que pouvez-vous déduire ? À peu près toutes les dépenses que vous avez effectivement payées en 2017, pour leur montant réel et justifié : travaux à l'exception des travaux de construction et d'agrandissement, totalité des intérêts d'emprunt, charges de copropriété, frais de gestion, primes d'assurances, taxe foncière...

En revanche, vous ne pouvez pas provisionner des dépenses futures, ni déduire une somme forfaitaire correspondant au temps passé pour la gestion de vos biens, l'entretien ou la réparation de l'immeuble.

Des règles de déduction spécifiques pour 2018

Compte tenu de l'entrée en vigueur du prélèvement à la source en 2019, un dispositif spécifique est mis en place pour 2018 afin d'éviter que les bailleurs ne diffèrent le paiement de leurs charges et/ou ne reportent leurs travaux d'entretien et d'amélioration.

Les charges courantes, normalement exigibles en 2018, ne seront déductibles que cette année ; autrement dit, vous ne pourrez pas les déduire l'an prochain même si vous les payez effectivement en 2019. Quant aux travaux d'entretien et d'amélioration « non urgents » réalisés en 2018, ils seront déductibles en totalité cette année et le montant des travaux déductibles l'an prochain sera égal à la moyenne des dépenses payées en 2018 et 2019 (sauf pour un bien acheté en 2019).



Location vide ou meublée, régime du foncier classique, du micro-foncier ou du micro-Bic, la fiscalité des revenus dépend du type de bien, des montants encaissés et parfois d'un libre choix.

Si vous constatez un déficit, la fraction du déficit qui résulte des charges autres que les intérêts d'emprunt est imputable sur vos autres revenus dans la limite de 10 700 € par an.

BIEN IMMOBILIER LOUÉ MEUBLÉ

Tant que vos loyers n'ont pas dépassé 70 000 € en 2017, vous relevez du micro-Bic. Il vous suffit de reporter le montant de vos loyers sur la déclaration complémentaire : rubrique « *revenus des locations meublées non professionnelles* », si vous avez encaissé moins de 23 000 € en 2017 ou rubrique « *revenus industriels et commerciaux professionnels* », si vous avez encaissé plus de 23 000 € de loyers. L'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire de 50 % aux sommes déclarées. Autrement dit, vos loyers ne seront soumis à l'impôt sur le revenu et aux 17,2 % de prélèvements sociaux que sur la moitié de leur montant. Si vos loyers ont dépassé 23 000 €, vous n'aurez pas de prélèvements sociaux supplémentaires à payer dans la mesure où vous avez déjà payé 22,7 % de cotisations sociales en 2017.

Au-delà de 70 000 € de recettes ou si vous renoncez au micro-foncier, vous relevez d'un régime réel d'imposition. Vous devrez alors souscrire une déclaration professionnelle

(n° 2031 SD) préalablement au dépôt de votre déclaration de revenus. Mais en contrepartie, et c'est l'intérêt de l'imposition au réel dans la catégorie des Bic, vous pourrez déduire la totalité des intérêts d'emprunt, même si cela entraîne la constatation d'un déficit, et amortir le logement sur une durée de 20 ans à 25 ans voire plus, ainsi que le mobilier et les équipements (sur 5 à 7 ans). Sachant que le montant des amortissements déductibles est limité, chaque année, à la différence entre le montant des loyers encaissés et celui des charges déductibles, la déduction des amortissements ne peut pas entraîner la constatation d'un déficit. Mais la part des amortissements qui n'a pas pu être déduite au titre d'une année est reportable indéfiniment, d'année en année. Cela peut vous permettre de vous constituer des loyers non imposables, ou faiblement imposables, pendant une très longue durée. Le revers de la médaille ? Ce régime est contraignant puisqu'il vous oblige à tenir une véritable comptabilité, comme une entreprise. D'où l'intérêt d'adhérer à un centre de gestion agréé auquel vous confierez la tenue de votre comptabilité ; si vous ne le faites pas, votre base d'imposition sera majorée de 25 %. ♦

NATHALIE CHEYSSON-KAPLAN