cerfa
N° 50156 # 22

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Notice pour remplir la déclaration N° 2044 des revenus fonciers de l'année 2017

Cette notice n'a qu'une valeur indicative. Elle ne se substitue pas à la documentation officielle de l'administration.
Les principales nouveautés sont signalées par un trait vertical en marge.

Déclaration à souscrire

Régime micro foncier	Le régime d'imposition simplifié des revenus fonciers est applicable de plein droit si vous remplissez simultanément les conditions suivantes : – vos revenus fonciers proviennent de la location **non meublée** de propriétés urbaines ou rurales ou de parts de sociétés immobilières de copropriétés dotées de la transparence fiscale **et,** le cas échéant, de parts de sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés, ainsi que de parts de FPI à raison des produits encaissés par le fonds en provenance de ses actifs immobiliers. Si vous percevez des revenus fonciers uniquement au travers de sociétés immobilières ou de FPI, vous êtes **expressément exclus du régime micro foncier** (voir paragraphe 110). – le montant annuel des revenus fonciers bruts perçus en 2017 par votre foyer fiscal (toutes propriétés confondues) n'excède pas 15 000 €, charges non comprises, **quelle que soit la durée de la location au cours de l'année.** La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte de l'ensemble des loyers en principal, des recettes accessoires et, éventuellement, de la quote-part de revenu brut annuel des sociétés immobilières ou/et de FPI dont vous êtes associé, à proportion de vos droits dans le bénéfice comptable (tenez compte uniquement des recettes perçues par la société ou le fonds, en faisant abstraction des charges). – les immeubles dont vous êtes propriétaire ainsi que les immeubles détenus par les sociétés dont vous êtes associé ne bénéficient pas d'un régime particulier c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas : • d'immeubles bénéficiant d'une déduction spécifique : voir paragraphe n° 228 ; • d'immeubles pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement : dispositif « Périssol », « Besson neuf », « Robien classique ou recentré », « Robien ZRR classique ou recentré » ou « Borloo-neuf » ; • d'immeubles spéciaux : monuments historiques et assimilés, immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (dispositif « Malraux »), immeubles détenus en nue-propriété ; • d'immeubles pour lesquels sont demandées les réductions d'impôt pour investissements locatifs dans le secteur touristique [articles 199 *decies* EA et 199 *decies* F du code général des impôts (CGI)]. – vous n'avez pas opté pour la déduction au titre de l'amortissement de vos parts de SCPI : dispositifs « Robien SCPI » ou « Borloo SCPI ». Si vous êtes de plein droit dans le champ d'application du régime micro foncier, **vous n'avez pas à remplir de déclaration n° 2044.** Indiquez le montant total de vos revenus perçus en 2017 (charges non comprises), case 4 BE de votre déclaration des revenus n° 2042. Un abattement de 30 % représentatif des frais sera automatiquement appliqué pour déterminer votre revenu imposable. Vous pouvez cependant décider d'opter pour le régime réel des revenus fonciers et déposer une déclaration annexe des revenus fonciers n° 2044. **Cette option est irrévocable pendant trois ans et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers du foyer fiscal.**
Déclaration n° 2044	Vous devez souscrire une déclaration n° 2044 si : – le montant annuel des revenus fonciers bruts perçus en 2017 par votre foyer fiscal (toutes propriétés confondues) est supérieur à 15 000 € ; – vous êtes expressément exclu du régime micro foncier ; – ou si vous êtes de plein droit dans le champ d'application du régime simplifié (micro foncier) et que vous souhaitez opter pour le régime réel. Cette option s'exerce par le simple dépôt de la déclaration n° 2044. Elle est irrévocable pendant 3 ans. À l'issue de ces trois ans, votre option pour le régime réel d'imposition est renouvelée tacitement tous les ans.
Déclaration n° 2044 spéciale	Vous devez souscrire une déclaration n° 2044 spéciale si : – vous avez perçu des revenus provenant de la location de logements neufs ou assimilés, pour lesquels vous avez opté pour la **déduction au titre de l'amortissement** (dispositifs « Borloo neuf », « Robien classique ou recentré », « Robien ZRR classique ou recentré », « Besson neuf » ou « Périssol »), ou ayant ouvert droit au bénéfice d'une déduction spécifique prévue dans le cadre de la réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » ou « Scellier ZRR » ; – vous possédez des **immeubles spéciaux :** monuments historiques et assimilés, immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (dispositif « Malraux ») pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1er janvier 2009, immeubles détenus en nue-propriété ; – vous détenez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement : dispositif « Robien SCPI » ou « Borloo SCPI ». Procurez-vous cet imprimé et sa notice auprès de votre service des finances publiques ou sur impots.gouv.fr Pour recevoir automatiquement cette déclaration l'année prochaine, cochez la case 4 BZ de votre déclaration de revenus n° 2042.

N° 2044-K – IMPRIMERIE NATIONALE 2018 01 60544 ND – Mars 2018 – 2017-11-PF 003 996

100 Désignation du déclarant

Vous devez déclarer l'ensemble de vos revenus fonciers à l'adresse de votre domicile personnel.

110 Parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)

Si vous détenez **uniquement** des parts de sociétés immobilières translucides ou de FPI non soumis à l'impôt sur les sociétés, vous n'avez pas à remplir de déclaration n° 2044. Déclarez vos revenus case 4 BA de votre déclaration des revenus n° 2042 et indiquez en annexe les coordonnées des sociétés ou du FPI, le montant des revenus par société ou FPI et éventuellement le montant de vos intérêts d'emprunt (voir paragraphe n° 250).

Précision : **vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro foncier.** En effet, seuls les contribuables qui détiennent **à la fois** des parts de sociétés immobilières (ou de FPI) **et** des immeubles loués nus peuvent bénéficier du régime micro foncier, s'ils remplissent, par ailleurs, les autres conditions d'application de ce régime.

Dans les autres cas, déclarez les revenus de vos parts de SCI ou de FPI au paragraphe 110 de la déclaration n° 2044.

Cochez les cases de la rubrique 110 si vous avez opté pour l'une ou/et l'autre de ces déductions spécifiques et indiquez le taux applicable au "conventionnement Anah" (voir paragraphe 228).

Indiquez le nom et l'adresse des sociétés (ou des FPI) dans lesquelles vous êtes associé ainsi que la part du résultat vous revenant (si le nombre de lignes est insuffisant, joignez un état établi sur le même modèle).

