

La déclaration des revenus fonciers

Avril 2024

1) Les revenus fonciers : quelques principes de base

Chaque année, au printemps, les propriétaires bailleurs doivent déclarer leurs revenus locatifs par voie numérique (<https://www.impots.gouv.fr>) ou, dans une moindre mesure, sur format papier. En 2024, le calendrier de déclaration des revenus est le suivant :

- 11 avril 2024 : ouverture de la déclaration en ligne
- 3 mai : date limite pour la déclaration 2072 pour les SCI, avec un délai complémentaire de 15 jours lorsque les résultats sont télédéclarés
- 20 mai : date limite de dépôt de la déclaration de revenus, [sous format papier](#)
- 23 mai : date limite de déclaration des revenus en ligne pour les départements 01 à 19 et les contribuables non-résidents en France
- 30 mai : date limite de déclaration des revenus en ligne pour les départements 2A à 54
- 6 juin : date limite de déclaration des revenus en ligne pour les départements 55 à 95 ainsi que les DOM

A. Les différentes modalités de déclaration

Les revenus fonciers ne se déclarent pas de la même façon :

- Selon la nature du bien loué : vide ou meublé

Les revenus issus des locations vides sont à déclarer dans la catégorie des revenus fonciers. Ceux issus des locations meublées relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers.

- Selon son régime fiscal : micro-foncier ou régime réel

Lorsque le bailleur perçoit moins de 15.000€ annuel de recettes locatives, il lui est possible d'opter pour le régime micro-foncier. Il s'agit d'un régime simplifié de déclaration pour les locations non-meublées, qui se fait directement via la [déclaration d'ensemble des revenus \(2042\)](#). Le fisc applique un abattement forfaitaire pour charges de 30%.

Attention, les dispositifs de défiscalisation associées au conventionnement Anah ne permettent pas d'opter pour ce régime.

Dans la mesure où le régime s'applique à l'entièreté des recettes brutes, il n'est pas possible d'appliquer différents régimes à différents biens.

Au-delà de 15.000 € de recettes locatives ou si la location entre dans le cadre d'un dispositif de déduction fiscale ou si le bailleur préfère ne pas opter pour le micro-foncier, ce-dernier est alors soumis au régime réel et doit calculer son revenu foncier imposable. Lorsque le bailleur choisit de sortir du régime du micro-foncier, il ne pourra plus opter pour ce-dernier pendant 3 années.

- Selon la nature du propriétaire : propriétaire physique ou SCI

En optant pour le régime réel, les propriétaires physiques déclarent leurs revenus fonciers via la [déclaration dite 2044](#) ou dans certaines situations, via la « [déclaration 2044 spéciale](#)¹ ». Le résultat est ensuite reporté sur la [déclaration d'ensemble des revenus dite 2042](#) (il s'agit de la déclaration générale, de base).

En complément, si le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt (par exemple, pour le Loc'Avantages), [une déclaration 2042 RICl](#) doit aussi être complétée (cf. ci-après).

Les SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés doivent remplir la [déclaration d'impôt 2072](#) et ses annexes. Les bénéfices tirés de la location sont imposés selon la répartition établie entre les associés dans le cadre de leur déclaration individuelle.

Aussi, selon la nature de l'ensemble du patrimoine détenu par les associés et en plus de la déclaration 2072 remplie par la SCI, ces derniers devront remplir soit la déclaration de revenus fonciers 2044, soit directement la déclaration d'ensemble des revenus 2042.

Pour leur permettre de remplir leur propre déclaration de revenus fonciers, la SCI doit leur remettre une attestation précisant leur quote-part dans les revenus sociaux.

Si les associés bénéficient également d'une réduction d'impôt (par exemple, pour le Loc'Avantages), ils devront aussi compléter [une déclaration 2042 RICl](#).

B. La détermination des revenus fonciers imposables

La présente note se concentre sur les biens loués vides, correspondant à la majorité des biens gérés par les adhérents de la Fapil.

Lorsque le bailleur relève du régime réel, il doit déduire de ses recettes locatives ses charges et frais payés dans l'année. Ce calcul est d'abord réalisé pour chacun des biens mis en location puis sur l'ensemble des biens loués par addition.

Lorsque le bailleur est propriétaire via une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, son résultat imposable correspond à la différence entre la quote-part lui revenant dans les revenus bruts perçus par la société et la fraction de charges lui incombant.

