

REGIME DE DROIT COMMUN SUR L'ANCIEN

Définition des revenus fonciers

Les revenus fonciers proviennent essentiellement de la location d'immeubles appartenant en propre au contribuable ou aux membres de sa famille dont les revenus sont imposables avec les siens.

En pratique sont imposables au titre des revenus fonciers les revenus émanant des :

- propriétés bâties : maisons, appartements, usines, magasins, bureaux, bâtiments ruraux ;
- propriétés non bâties de toute nature ;
- parts de sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés ;
- actions ou parts de sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale.

Toutefois, seuls les revenus qui ne sont pas inclus dans les bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole, ou d'une profession non commerciale, entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Les revenus provenant de la location d'un logement loué nu s'ajoutent chaque année au revenu global du propriétaire bailleur dans la catégorie des revenus fonciers : ils sont assujettis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Impôts du propriétaire bailleur

Le revenu net procuré à un particulier par la location d'un logement dont il est propriétaire s'ajoute à son revenu global pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Toutefois, l'imposition du propriétaire bailleur est différente suivant qu'il s'agit d'une location meublée ou d'une location nue.

Lorsqu'il s'agit d'une location meublée, le bailleur est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Lorsqu'il s'agit d'une location nue le bailleur est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Il peut sous certaines conditions retrancher de son impôt sur le revenu, sous forme d'amortissement, une partie de l'investissement lié à l'acquisition du logement.

En plus de l'impôt sur le revenu, le propriétaire bailleur doit s'acquitter des impôts locaux -principalement la taxe foncière - et des contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social de 2 % et contribution de solidarité pour l'autonomie).

En cas de vente de l'immeuble ou du logement loué, la plus value réalisée est en principe soumise à l'impôt sur le revenu. Le notaire est désormais chargé de l'établissement de la déclaration de plus-value. Il acquitte lors de la même formalité les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur et l'impôt sur le revenu afférent à la plus value du par le vendeur.

Détermination du revenu foncier

Le revenu brut foncier comprend l'ensemble des recettes de toute nature perçues au cours de l'année, y compris notamment les dépenses incombant normalement au bailleur et mises à la charge des locataires. (supprimé par l'art. 49 de la loi de finances pour 2005). En revanche, le bailleur qui est remboursé par son locataire de dépenses qui incombent à ce dernier, ne déclare pas ces sommes dans la mesure où les charges correspondantes ne sont pas déduites des recettes brutes.

Le revenu net foncier est obtenu après compensation des revenus et des déficits fonciers de tous les immeubles possédés par le contribuable ou les membres du foyer fiscal.

Lorsque le résultat de cette compensation est positif (compte tenu le cas échéant de l'imputation des déficits provenant d'années antérieures), le revenu net est taxable à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Le montant net des revenus fonciers est soumis au prélèvement social de 2 %, à la Contribution Sociale Généralisée (CSG) la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) et à la contribution de solidarité pour l'autonomie avec les autres revenus du foyer fiscal.

Lorsque le résultat est déficitaire, le déficit constaté vient en déduction, sous certaines conditions et limites, du revenu global. (voir Revenus fonciers : régime de déclaration simplifiée)

Recettes brutes, dépenses composant le revenu foncier

Les recettes brutes sont les sommes encaissées par le bailleur au cours de l'année d'imposition à quelque titre que ce soit, notamment :

- > les loyers et charges - y compris les arriérés ou les loyers versés d'avance au titre de l'année suivante ;
- les loyers perçus par l'intermédiaire d'un mandataire même si celui-ci n'en a pas rendu compte au cours de l'exercice fiscal ;
- la valeur des avantages en nature stipulés au bail ;
- les revenus accessoires : location de droit d'affichage ;
- le loyer acquitté par le preneur en cas de bail à réhabilitation ;
- les subventions (notamment celles de l'ANAH) et les indemnités d'assurances destinées à financer des charges déductibles.

En revanche, ne font pas partie du revenu foncier :

- les dépôts de garantie versés par les locataires lors de la signature du bail. Ils ne doivent pas être inclus dans les recettes brutes lors de leur encaissement, mais seulement le cas échéant lorsqu'ils sont utilisés par le bailleur pour se couvrir des loyers non payés à leur terme ou des frais de remise en état des locaux après le départ du locataire ;
- les améliorations réalisées par le preneur en cours de bail, à l'exception des travaux

d'agrandissement, de construction ou de reconstruction qui sont imposables au titre de l'année au cours de laquelle le bail a pris fin, à condition qu'ils reviennent sans indemnité au bailleur et qu'ils soient prévus dans le bail.