Pour remplir les différentes colonnes, conformez-vous aux indications figurant sur l'attestation annuelle que la société vous a remise ou sur l'imprimé 2561 *ter* dans le cas d'un FPI.

Conservez l'attestation ou l'imprimé 2561 *ter*. Votre service des impôts pourra vous les demander.

Si vous avez contracté personnellement des emprunts pour acquérir vos parts ou faire vos apports à la société (ou au FPI), vous devez ajouter les intérêts de ces emprunts à ceux de la société ou du FPI. Pour vos prêts personnels, indiquez page 4, rubrique 410, la dénomination de la société (ou du FPI) concerné par ces emprunts, le nom et l'adresse de la personne ou de l'organisme prêteur et le montant des intérêts versés.

Précision: Si vous êtes associés d'un FPI, vous ne pouvez pas bénéficier des dispositions relatives aux dispositifs « Besson » et « Borloo ». En revanche, si vous êtes associés d'un FPI issu de la transformation de SCPI, vous pouvez bénéficier des dispositions relatives aux régimes d'investissement locatifs précités, à la condition que l'application de ces dispositions ait été demandée avant la date limite dépôt des déclarations des revenus de l'année 2006. En tout état de cause, la quote-part du résultat vous revenant ne peut être déficitaire.

« Conventionnement Anah » et « Besson ancien » : les dispositions relatives aux déductions spécifiques de 30 %, 45 %, 60 % ou 70 % (« Borloo ancien ») ou 15 %, 30 %, 50 %, 70 % ou 85 %(« Cosse »), 26 % (dispositif « Besson ancien ») [voir paragraphe 228] s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque les immeubles y ouvrant droit sont la propriété d'une société immobilière.

Chaque associé peut choisir s'il souhaite ou non bénéficier de l'un de ces dispositifs.

Pour bénéficier des déductions spécifiques « Conventionnement Anah » ou « Besson ancien » :

- la société doit s'être engagée à louer le logement non meublé à usage d'habitation principale pendant 6 ans (dispositif « Besson ancien ») ou pendant la durée d'application de la convention signée avec l'Anah (dispositifs « Borloo ancien » et « Cosse ») ;
- vous devez vous engager à conserver vos parts jusqu'à l'expiration du délai de location de 6 ans, le cas échéant prorogé (dispositif Besson ancien) ou pendant la durée d'application de la convention signée avec l'Anah (dispositifs « Borloo ancien » et « Cosse ») imparti à la société. **Ce choix est irrévocable.**

Le locataire doit être une personne autre que l'un des associés, un membre du foyer fiscal ou un ascendant ou un descendant d'un des associés.

Si vous bénéficiez des dispositifs « Borloo ancien » ou « Cosse », l'engagement de conserver vos titres doit être joint à votre déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois .

En cas de non-respect de ces engagements, le supplément de déduction pratiqué fera l'objet d'une reprise au titre de l'année de rupture de l'engagement ou de la cession des parts (voir paragraphe 262).

Précisions : Le dispositif « Besson ancien » est supprimé pour les baux conclus à compter du 1er octobre 2006 (voir toutefois § 228).

120 Signature

Votre déclaration doit être datée et signée.

200 Propriétés rurales et urbaines

Indiquez l'adresse précise de chacune de vos propriétés et cochez les cases de la rubrique 200, si vous avez opté pour l'une et/ou l'autre de ces déductions spécifiques (voir paragraphe 228).

Indiquez également les nom et prénom du locataire ainsi que la date d'acquisition de l'immeuble. En cas de changement de locataire dans l'année, indiquez l'identité des locataires successifs.

Remarque : lorsqu'un immeuble comporte plusieurs locaux ou appartements soumis à un régime fiscal identique, vous pouvez soit utiliser autant de colonnes que de locaux ou appartements, soit regrouper l'ensemble des revenus afférents à cet immeuble dans une seule colonne.

En cas de regroupement, indiquez le nombre de locaux ou appartements que l'immeuble comporte.

Remarque : seuls doivent être mentionnés dans la déclaration n° 2044 les immeubles et les droits dont les revenus sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Pour les locations en meublé, les locations de fonds de commerce et de clientèle, reportez-vous à la notice jointe à la déclaration des revenus n° 2042.

Remboursement de la taxe additionnelle acquittée à raison des loyers courus du 1er janvier au 30 septembre 1998

La taxe additionnelle au droit de bail payée en novembre 1998 et afférente aux loyers courus du 1er janvier au 30 septembre 1998 sera imputée sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la cessation ou de l'interruption de la location du local.

En cas de cessation ou d'interruption de la location en 2017, indiquez case 4 TQ de votre déclaration n° 2042 C, après conversion en euros, le montant des loyers courus du 1er janvier 1998 au 30 septembre 1998 afférent au local concerné et joignez l'imprimé n° 2042 TA.

Procurez-vous cet imprimé auprès de votre centre des finances publiques ou sur impots.gouv.fr

La case 4 TQ ne doit être remplie que si les loyers afférents aux locaux concernés ont été effectivement soumis à la CACRDB au titre de 1998. Procurez-vous le document d'information n° 2041 GK.

210 Recettes

211 Loyers ou fermages bruts encaissés

Indiquez ligne 211, le montant des recettes brutes perçues en 2017 au titre de vos propriétés urbaines et rurales.

Les recettes brutes comprennent les loyers (ou fermages) perçus en 2017, quelle que soit la période à laquelle ils se rapportent (loyers en principal, arriérés de loyers, loyers perçus d'avance) ainsi que les recettes exceptionnelles (pas de porte et droit d'entrée, indemnité de réquisition, indemnité d'expropriation destinée à compenser la perte de loyer supportée par le propriétaire-bailleur, etc.)

Toutefois, les sommes reçues au titre d'arriérés de loyers ou d'avances sur les fermages pour les baux ruraux conclus à l'occasion de l'installation d'un jeune agriculteur bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou d'un prêt à moyen terme spécial peuvent bénéficier du système du quotient.

Si vous êtes assujetti à la TVA (immeubles à usage industriel, commercial ou de bureaux), les recettes doivent être déclarées pour leur montant hors TVA.

Les dépenses incombant normalement aux locataires et acquittées par vos soins (frais de chauffage, d'éclairage, d'entretien des ascenseurs, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture, fraction légale ou conventionnelle de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties, etc.) ne sont pas déductibles de vos revenus fonciers. **Parallèlement, les remboursements par le locataire de ces dépenses ne sont pas imposables en ligne 211.**

212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires

Indiquez, ligne 212, les dépenses par nature déductibles, vous incombant de droit, mais qui ont été mises par convention à la charge de vos locataires.