CF. TABLEAU RECAPITULATIF EN PAGE SUIVANTE

¹ Lorsque le propriétaire (conditions non-cumulatives) :

- Bénéficie de l'un des dispositifs suivants : Scellier intermédiaire ou en ZRR, Robien classique, reconverti ou en ZRR, Besson neuf, Périssol, Borloo neuf
- A des revenus fonciers provenant d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de la loi Malraux (permis de construire ou de déclaration de travaux déposés avant 2009)
- A des revenus fonciers provenant d'immeubles détenues en nue-propriété.
- Était l'associé d'une société immobilière non passible de l'impôt sur les sociétés, et non dotée de la transparence fiscale, ou dans une société immobilière de copropriété transparente qui perçoit des revenus locatifs provenant pour lesquels vous demandez à bénéficier de la déduction au titre l'amortissement, soit d'immeubles classés monuments historiques ou possédés en nue-propriété
- Était l'associé d'une société de placement immobilier (SCPI) et a opté pour la déduction spécifique au titre de l'amortissement des souscriptions en numéraire de leurs parts

Si l'un des biens relève de la déclaration 2044 spéciale, tous doivent être reportés sur ce formulaire.

Les recettes à déclarer	Les frais et charges à déduire
<p>Recettes effectivement perçues dans l'année (peu importe si elles ont été versées au titre d'années antérieures) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les loyers encaissés dans l'année : loyers bruts (hors charges), fermages: <i>à reporter dans la ligne 211</i> - Les dépenses prises en charge par le locataire (par convention avec ce dernier) mais qui relèvent du propriétaire (à déduire ensuite dans les frais et charges) : <i>à reporter dans la ligne 212</i> - Les recettes diverses : <i>à renseigner dans la ligne 213</i> <ul style="list-style-type: none"> • revenus de substitution à la perte de loyer (garantie de loyers, prime d'intermédiation locative..), subventions (par exemple, les subventions pour travaux de l'ANAH : en compensation, les dépenses qu'elles ont servi à financer seront portées dans les dépenses déductibles en ligne 224), • recettes diverses (par exemple, la location du toit pour une antenne), • part du dépôt de garantie conservée lors du départ du locataire pour compenser le loyer non payé à son terme, des frais de remise en état après départ des locataires, ou des charges locatives (pour ce dernier, possibilité de report dans les charges déductibles) <p><i>N.B : les provisions pour charge, les remboursements de sommes avancées au locataire pour des charges qui lui incombent ne sont pas à déclarer</i></p>	<p>Frais et charges effectivement déboursés dans l'année (peu importe si elles sont payées au titre d'années antérieures) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les frais d'administration et de gestion : à reporter sur la ligne 221 <ul style="list-style-type: none"> • rémunération du gardien • frais versés à un tiers (agence gestionnaire, comptable, rédaction de la déclaration fiscale...) • frais de procédure (honoraires versés à un avocat..) - Les autres frais de gestion pour un montant forfaitaire de 20€ par local (frais d'impression, de courrier, par exemple) : <i>à reporter dans la ligne 222</i> - Les primes d'assurance, notamment celles couvrant les risques d'incendie, de dégâts des eaux, assurances GLI, PNO... : <i>à reporter en ligne 223</i> - Les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration, à l'exclusion des dépenses correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement : <i>à reporter en ligne 224, puis à préciser en ligne 400 (nom des entreprises, date de paiement des travaux et montant)</i> - Les dépenses de travaux de rénovation énergétique, énumérées à l'article 319.-17 du CCH et respectant un niveau de performance. Ce dispositif est optionnel et temporaire, et si le propriétaire souhaite en bénéficier il <i>convient de ne pas mentionner les dépenses de travaux visées par ce dispositif à la ligne 224 mais de les faire apparaître uniquement à la ligne 224 bis.</i> - Les charges récupérables non récupérées auprès du locataire au 31/12 de l'année de son départ, les charges locatives assumées par le propriétaire lorsque le logement reste vacant entre la résiliation et la conclusion d'un nouveau, et les sommes prélevées sur les montants conservés à titre de dépôt de garantie pour financer des charges locatives : <i>à reporter en ligne 225</i> - Les indemnités d'éviction et les frais de relogement (sous certaines conditions listées dans la notice) : <i>à reporter dans la ligne 226</i> - La taxe foncière et les taxes annexes à cet impôt (sauf la TEOM qui est une charge récupérable sur le locataire) : <i>à reporter en ligne 227</i> - Les déductions spécifiques attachés au conventionnement Anah (Besson Ancien, Borloo Ancien, Cosse / Louer Abordable) : <i>à reporter en ligne 228 et à décrire en ligne 200</i> - Les provisions pour charges de copropriété versées en 2023 au syndic, au titre des dépenses prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965 uniquement, et ce de manière globale : <i>à reporter en ligne 229</i> - Sur la base de l'arrêté des comptes, la fraction des provisions déduites au titre de 2022, correspondant à la somme des : charges non déductibles + charges récupérables sur le locataire + l'éventuel solde positif correspondant à la différence entre le montant déduit en 2022 et les charges réellement payées à la régularisation : <i>à reporter en ligne 230 (une explication plus détaillée ainsi qu'un exemple sont disponibles dans la notice explicative)</i> - Les intérêts et frais d'emprunt relatifs aux immeubles donnés en location et payés en 2023 : <i>ligne 250, à préciser par la suite en ligne 410 avec le nom de la banque, la date du prêt et le montant versé en 2023</i>