> dans le cadre d'un bail à réhabilitation, les travaux de construction, ou de reconstruction, d'agrandissement réalisés, à condition qu'ils aient été prévus par le bail.

Les dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge du locataire doivent être ajoutées aux recettes brutes.

Il s'agit des dépenses qui incombent de droit au bailleur, mais que le bail met expressément à la charge du locataire notamment :

- les réparations autres que locatives,
- les impôts payés par le locataire alors qu'ils devraient être payés par le bailleur,
- les primes d'assurance contre les risques dont le bailleur est responsable.

En revanche, les dépenses d'amélioration réalisées volontairement par le locataire alors que les clauses de son bail ne l'y obligent pas, n'ont pas à être ajoutées aux recettes brutes du bailleur, même si celui-ci a donné son accord pour la réalisation des travaux.

Les dépenses supportées par le bailleur pour le compte des locataires font l'objet d'un traitement particulier.

Désormais, il est interdit au bailleur de déduire de ses revenus fonciers les dépenses incombant au locataire acquittées par lui ; en contrepartie, les remboursements effectués le locataire ne sont plus imposables.

Afin de ne pas pénaliser les bailleurs en cas d'impayés, celui-ci est en droit de déduire, au titre de l'année de départ du locataire, les charges non effectivement récupérées. La déduction des charges non récupérées n'est possible que l'année de départ du locataire, même si les sommes en cause peuvent concerner l'ensemble des années antérieures couvertes par la période de location.

Cette réduction est pratiquée après déduction forfaitaire.

Les dépenses en cause sont :

- > celles de fournitures ou de services destinés à l'usage privé ou commun des locataires et occupants : notamment, de la consommation d'eau chaude et froide, des frais de chauffage, d'éclairage, d'ascenseur, de tapis, de vidange, de ramonage, d'entretien de propreté des parties communes, de la location des compteurs... ;
- des taxes locatives : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage... ;
- les taxes locatives : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage...

Déduction intérêts d'emprunts du revenu brut foncier

Le bailleur peut déduire de son revenu brut foncier :

les intérêts d'emprunts payés au cours de l'année d'imposition et contractés pour l'achat, la conservation, la construction, l'amélioration des propriétés (ex : intérêts des emprunts contractés pour le paiement des droits de succession),

> les intérêts des emprunts substitutifs sont également déductibles si le nouvel emprunt est souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial (mention expresse sur le nouveau contrat ou l'avenant).

Déduction dépenses de réparation et d'entretien et des dépenses d'amélioration du revenu brut foncier

Le bailleur peut déduire de son revenu brut foncier des dépenses réglées au cours de l'année d'imposition et engagées pour des travaux :

> d'amélioration tels que l'installation du chauffage central, d'une salle d'eau, du tout-à-l'égout, des frais d'installation d'un ascenseur,

> de réparation ou d'entretien tels que la réfection des peintures extérieures.

Déduction primes d'assurance

A compter du 1.1.96, les primes d'assurance pour impayés de loyers sont déductibles du revenu brut foncier du bailleur, même si le contrat couvre d'autres risques que les impayés de loyer, par exemple :

> versement du loyer en cas de déménagement sans préavis du locataire,

> indemnisation de la perte de loyer en cas de nécessité d'effectuer des travaux de remise en état après le départ du locataire.

Dans ce cas, toutefois, seule la fraction des primes destinée à couvrir le risque de loyers impayés est déductible, et doit à ce titre être clairement distinguée.

Le contrat peut être souscrit par le propriétaire ou par un administrateur de biens.

À compter de l'imposition des revenus de l'année 2006 (déclaration 2007), les primes d'assurances, quel que soit leur objet sont déductibles.

Déduction des frais réels du revenu brut foncier

Le bailleur peut retrancher de son revenu brut foncier :

- les frais réels de gérance (honoraires du syndic de copropriété, salaires, charges sociales et fiscales) versés pour assurer la gestion des immeubles ;

> les frais de rémunérations des concierges et gardes constitués par les salaires en espèces, les avantages en nature (eau, gaz, chauffage), ainsi que les charges sociales ou fiscales (taxe sur les salaires) correspondantes.