Ce sont par exemple :
– les grosses réparations (couverture, gros œuvre) ;
– les impôts afférents à la propriété (taxe foncière) ;
– les primes d'assurance contre les risques dont le propriétaire est responsable (incendie de l'immeuble par exemple).

Ces dépenses peuvent avoir été payées directement à des tiers par les locataires ou remboursées par ces derniers au propriétaire.

Dans la mesure où elles constituent des dépenses déductibles, ces sommes peuvent être déduites du revenu brut.

Il est donc admis de ne pas en tenir compte pour la détermination des recettes si elles ne figurent pas dans les charges déductibles.

Vous devez également déclarer, au terme normal du bail, le prix de revient des travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à construction.

De même, les travaux d'amélioration réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation sont imposables. En revanche, les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation sont exonérés lorsque leur réalisation est expressément prévue par le contrat.

213 Recettes brutes diverses

Indiquez, ligne 213, l'ensemble des recettes brutes diverses perçues en 2017 au titre de vos immeubles.

Il s'agit de recettes provenant notamment :
– de contrats dits de « garantie de loyers ». Ces contrats proposés, par certains organismes aux propriétaires, consistent à leur verser un revenu de substitution à la perte de loyers qu'ils peuvent subir du fait de la vacance du logement ou du non-paiement des loyers par le locataire ;
– les subventions de l'Anah, les primes à l'amélioration de l'habitat rural et les indemnités d'assurance perçues en 2017 et destinées à financer des charges déductibles (travaux d'amélioration ou de réparation à déclarer ligne 224) ;
– de la location du droit d'affichage ;
– de la location de panneaux ou d'emplacements publicitaires ;
– de la concession du droit d'exploitation des carrières ;
– de la location de toits pour des antennes de téléphonie mobile ;
– de la concession du droit d'exploitation d'une source thermale ;
– des redevances tréfoncières et autres redevances, y compris celles afférentes aux logements ou aux immeubles dont vous vous réservez l'usage et, pour les propriétés rurales, aux bâtiments d'exploitation ;
– de la location du droit de chasse ou de pêche.

Les revenus accessoires des propriétés rurales perçus par les propriétaires exploitants agricoles doivent être considérés comme des revenus fonciers, sauf lorsque les terres sont inscrites à l'actif d'une exploitation soumise au régime du bénéfice réel. Dans ce cas, ces produits accessoires sont imposables dans la catégorie des bénéfices agricoles.

Dépôts de garantie : les sommes reçues des locataires à titre de dépôts de garantie ne sont pas imposables lors de leur versement. Elles le deviennent lorsque vous les utilisez :
– pour compenser le montant des loyers qui n'ont pas été payés à leur terme ou les frais de remise en état des locaux après le départ des locataires ;
– pour financer des charges locatives (voir toutefois paragraphe 225).

214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance

La valeur locative représente le loyer annuel théorique qu'aurait pu produire le bien s'il était loué à des conditions normales.

Toutefois, les logements dont vous vous réservez l'usage à titre d'habitation personnelle ne sont pas imposables. Les charges afférentes à ces logements ne peuvent pas être déduites au titre des revenus fonciers.

Indiquez ligne 214, le loyer qu'auraient pu produire :
– les locaux commerciaux nus dont vous vous réservez l'usage, notamment en les mettant gratuitement à la disposition de tiers sans y être tenu par contrat de location ;
– les étangs, lacs, terrains dont vous vous réservez l'usage, dès lors qu'ils ne constituent pas des dépendances d'un logement dont vous avez conservé la disposition.

Précision : le droit de chasse dont vous vous réservez la jouissance sur vos terres ainsi que les droits de chasse que vous mettez gratuitement à la disposition d'un tiers sont exonérés. Par contre, les revenus tirés de la location totale ou partielle du droit de chasse continuent à être imposés (voir paragraphe 213).

215 Total des recettes

Effectuez le total des recettes par immeuble, puis reportez case E la somme des totaux de la ligne 215 de chaque colonne.

220 Frais et charges

Il s'agit des frais et charges afférents à des immeubles ou parties d'immeubles productifs d'un revenu imposable et acquittés au cours de l'année 2017.

En conséquence, les dépenses propres aux locaux d'habitation dont vous vous réservez l'usage dans un immeuble dont le surplus est donné en location, ou dont les recettes sont comprises dans une autre catégorie de revenus, doivent être exclues des charges à déduire pour la détermination du revenu imposable de cet immeuble ; les dépenses communes ne sont admises qu'au prorata des parties louées (la ventilation doit être effectuée d'après les pourcentages qui servent à la répartition des charges locatives entre les occupants).

Vous devez être en mesure de justifier, à la demande du service des finances publiques, les sommes portées en déduction. Conservez les factures et les états de répartition des charges établis par les syndics ou les gérants d'immeuble.

Si vous êtes assujetti à la TVA, vous devez reporter vos dépenses pour leur montant hors TVA. En cas d'assujettissement en cours d'année, les dépenses payées durant les mois précédents sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant TVA comprise.

Précision : les dépenses incombant normalement aux locataires et acquittées par vos soins ne sont pas déductibles de vos revenus fonciers (voir paragraphe 211).

221 Frais d'administration et de gestion

Les frais d'administration et de gestion afférents à des échéances de l'année 2018, mais dont le paiement est intervenu en 2017, ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2017 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2018.

- **Rémunérations des gardes et concierges**

Il s'agit exclusivement des rémunérations qui sont allouées, à raison de leurs fonctions, aux personnes chargées d'assurer la garde d'un immeuble (immeuble bâti ou non bâti, immeuble collectif ou maison individuelle).

Pour les propriétés rurales, il s'agit des rémunérations des gardes particuliers chargés de veiller à l'intégrité du domaine et de réprimer les atteintes à la propriété.

Les rémunérations des gardes et concierges comprennent les rémunérations en espèces augmentées des charges fiscales et sociales qui s'y rapportent ainsi que les avantages en nature (électricité, eau, gaz, chauffage, etc).

Précision : pour les immeubles en copropriété, les frais de rémunération des gardes et concierges sont normalement pris en compte dans les provisions pour charges de copropriété (voir paragraphe 229).