C. Le revenu net imposable et le déficit foncier

Pour le régime réel, la différence entre les recettes et les dépenses est reportée en ligne 240 de la déclaration des revenus fonciers.

Si ce résultat est positif, reportez ce chiffre dans la déclaration 2042 à la case 4BA.

Lorsque ce résultat est négatif, on parle de déficit foncier. Celui-ci doit être détaillé dans les lignes 430 à 441 de cette même déclaration. Les informations sont ensuite reportées dans la déclaration d'ensemble 2042, dans les cases 4BC ou 4BB.

Ce déficit foncier est imputable sur le revenu imposable global, dans la limite de 10.700 € par an (attention, pas par logement). Cette limite est portée à 15.300 € dans le cadre du dispositif Louer Abordable (« Cosse »). Le Loc'Avantages ne permet pas de bénéficier de ce déficit foncier « bonifié » (le plafond est de nouveau de 10.700€).

Au-delà de ces plafonds, le déficit foncier est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes dès lors que le résultat foncier est positif.

Point de vigilance !

La fraction de déficit foncier liée à la déduction des intérêts et frais d'emprunts ne s'impute pas sur le revenu global, mais sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. A noter si les loyers perçus couvrent entièrement les intérêts d'emprunt, le déficit peut être imputé sur le revenu imposable global.

Exemple 1 : un bailleur a perçu 10.000 € de recettes locatives en 2023. Il a supporté 5.000 € de charges déductibles. Il a également payé 5.500 € d'intérêts d'emprunt.

→ Le déficit foncier constaté est de 500 €

→ Les loyers étant supérieurs à la totalité des intérêts d'emprunts, le déficit de 500 € est imputable en totalité sur le revenu imposable global.

Exemple 2 : un bailleur a perçu 5.000 € de recettes locatives en 2023. Il a supporté 6.000 € de charges déductibles. Il a également payé 5.500 € d'intérêts d'emprunt.

→ Le déficit foncier constaté est de 6.500 €.

→ Les loyers étant inférieurs aux intérêts d'emprunt, le déficit causé par ces derniers – soit 500 € - doit être imputé sur les revenus fonciers des 10 prochaines années. Le reste est imputable sur le revenu global de 2023.

Les obligations relatives au déficit foncier

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global ne sera définitivement acquise qu'à condition de conserver le logement à la location jusqu'au 31 décembre de la 3^e année qui suit l'imputation. Durant cette période, le bailleur ne peut utiliser le bien pour un usage personnel, le prêter, le louer meublé ou le vendre. La donation de la nue-propriété reste néanmoins possible si l'usufruitier maintient l'affectation du bien à la location. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'avantage fiscal est remis en cause. Les revenus imposables seront recalculés. Néanmoins, cette remise en cause ne s'applique pas en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du bailleur ou de son conjoint, d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de fusion de SCPI.

Actualité pour la déclaration en 2024 : le doublement du déficit foncier en cas de travaux d'amélioration énergétique

L'article 12 de la loi de finances rectificatives pour 2022 a doublé le plafond de déficit foncier imputable sur le revenu global, en le portant à 21.400 €, lorsque le bailleur engage des travaux de rénovation énergétique permettant de passer d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D. Les dépenses concernées sont celles engagées par un devis depuis le 5 novembre 2022 et payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Elles ont été listées [dans un décret](#) du 21 avril 2023.

