

IMPOSITION DES REVENUS FONCIERS

Les revenus tirés de la location d'immeubles nus sont, de principe, imposables dans la catégorie des revenus fonciers qu'ils soient perçus par des particuliers ou par des SCI soumises à l'IR. Deux régimes d'imposition coexistent : le régime de droit commun et le régime dit "micro-foncier", applicable lorsque le revenu brut foncier annuel n'excède pas un certain montant.

Le régime d'imposition micro-foncier

Il est applicable, sauf option pour le régime normal, si le revenu brut foncier du foyer fiscal est inférieur ou égal à 15 000€ par an (hors TVA éventuelle).

Il consiste à bénéficier d'un abattement de 30% du revenu foncier brut.

Le régime d'imposition normal

Seul est imposable le revenu foncier net c'est-à-dire la différence entre les loyers bruts perçus et les charges.

Les charges déductibles sont :

- les intérêts d'emprunts, assurance décès-incapacité ;
- les taxes foncières ;
- les primes d'assurance ;
- les provisions pour charges de copropriété ;
- les indemnités d'éviction et de relogement ;
- les frais de gestion ;
- les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charges des propriétaires ;
- les dépenses d'entretien et de réparation, ils doivent avoir pour objet de remettre ou de conserver le logement loué en état pour permettre un usage normal à ses occupants.

Le déficit foncier

Si la somme des charges est supérieure à celle des loyers, on crée un déficit foncier.

Ce déficit foncier est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700€, s'il résulte de dépenses autres que celles occasionnées par le financement du bien (intérêts d'emprunts et assurance décès –incapacité).

Si le déficit résulte des intérêts d'emprunts ou excède 10 700 €, il est déductible des revenus fonciers des dix années suivantes.

Calcul de l'impôt foncier

Le revenu net de charges déductibles est imposé au barème de l'IR auquel on ajoute les prélèvements sociaux de 12,3%.

Il existe un certain nombre de régimes spécifiques permettant :

- soit de créer un déficit foncier par déduction d'un amortissement (Besson, Robien, Borloo) ;
- soit d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu global (Scellier, Malraux...).