- **Rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers**

Il s'agit de l'ensemble des rémunérations, honoraires et commissions versés à des tiers pour la gestion de l'immeuble. Tel est notamment le cas des frais suivants :
– rémunérations des gérants d'immeubles ou d'administrateurs de biens ;
– sommes versées à un tiers pour la tenue de la comptabilité des immeubles et diverses tâches administratives ou de secrétariat ;
– commissions versées à une agence de location (recherche d'un locataire et rédaction des contrats de location notamment) ;
– honoraires versés à un tiers pour la rédaction de déclarations fiscales ;
– cotisations versées à des chambres syndicales (ou à des fédérations de chambres syndicales) de propriétaires et de copropriétaires qui fournissent aide et information à la gestion des immeubles donnés en location par leurs adhérents (assistance téléphonique, délivrance de conseils personnalisés, autres prestations de service individualisées…).

- **Frais de procédure**

Il s'agit des honoraires que vous versez, notamment, à un notaire, un avocat, un huissier ou un expert ainsi que des autres frais de procédures (hors droits et taxes qui suivent le régime des impôts déductibles) que vous supportez :
– pour le règlement de différends, soit avec votre locataire (paiement de loyers ; fixation ou révision des loyers ; non-observation des clauses du contrat), soit avec un entrepreneur ou prestataire (instance contre l'entrepreneur qui a construit l'immeuble ou réalisé des travaux) ;

– pour le règlement de litiges portant sur la propriété de l'immeuble donné en location (limite de propriété…).

Cette déduction ne couvre pas les frais d'acquisition de l'immeuble.

222 Autres frais de gestion

Les autres frais de gestion représentent notamment :
– les frais de correspondance, de déplacement et de téléphone ;
– les dépenses d'acquisition de matériels, d'outillages, de mobiliers de bureau, … ;
– les frais éventuels d'enregistrement des baux et actes de location.

Ces autres frais de gestion sont déductibles pour un montant forfaitaire de 20 € par local.

Par local, il convient de retenir chaque bien donné en location, y compris ses dépendances immédiates dès lors qu'elles sont louées au même locataire que celui du local principal.

Pour les immeubles non bâtis, en présence de location de plusieurs parcelles, il convient d'apprécier le bénéfice du montant forfaitaire pour chaque location à un même preneur.

Précision : le montant forfaitaire de 20 € est réputé couvrir l'ensemble des autres frais de gestion non déductibles pour leur montant réel. Dès lors, vous ne pouvez recourir à un autre mode de déduction des charges réputées couvertes par ce montant forfaitaire, et en particulier procéder à un complément de déduction, lorsque leur montant réel est supérieur à 20 €.

223 Primes d'assurance

L'ensemble des primes d'assurance que vous avez souscrites directement auprès d'une compagnie d'assurance ou par un intermédiaire (professionnels de l'immobilier tels que administrateurs de biens, notaires, etc.) sont déductibles y compris les primes d'assurance souscrites dans le cadre d'un contrat de groupe.

Sont notamment déductibles les primes d'assurance qui couvrent les risques suivants : risque d'incendie et risques annexes ; dégâts des eaux ; bris de glace ; dégâts causés par la tempête, la grêle ou la neige ; dommages causés par le vol ou le vandalisme ; dommages causés par une catastrophe naturelle ; responsabilité civile du propriétaire bailleur, notamment les dommages que pourrait causer le bien aux locataires ou aux tiers (primes d'assurance « propriétaire non-occupant ») ; risque d'impayés de loyers.

En revanche, les primes qui garantissent les récoltes, le bétail, le matériel ou le mobilier ne sont pas déductibles.

De même, les primes d'assurance afférentes à des échéances de l'année 2018, mais dont le paiement est intervenu en 2017, ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2017 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2018.

Précision : le crédit d'impôt pour les primes d'assurance pour loyers impayés des locations conventionnées est supprimé à compter du 1/1/2017.

224 Dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration

Sont déductibles les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration effectivement acquittées par vos soins en 2017, à l'exclusion des dépenses correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

Si vous déduisez des dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien, remplissez, page 4, la rubrique 400, paiement des travaux.

Vous ne pouvez pas déduire la rémunération du travail que vous avez consacré à la réparation ou à l'entretien de votre immeuble.

• **Les dépenses de réparation et d'entretien** sont celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

À titre d'exemple, sont déductibles les dépenses suivantes :
– traitement des bois contre les insectes xylophages tels que les termites ou les capricornes ;
– dépenses de recherche et d'analyse de la nocivité de l'amiante ;
– autres dépenses de recherche et d'analyse rendues obligatoires par la réglementation telles que les diagnostics relatifs au risque d'exposition au plomb ou à l'information des acquéreurs et locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
– remise en état de l'installation de chauffage central (remplacement de canalisations et d'éléments de radiateurs) ;
– travaux de remise en état de la toiture de l'immeuble, ravalement et crépissage des murs et réfection des peintures extérieures ;
– remplacement de la chaudière du chauffage central ;
– dépenses effectuées pour rendre une installation d'ascenseur conforme aux normes réglementaires de sécurité ou pour remplacer un ascenseur vétuste.

Les dépenses locatives ne sont pas en principe déductibles. Il s'agit des dépenses de réparation et d'entretien auxquelles le locataire est tenu en application de l'article 1754 du code civil. Il existe cependant trois exceptions :
– les dépenses occasionnées par la vétusté ou la force majeure : peintures effectuées à la suite de la remise en état des conduits de fumée ; travaux ou réparations faisant suite à un cataclysme naturel (inondation, gelée, etc.) ;
– les dépenses engagées en vue de faciliter la location : frais de réfection des peintures intérieures, par exemple ;
– les dépenses récupérables sur le locataire non récupérées (voir paragraphe 225).

• **Les dépenses d'amélioration** sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

À titre d'exemple, sont déductibles les dépenses suivantes :
– l'installation initiale ou le remplacement par un équipement mieux adapté aux conditions modernes de vie : chauffage central ; salle d'eau ; cuisine ; tout-à-l'égout ; ascenseur ; antenne collective de télévision ;
– l'installation d'une porte automatique d'ascenseur dans le cadre de dépenses occasionnées par la mise en conformité aux normes réglementaires de sécurité ;
– l'agrandissement des fenêtres et pose de persiennes ;
– la réfection de l'installation électrique et aménagement de nouvelles installations sanitaires sans accroissement du volume et de la surface habitable ;
– la réparation de la toiture d'un bâtiment, par remplacement d'une partie de la charpente, le ravalement de sa façade, l'ajout de balcons en fer forgé, la pose de dalles ainsi que la consolidation ou le changement de cloisons intérieures de manière à aménager des appartements dans les volumes existants ;
– la pose de sanitaires, installation de salles d'eau, réfection de la peinture et de la plomberie, de manière à aménager des appartements dans les volumes existants.