2) La marche à suivre pour le Loc'Avantages

Depuis le 1^{er} mars 2022, le dispositif Loc'Avantages a pris la suite du dispositif Cosse / Louer Abordable, pour les nouvelles conventions Anah.

Alors que les précédents dispositifs répondaient à une logique de déduction fiscale, venant réduire l'assiette des revenus fonciers imposables, le Loc'Avantages est une réduction d'impôt. En d'autres termes, l'avantage fiscal s'impute *a posteriori* sur l'impôt sur le revenu.

Comme pour le dispositif Cosse, le bailleur est obligatoirement soumis à la déclaration des revenus fonciers au régime réel. Comme à l'accoutumée, le bailleur remplira la déclaration des revenus fonciers 2044 (ou 2044 spéciale, selon les situations) et reportera le résultat sur la déclaration d'ensemble des revenus 2042.

Attention, contrairement au dispositif Cosse, les lignes 200 « caractéristiques des propriétés » et 228 sur les déductions spécifiques ne sont pas à remplir pour les logements sous Loc'Avantages. **Le bailleur doit procéder comme si son logement n'était donc pas conventionné. En revanche, il devra remplir la [déclaration 2042 RICL](#), dont le formulaire 2024 intègre une rubrique sur le dispositif.**

INVESTISSEMENTS LOCATIFS ET LOGEMENTS DONNÉS EN LOCATION À LOYER ABORDABLE AVEC CONVENTIONNEMENT ANAH (DISPOSITIF LOC'AVANTAGES)				
Conventionnement avec L'ANAH en 2022				
	Sans intermédiation locative		Avec intermédiation locative	
Location intermédiaire <i>recettes brutes</i>	15 % 7BK	<input type="text"/>	20 % 7BL	<input type="text"/>
Location sociale <i>recettes brutes</i>	35 % 7BM	<input type="text"/>	40 % 7BN	<input type="text"/>
Location très sociale <i>recettes brutes</i>			65 % 7BO	<input type="text"/>
Vous êtes fiscalement domicilié à l'étranger et vous avez donné en location à loyer abordable un logement avec conventionnement ANAH lorsque vous étiez domicilié en France				7AA COCHEZ <input type="checkbox"/>

Le bailleur devra reporter les recettes locatives brutes² dans la case afférente au niveau de conventionnement du logement, en prenant soin de remplir la colonne dédiée à l'intermédiation locative.

² Les recettes locatives brutes sont définies à [l'article 29 du CGI](#)

3) Le prélèvement à la source et les revenus fonciers

Le système du prélèvement à la source a été mis en place en 2019. Contrairement aux autres revenus, l'impôt sur les revenus fonciers n'est pas retenu mensuellement « à la source » mais fait l'objet d'un acompte saisi directement par l'administration fiscale sur le compte bancaire du foyer fiscal. Ce prélèvement est effectué tous les 15 du mois, ou chaque trimestre sur option.

Comment est calculé l'acompte ?

Le montant de l'acompte d'impôt à payer est calculé sur la base des derniers revenus locatifs déclarés, auxquels l'administration fiscale applique le taux de prélèvement fiscal du foyer³.

De janvier à août 2024, les acomptes sont calculés sur la base des revenus locatifs de 2022. Puis à partir de septembre jusqu'à août 2025, la base sera celle des revenus locatifs 2023, qui ont été déclarés au printemps 2024. Et ainsi de suite !

L'acompte peut-il être modulé ?

En cas de chute des revenus locatifs ou si ses charges augmentent fortement, le bailleur peut demander une diminution de son taux de prélèvement (via son espace particulier du site impots.gouv.fr). Cela n'est possible que lorsqu'il prévoit une baisse de plus de 5% des prélèvements à la source. L'administration tiendra également compte des versements déjà effectués pour déterminer le nouveau montant des acomptes. L'inverse est également possible si le bailleur anticipe une hausse de son revenu foncier imposable.

Un propriétaire qui cesse d'être bailleur (de l'ensemble de ses biens) en cours d'année peut demander à suspendre le prélèvement auprès de l'administration fiscale. En revanche, si le défaut de recettes locatives ne résulte pas d'un abandon définitif de la location mais d'une carence ou d'une vacance locative, le propriétaire peut seulement demander une modulation à la baisse de son taux d'imposition.