Pour être déductibles, ces dépenses doivent concerner uniquement les locaux affectés à l'habitation.

Toutefois, les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à traiter les immeubles contre l'amiante, ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées sont déductibles.

Pour les propriétés rurales, sont également déductibles :
– les dépenses d'amélioration non rentables des **propriétés bâties,** autres que les locaux d'habitation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'entraîner une augmentation du fermage ;
– certaines dépenses d'amélioration et de construction qui s'incorporent aux bâtiments d'exploitation rurale relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
– l'ensemble des dépenses d'amélioration afférentes aux propriétés **non bâties ;**
– les travaux de restauration ou de gros entretien réalisés en vue du maintien en bon état écologique et paysager de certains espaces naturels protégés.

• **Les dépenses de construction, de reconstruction et d'agrandissement** ne sont pas déductibles. Il s'agit notamment des travaux qui comportent la création de nouveaux locaux, qui apportent une modification importante au gros œuvre ou qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

Ne sont pas non plus déductibles les travaux indissociables des travaux d'agrandissement (par exemple, réfection de la toiture en cas de construction d'un étage supplémentaire).

Toutefois, les dépenses engagées pour la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation rurale, destiné à remplacer un bâtiment de même nature, vétuste ou inadapté aux techniques modernes de l'agriculture sont déductibles, à condition que la construction nouvelle n'entraîne pas une augmentation du fermage.

Remarque : les subventions de l'ANAH et les indemnités d'assurance doivent être déclarées en recettes, ligne 213. En contrepartie, les dépenses de travaux déductibles qu'elles ont servi à financer peuvent, toutes les conditions étant par ailleurs remplies, être portées ligne 224.

225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire

Il s'agit des dépenses incombant normalement au locataire, que vous avez payées pour son compte (frais de chauffage ou d'éclairage, entretien des ascenseurs, taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, location de compteur, etc.) et dont vous n'avez pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de son départ. Ces charges peuvent avoir été engagées au titre de l'année de départ du locataire comme au titre des autres années depuis son entrée dans le logement.

Cette situation peut notamment se produire à l'expiration du bail lorsque le locataire ne vous rembourse pas les charges locatives que vous avez payées pour son compte et que le dépôt de garantie est insuffisant pour couvrir ces dépenses (voir paragraphe 213) ou lorsque l'immeuble reste vacant entre la résiliation et la conclusion d'un nouveau bail.

Précision : le montant des dépenses que vous avez supporté pour le compte du locataire et dont vous n'avez pu obtenir le remboursement lors de son départ mais qui a déjà été pris en compte pour la détermination des revenus fonciers au titre des années antérieures à 2017 n'est pas admis en déduction.

Dépôts de garantie : les sommes prélevées sur les montants que vous conservez à titre de dépôt de garantie pour financer des charges locatives, sont déductibles en ligne 225. Vous pouvez cependant vous abstenir d'en faire état lorsque le chiffre à indiquer en déduction est identique à celui à déclarer en recettes (voir paragraphe 213).

226 Indemnités d'éviction, frais de relogement

L'indemnité d'éviction versée par le propriétaire est déductible lorsqu'elle a pour objet de libérer les locaux en vue de les relouer dans de meilleures conditions.

En revanche, elle n'est pas déductible lorsqu'elle présente le caractère d'une dépense personnelle ou d'une dépense engagée en vue de la réalisation d'un gain en capital (exemples : reprise des locaux pour l'usage personnel du propriétaire, pour les revendre libres de toute location, ou pour en permettre la démolition).

Les frais de relogement d'un locataire durant les travaux affectant le logement loué sont déductibles s'ils sont exposés dans des conditions permettant de considérer qu'ils sont effectués en vue de la conservation d'un revenu (au sens de l'article 13 du Code général des impôts) et si l'engagement de ces frais et leur montant résultent d'une gestion normale.

227 Taxes foncières et taxes annexes de 2017

Sont déductibles les impôts perçus au profit des collectivités locales et d'organismes divers sur les propriétés dont les revenus sont déclarés.

Il s'agit de la taxe foncière, des taxes annexes à cet impôt (taxes spéciales d'équipement). En revanche, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue en Île-de-France n'est pas déductible.

Ces taxes sont déductibles pour la fraction restant à la charge du propriétaire, c'est-à-dire, sauf convention contraire :

- pour la totalité de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des taxes annexes en ce qui concerne les propriétés urbaines ;
- à concurrence de la fraction des taxes foncières, de la taxe régionale et de la taxe spéciale d'équipement légalement ou conventionnellement à votre charge, ainsi que la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'agriculture en ce qui concerne les propriétés rurales.

Remarque : bien que figurant sur votre avis de taxe foncière, **la taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas déductible des revenus fonciers.** En effet, il s'agit d'une charge récupérable par les bailleurs auprès de leurs locataires.

En revanche, la totalité des frais de gestion afférents à l'avis de taxe foncière (y compris ceux relatifs à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) est déductible des revenus fonciers.

Ces taxes ne peuvent être déduites que si elles ont été effectivement payées au cours de l'année d'imposition. Toutefois, même si exceptionnellement elles n'ont pas été payées en 2017, elles seront admises dans les charges à déduire de vos revenus fonciers pour leur montant exact si vous avez reçu votre avis d'imposition.

228 Déductions spécifiques

Ces déductions spécifiques ne sont pas réputées couvrir des frais, elles se cumulent avec la déduction des frais réels autorisés.
Pour l'imposition des revenus de 2017, les taux des déductions spécifiques sont les suivants :

Dispositif concerné	Taux de la déduction.
Dispositif « Besson ancien » Vous bénéficiez d'une déduction spécifique de 26 % sur vos revenus fonciers des six premières années de location des logements anciens. Ce dispositif est supprimé pour les baux conclus à compter du 1er octobre 2006. Toutefois, si vous avez opté pour ce dispositif entre le 1er janvier 1999 et le 30 septembre 2006, vous continuez à en bénéficier jusqu'au terme de la période d'engagement de location de six ans, même si un changement de locataire intervient après le 1er octobre 2006. En cas de changement de locataire au cours de la période initiale d'engagement de location de 6 ans, vous devez joindre à votre déclaration de revenus fonciers de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ainsi qu'une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. La durée de 6 ans est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail. La prorogation de l'engagement de location au-delà de la période de six ans est possible, après le 1er octobre 2006, en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail **avec un même locataire**. Il faut toutefois que la condition relative au montant du loyer demeure remplie.La déduction spécifique s'applique jusqu'au terme de chaque période triennale ayant débuté avant le 1er janvier 2017. Pour bénéficier de ce dispositif, les ressources du locataire ainsi que le montant du loyer (hors charges) ne doivent pas excéder certains plafonds qui varient en fonction de la situation de l'immeuble (cf. BOI-BAREME-000017). Renseignez-vous auprès de votre service des finances publiques ou sur impots.gouv.fr. Le locataire doit être une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal, un ascendant ou un descendant ou une personne occupant déjà les locaux à quelque titre et à quelque usage que ce soit. Toutefois, vous avez pu interrompre la location à l'issue d'une période de trois ans (au cours de la période initiale d'engagement de 6 ans) afin de mettre le logement à la disposition d'un de vos ascendants ou descendants, sans que le bénéfice du dispositif Besson soit remis en cause. Ce délai minimal de location de trois ans se calcule de date à date. La mise à disposition peut s'effectuer à titre onéreux ou à titre gratuit. Il n'est pas exigé que le logement constitue la résidence principale de l'occupant. Pendant la période de mise à disposition, vous devez joindre chaque année à votre déclaration de revenus une note indiquant vos nom et adresse, l'adresse du logement concerné, la date de prise d'effet du bail et la date de mise à disposition, l'identité de l'occupant, la nature de la mise à disposition et, l'année de reprise de l'engagement de location, la date de départ de l'ascendant ou du descendant. Durant la période de mise à disposition à titre onéreux du logement au profit d'un de vos ascendants ou descendants, vous ne bénéficiez pas de la déduction spécifique de 26 %. Cette période de mise à disposition ne peut pas excéder 9 ans. Elle n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de 6 ans et n'est autorisée qu'une seule fois.	**26 %**

Conventionnement Anah (dispositifs « Borloo ancien » et « Cosse ») **Borloo ancien** Vous pouvez bénéficier de ce dispositif si vous avez conclu un bail dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) conclue du 1/10/2006 au 31/12/2016 ou à compter du 1/01/2017 lorsque la demande de conventionnement a été reçue par l'Anah au plus tard le 31/01/2017. Si vous avez signé une telle convention, vous bénéficiez d'une déduction spécifique égale à : – 30 % des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur intermédiaire ; – 45 % (conventions conclues jusqu'au 27 mars 2009) ou 60 % (conventions conclues à compter du 28 mars 2009), des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur social ou très social ; – 70% des revenus bruts d'un logement qui fait l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, social ou très social lorsqu'il est donné en location, à compter du 28 mars 2009, à un organisme public ou privé, qui sous-loue le logement à des personnes défavorisées ou le met à leur disposition. Cette déduction est réservée aux logements compris dans les communes des zones A, B1 et B2. Pour les conventions signées du 28/03/2009 au 30/06/2009, la liste des communes est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008. Pour les conventions signées du 1/07/2009 au 31/12/2014, la liste des communes est établie par l'arrêté du 29 avril 2009. Pour les conventions signées à compter du 1/01/2015, la liste des communes est celle établie par l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014. **Cosse** Vous pouvez bénéficier de ce dispositif pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1/01/2017 dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah du 1/01/2017 au 31/12/2019. Si vous avez signé une telle convention, vous bénéficiez d'une déduction spécifique égale à : – 15% (zone B) ou 30 % (zones A*bis*, A et B1), des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur intermédiaire; – 50 % (zone B) ou 70 % (zones A*bis*, A et B1), des revenus bruts d'un logement donné en location dans le secteur social ou très social ; – 85%, quelle que soit la zone géographique du lieu de situation de l'immeuble (zones A*bis*, A, B1, B2 et C), des revenus bruts d'un logement donné en location dans le cadre d'une intermédiation locative sociale, qu'il fasse l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, social ou très social. La liste des communes classées dans les zones A*bis*, A, B1, B2 et C est établie par l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014. **Dispositions communes aux deux dispositifs** Vous devez vous engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale du locataire pendant une période minimale de 6 ans ou de 9 ans si la convention s'accompagne d'une subvention de l'Anah pour travaux. La déduction spécifique s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. Les ressources du locataire ainsi que le montant du loyer (hors charges) ne doivent pas excéder certains plafonds qui varient en fonction de la situation de l'immeuble, de la composition du foyer du locataire et du secteur locatif concerné (intermédiaire ou social). Renseignez-vous auprès de l'Anah et au BOI-BAREME-000017. Le locataire doit être une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal, un ascendant, un descendant ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail. La déduction spécifique peut également s'appliquer lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne lui-même en sous-location nue à usage d'habitation principale du locataire, sous réserve que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière (pour le dispositif « Borloo-ancien », cette disposition s'applique aux baux conclus depuis le 7 mars 2007). Vous devez joindre à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à ce dispositif : – une copie de la convention conclue avec l'Anah ; – une copie de l'engagement de location signé par le bailleur et l'Anah ; – une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du ou des locataires établi au titre de la dernière année ou l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.	**30 % (secteur intermédiaire)** **45 % ou 60 % (secteur social)** **70 % (secteur intermédiaire et social intermédié)** **15 % ou 30 % (secteur intermédiaire)** **50 % ou 70 % (secteur social ou très social)** **85 % (intermédiation locative sociale)**
Carrière et autres gisements minéraux productifs de revenus	**40 %**

229 Provisions pour charges de copropriété

Si vous êtes copropriétaires bailleurs, indiquez, ligne 229, le montant total des provisions pour charges de copropriété que vous avez versées en 2017 à votre syndic de copropriété, à l'exception de celles afférentes à des échéances de l'année 2018 qui ne seront déductibles qu'au titre des revenus fonciers perçus en 2018.

Cette déduction globale est **obligatoire** même si vous connaissez la ventilation exacte de vos charges à la date de souscription de votre déclaration de revenus fonciers.

Seules sont déductibles les provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée. Il s'agit :

– des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;
– des dépenses pour travaux qui n'ont pas à figurer dans le budget prévisionnel et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État (décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, *JO* 04-06-2004).

Les provisions spéciales destinées à faire face à des travaux non encore décidés par l'assemblée générale, prévues par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, ne sont pas concernées. Les dépenses ayant donné lieu à ces provisions spécifiques continuent à être déduites dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire à la date de leur paiement si elles présentent le caractère de charges déductibles.

230 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de l'année 2016

En vous aidant de l'arrêté des comptes qui vous a été présenté en assemblée générale, régularisez, ligne 230, les provisions pour charges de copropriété que vous avez déduites au titre de l'année 2016 (voir paragraphe 229).