Inversement, un propriétaire procédant à une première mise en location ne commencera à régler un acompte d'impôt au titre de ses revenus fonciers qu'en septembre de l'année suivante. Pour ne pas subir ce décalage entre perception des loyers et imposition de ces derniers, le propriétaire peut verser un acompte spontané à l'administration fiscale dès le démarrage de la location (via son espace particulier du site impots.gouv.fr).

Comment sont calculés et payés les prélèvements sociaux ?

Les revenus fonciers sont soumis aux prélèvements sociaux à la source (CSG et CRDS). Chaque mois ou trimestre, un acompte est ainsi prélevé, en appliquant un taux de 17,2%.

Ce taux est d'abord appliqué sur la base des revenus fonciers de 2022 jusqu'à septembre 2024 puis sur la base de ceux de 2023 à partir de septembre 2024 (avec régularisation si trop payé ou complément à verser).

³ Le taux de prélèvement à la source est calculé à partir de la dernière déclaration de revenus. En 2023 donc, le taux qui s'applique entre janvier et août est celui de la déclaration sur les revenus 2021 (faite en 2022). Ce taux est ensuite actualisé en septembre 2023 sur les revenus 2022 déclarés en 2023. Attention, les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de prélèvement à la source, sauf exception. L'avantage correspondant ne sera remboursé que l'année suivante.

A noter que toute modulation (à la hausse ou à la baisse) de l'acompte sur les revenus nets fonciers imposables ou du taux de prélèvement a une conséquence sur le calcul des acomptes des prélèvements sociaux.

Comment fonctionne le prélèvement à la source pour le dispositif Cosse / Louer Abordable ?

L'acompte prélevé en janvier 2024 intègre déjà l'avantage fiscal, puisque cet acompte est calculé sur la base des revenus fonciers nets après déduction du Cosse.

Comment fonctionne le prélèvement à la source pour le dispositif Loc'Avantages ?

La réduction d'impôt n'est pas intégrée dans le calcul du taux de prélèvement à la source. Elle fait l'objet d'un acompte de 60% versé en janvier par l'administration fiscale, le solde de la réduction est versé lors du traitement de la déclaration d'impôt en septembre.

Pour une convention signée en 2023, le bailleur bénéficiera d'un acompte de 60% en janvier 2024, sur la base des recettes locatives brutes de 2022, et du solde en septembre 2024 calculé sur la base des recettes locatives brutes de 2023.

Comment est traité le déficit foncier dans le prélèvement à la source ?

Si le bailleur a été en situation de déficit foncier au titre de 2022, la base de calcul utilisée en 2023 a été de 0. Le fisc ne prélèvera donc rien jusqu'en août 2024. Il en sera de même à partir de septembre 2024 s'il est à nouveau en déficit foncier au titre de 2023.

S'il n'est plus en situation de déficit foncier sur 2023, le prélèvement des impôts se fera selon deux options :

- Si le montant de l'impôt sur les revenus fonciers est inférieur à 300€, le prélèvement sera réalisé en une seule fois en septembre 2024
- Si le montant de l'impôt est supérieur à 300€, le prélèvement sera échelonné par acomptes entre septembre et décembre 2024

Obligation déclarative d'occupation et de loyer

Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'article 1418 du Code général des impôts (CGI) prévoit **que tout propriétaire de biens immobiliers doit déclarer la situation d'occupation de son ou ses biens immobiliers** en renseignant l'identité des occupants sur le service « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI) sur Impôts.gouv.fr.

Pour l'année 2024, seuls les changements ou modification d'occupation sont à déclarer au plus tard le 30 juin 2024. En cas d'absence de changement, il suffit de valider les informations sur l'espace en ligne.

En cas de déclaration, le propriétaire s'expose à une sanction administrative (article 1770 terdecies du CGI). Une amende d'un montant forfaitaire de 150€ par local pourra être appliquée en cas d'erreur, omission ou insuffisance.

Documents ressources :

- [La brochure pratique pour la déclaration des revenus 2023](#), de l'Administration Fiscale
- [Notices CERFA](#) : pas-à-pas des lignes à renseigner
- [BOFIP](#)
- Guide [Le particulier immobilier « optimisez vos revenus locatifs », 2024](#) (payant)