En effet, ces provisions pour charges de copropriété comprenaient indistinctement :

– des charges déductibles des revenus fonciers (ex. : dépenses de réparation et d'entretien…) ;
– des charges non déductibles des revenus fonciers (ex. : dépenses d'agrandissement…) ;
– et des charges récupérables auprès des locataires (ex. : dépenses d'éclairage, de chauffage, d'entretien…).

Or, seules les charges effectivement déductibles, pour leur montant réel, et vous incombant de droit doivent être prises en compte pour la détermination de votre revenu foncier net taxable.

Vous devez donc **réintégrer** à votre revenu imposable de l'année 2017, la fraction des provisions déduites au titre de l'année 2016 correspondant à :

– des charges non déductibles ;

– des charges récupérables sur les locataires ;
– ainsi qu'à l'éventuel solde positif résultant de l'approbation des comptes de l'année 2016. Ce solde positif correspond **à la différence entre** le montant total des provisions pour charges de copropriété déduit au titre de 2016, **et** le montant total des dépenses déductibles, des dépenses non déductibles, et des dépenses récupérables indiqué sur l'arrêté des comptes de la copropriété au titre de l'année 2016. Ce solde est positif dès lors que les provisions déduites au titre de l'année 2016 sont supérieures aux charges réellement payées à la clôture des comptes. Le solde des provisions non utilisées doit donc être régularisé en 2017. À l'inverse, si ce solde est négatif, cela signifie que la déduction effectuée au titre de l'année 2016 a été insuffisante. Ce solde négatif est déductible, en 2017, en ligne 229.

Exemple : au titre de l'année 2016, vous avez versé des provisions pour charges de copropriété pour un montant de 1 200 €.
Vous avez déduit cette somme en ligne 229 de votre déclaration de revenus de l'année 2016.
En 2018, au titre de vos revenus 2017, vous devez procéder à la régularisation de ces provisions pour charges de copropriété.
Suite à l'arrêté des comptes effectué par votre syndic, la ventilation des charges est la suivante :
– dépenses déductibles : 800 €
– dépenses non déductibles : 200 €
– dépenses récupérables : 180 €
Soit un solde positif de : (1 200 – 800 – 200 – 180) = 20 €.
La somme à réintégrer, en ligne 230, est donc égale à 400 € (200 + 180 + 20).

240 Total des frais et charges

Effectuez le total des divers frais et charges par immeuble (lignes 221 à 229 – ligne 230) et reportez, case F, la somme des montants de la ligne 240 de chaque colonne.

250 Intérêts d'emprunt

Il s'agit des intérêts payés en 2017 au titre des emprunts contractés pour la conservation (emprunts contractés pour le paiement des droits de mutation à titre gratuit par exemple), l'acquisition, la (re)construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location.
Sont également déductibles les frais d'emprunts. Il s'agit notamment :
– des frais de constitution de dossier ;
– des frais d'inscription hypothécaires ou en privilège de prêteur de denier ;
– des sommes versées à un organisme de cautionnement ;
– des frais de main levée ;
– des agios ou commissions de banque ;
– des primes afférentes à un contrat d'assurance-vie ou d'assurance décès souscrit pour garantir le remboursement du prêt.

En cas de souscription d'emprunts se substituant aux emprunts initiaux, les intérêts sont déductibles si :
– le nouvel emprunt est souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial ;
– les intérêts n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial.

En revanche, les frais d'emprunts liés à la souscription d'un emprunt substitutif ne sont pas déductibles à l'exception des primes afférentes aux assurances contractés pour garantir le remboursement du nouvel emprunt.
Si vous déduisez des intérêts d'emprunt, remplissez, page 4, la rubrique 410 Intérêts d'emprunt.
Dans le cas d'un emprunt se substituant à l'emprunt initial, précisez à quel prêt le nouveau se substitue.
Portez, case G, la somme des montants de chaque colonne de la ligne 250.
Toutefois, les intérêts payés en 2017 afférents à des échéances de l'année 2018 ne sont pas déductibles au titre des revenus fonciers perçus en 2017 mais uniquement au titre des revenus fonciers perçus en 2018.
Remarque : vous pouvez, en tant que nu-propriétaire, également déduire les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, une société d'économie mixte (SEM) ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du même code (organismes sans but lucratif ou unions d'économie sociale).

260 Revenus fonciers taxables

262 Réintégration du supplément de déduction

En cas de non-respect des conditions requises pour bénéficier des anciennes déductions forfaitaires majorées de 25 % (dispositif « Besson ancien » pour les revenus perçus avant le 1er janvier 2003), de 40 % (dispositif « Besson ancien » pour les revenus perçus entre le 1er janvier 2003 et le 31 décembre 2005), le supplément de déduction pratiquée les années précédentes (différence entre le taux majoré et le taux de la déduction forfaitaire de droit commun – 14 % –) est remis en cause et réintégré au titre de l'année de rupture de l'engagement.
Le supplément de déduction à réintégrer est de 11 % (années 1999 à 2002) ou 26 % (années 2003 à 2005) du revenu brut des années précédentes en cas de remise en cause du dispositif « Besson ancien ».
De même, en cas de non respect des conditions requises pour bénéficier des déductions spécifiques de 26 % (dispositif « Besson ancien »), 30 %, 45 %, 60 % ou 70 % (dispositif « Borloo ancien »), les déductions pratiquées depuis 2006 sont remises en cause et réintégrées au titre de l'année de rupture de l'engagement.
Portez, case H, la somme des montants de chaque colonne de la ligne 262.

263 Bénéfice ou déficit

Déterminez par immeuble le montant du bénéfice (ou du déficit) en additionnant les montants inscrits aux deux lignes précédentes (ligne 261 + ligne 262) et reportez, case I, la somme des montants de la ligne 263 de chaque colonne.

Descriptif des frais

400 Paiement des travaux

Pour chacune des propriétés pour lesquelles vous avez effectué des travaux, indiquez le n° de l'immeuble concerné (voir page 2 de la déclaration), la nature des travaux, le nom et l'adresse des entrepreneurs ainsi que la date et le montant du paiement.

410 Intérêts d'emprunt

Pour chacun des immeubles pour lesquels vous déduisez des intérêts d'emprunt, indiquez son numéro (voir page 2 de la déclaration), le nom et l'adresse de l'organisme prêteur ainsi que la date d'ouverture du prêt et le montant des intérêts versés en 2017.
Si le nombre de lignes des rubriques 400 ou 410 est insuffisant, joignez à la déclaration un état établi sur le même modèle.

Calcul du résultat, répartition du déficit

420 Résultat

Totalisez, ligne 420, les montants des cases D (ligne 114, page 1) et I (ligne 263, page 3).
S'il s'agit d'un bénéfice, reportez ce chiffre sur votre déclaration des revenus n° 2042, case 4 BA.
Si le résultat déterminé ligne 420 est un déficit, calculez la part de ce déficit qui est imputable sur votre revenu global de 2017 et celle qui est reportable sur vos revenus fonciers des années suivantes conformément aux indications ci-dessous.

430 Déficit de l'année : calcul de répartition

431 Total des revenus bruts

Totalisez les montants des cases A (ligne 111, page 1), E (ligne 215, page 3) et H (ligne 262, page 3).

432 Total des intérêts d'emprunts

Totalisez les montants des cases C (ligne 113, page 1) et G (ligne 250, page 3).

433 Total des autres frais et charges

Totalisez les montants des cases B (ligne 112, page 1) et F (ligne 240, page 3).

434 à 441 Répartition du déficit

La répartition s'effectue en déterminant l'origine du déficit.

Les déficits fonciers qui résultent de dépenses autres que les intérêts d'emprunts sont déductibles du revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 €.

La fraction du déficit qui est supérieure à 10 700 € ou qui provient des intérêts d'emprunt est uniquement imputable sur vos revenus fonciers des dix années suivantes.

Si le montant des intérêts d'emprunt est supérieur au total des revenus bruts, ces intérêts sont en partie à l'origine du déficit. Dans ce cas, reportez ligne 435 les autres frais et charges dans la limite de 10 700 €, et le surplus à la ligne 436. Les montants des lignes 435 et 438 sont à reporter respectivement cases 4 BC (pour la ligne 435) et 4 BB (pour la ligne 438) de votre déclaration des revenus n° 2042.

Si le montant des intérêts d'emprunt est inférieur ou égal au total des revenus bruts, le déficit n'est pas dû aux intérêts d'emprunt. Dans ce cas, reportez à la ligne 440 le montant du déficit dans la limite de 10 700 €, puis reportez le surplus ligne 441. Ces montants sont à reporter respectivement cases 4 BC (pour la ligne 440) et 4 BB (pour la ligne 441) de votre déclaration des revenus n° 2042.

Remarque : l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est pas optionnelle. Elle s'applique automatiquement dès lors qu'un déficit est dégagé ligne 420.

Toutefois, elle sera remise en cause si vous cessez de louer l'immeuble avant le 31 décembre de la troisième année qui suit cette imputation, sauf si l'abandon de la location est motivé par le licenciement, l'invalidité ou le décès du contribuable ou de l'un des époux ou partenaires soumis à imposition commune ou en cas d'expropriation de l'immeuble ayant donné lieu à un déficit.

En cas de remise en cause de l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global, le revenu foncier et le revenu global des trois années qui précèdent celle au cours de laquelle intervient la cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation sur le revenu global.

Cependant, si vous avez déclaré au titre de la même année un déficit imputable en tout ou partie sur le revenu global provenant d'immeubles différents et si vous cessez de louer l'un d'entre eux dans les trois ans qui suivent l'imputation, la fraction du déficit imputable sur le revenu global sera reconstituée en faisant abstraction des résultats déficitaires des immeubles cédés ou dont la location a cessé.

Ce régime d'imputation des déficits est également applicable si vous êtes associé de sociétés immobilières ou de FPI (voir paragraphe 110 de la présente notice). Dans ce cas, vous devez conserver vos parts pendant au moins trois ans et la société ou le FPI doit louer l'immeuble pendant les trois années qui suivent l'imputation sur votre revenu global.

Précisions : si vous êtes propriétaire de plusieurs immeubles ainsi que de parts de sociétés immobilières ou de FPI et si les résultats de ces immeubles sont, les uns bénéficiaires, les autres déficitaires, vous devez d'abord imputer les résultats négatifs sur les résultats positifs afin de dégager un bénéfice ou un déficit net foncier.

La fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt s'entend de l'ensemble des intérêts et frais d'emprunt visés au paragraphe 250 mais également des intérêts et frais d'emprunts contractés par les membres des sociétés immobilières ou de FPI non soumis à l'impôt sur les sociétés pour acquérir leurs parts ou faire leurs apports à la société ou au FPI.

450 Déficits antérieurs restant à imputer

La fraction des déficits fonciers non imputée sur le revenu global est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les déficits ou fractions de déficit des années antérieures (2007 à 2016) que vous n'avez pas pu encore imputer sur vos revenus fonciers, peuvent être, le cas échéant, déduits de vos revenus fonciers de 2017.

Reportez colonne A, exclusivement au regard de son année d'origine, le déficit (ou partie de déficit) qui n'a pu, jusqu'en 2016, être absorbé par des bénéfices. **Jusqu'à compensation complète sur des bénéfices ultérieurs, ce déficit devra rester attaché à son année d'origine.**

Afin de remplir la colonne A, vous pouvez vous aider de votre déclaration de revenus fonciers de l'année 2016 souscrite en 2017. En effet, les montants à reporter en colonne A sont identiques à ceux de la colonne C de votre déclaration de l'année dernière.

Inscrivez le montant total de la colonne A en ligne 451, puis reportez-le case 4 BD de votre déclaration des revenus n° 2042.

En cas de bénéfice déclaré en ligne 420, (et/ou case ØXX de votre déclaration des revenus n° 2042), reportez ce bénéfice en colonne B et imputez-le sur les déficits les plus anciens. Une fois cette compensation effectuée, indiquez colonne C, le solde des déficits (ou partie de déficit) qui n'a pu être absorbé par le bénéfice de l'année.

Le déficit de l'année 2017 à reporter en colonne C est le déficit que vous avez reporté en case 4 BB de votre déclaration des revenus n° 2042.

Précision : au 31 décembre 2017, le déficit foncier de l'année 2007 est définitivement perdu. Vous devez donc compenser en priorité les déficits antérieurs les plus anciens.

460 Vente ou abandon de location

Si, en 2017, vous avez vendu ou cessé de louer un immeuble (ou cédé des parts de sociétés immobilières) ayant donné lieu à un déficit imputable sur votre revenu global des années 2014 à 2016, indiquez, rubrique 460, l'adresse de l'immeuble ou la dénomination et l'adresse de la société ainsi que la date de la vente ou de l'abandon de la location.