



La Canopée Immobilier

Tél : 04 93 58 19 24  
www.agencelacanopee.com

# PROPRIETAIRE BAILLEUR

## Comment déclarer vos revenus locatifs 2013 ?

### Le savez-vous ?

Vous relevez de plein droit du régime micro foncier si votre revenu brut foncier est inférieur à 15 000€. Vous inscrivez simplement vos recettes brutes sur la déclaration n°2042 et le fisc calcule le montant imposable en appliquant un abattement de 30%. Mais il peut être intéressant d'opter pour le régime réel afin de déduire vos charges réelles, et, le cas échéant, reporter un déficit si le montant de vos charges et travaux représente plus de 30% de votre revenu brut foncier. Ce choix sera irrévocable pendant 3 ans et vous devrez faire une déclaration plus détaillée.

### Régime réel

Le + : vous déduisez vos charges et reportez vos déficits

Le régime réel d'imposition vous permet de déduire à la fois les frais engagés pour la gestion locative de votre bien, le coût de vos travaux d'entretien et de réparation et, sous diverses conditions, certains travaux d'amélioration, notamment pour économiser l'énergie. Vous remplirez d'abord une déclaration n°2044 avant de reporter le résultat sur la déclaration n°2042.

### 1. Déterminez votre revenu brut foncier

**Voire revenu brut foncier** comprend tous les loyers, pour leur montant réel, perçus en 2013 pour la location de vos biens immobiliers **non meublés**.

Vous y **ajoutez** :

- Les recettes exceptionnelles telles que l'indemnité de résiliation de bail versée par votre locataire, ou la location d'un emplacement d'affiches ;
- Les dépenses incombant de droit au propriétaire et mises par convention à la charge des locataires (couverture, gros œuvre, primes d'assurances, etc.) ;
- Les indemnités d'assurance et les subventions reçues (en particulier les aides à l'amélioration de l'habitat ancien de l'Anah).

Vous n'avez pas à déclarer les impayés si votre locataire est défaillant, mais vous devez être en mesure **d'apporter la preuve de vos relances et démarches** pour récupérer les sommes dues, **car les « abandons » de loyers constituent des revenus taxables**.

Le dépôt de garantie n'est pas un revenu imposable l'année de sa perception, mais, à l'expiration du bail, **la partie de ce dépôt non restituée au locataire** pour compenser des dégradations ou des loyers impayés, est à déclarer.

### 2. Calculez vos dépenses déductibles

Dans le régime réel d'imposition, les charges déductibles comprennent, pour leur montant réel TTC, les dépenses effectivement payées en 2013 (sauf si la location est soumise à la TVA) : frais de gérance et de rémunération des gardiens et concierges, taxes foncières et taxes locales annexes, intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation et l'amélioration, primes d'assurances (y compris l'assurance des loyers impayés), honoraires de gestion.

### Quel est le régime fiscal de votre location ?

#### Location non meublée = revenus fonciers

Le régime réel vous permet de déduire vos charges et travaux.

#### - Location meublée = bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Vous devez tenir une comptabilité spécifique de vos recettes et de vos charges.

#### Le statut de loueur en meublé professionnel

Ce statut exige d'être inscrit au registre du commerce en qualité de loueur professionnel et d'avoir des recettes annuelles de location en meublé à la fois supérieures à 23 000€ et supérieures au total des revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

**ATTENTION : la taxe spéciale perçue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 sur les loyers de logements de moins de 14m<sup>2</sup> n'est pas déductible des loyers imposables.**

Vous pouvez déduire également :

- **Les frais de procédure** en cas de difficultés avec votre locataire ;
- **Les dépenses d'entretien** et de réparation
- **Certaines dépenses d'amélioration**, notamment pour économiser l'énergie. En règle générale, la part des dépenses bénéficiant d'un crédit d'impôt (développement durable ou travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques) n'est pas déductible. Dans un local commercial, seuls les travaux favorisant l'accueil des handicapés ou liés à la présence d'amiante sont déductibles.

### 3. Si vos dépenses déductibles sont supérieures à vos revenus fonciers

**Le déficit de l'année 2013 (hors intérêts d'emprunt) est déductible de votre revenu global 2013 dans la limite de 10 700€** (ou 15 300€ en cas d'amortissement PériSol). L'excédent sera déductible de vos revenus fonciers des 10 années suivantes. Le solde sera imputable sur votre revenu global des 6 années suivantes. Cette imputation ne sera toutefois définitivement acquise **que si vous maintenez le bien affecté à la location encore trois ans après l'année d'imputation du déficit**.

**La part du déficit foncier résultant des intérêts d'emprunts** est déductible uniquement des revenus fonciers des 10 années suivantes et ne peut s'imputer sur votre revenu global.



### édito

#### Le plafonnement des avantages fiscaux

En plus des plafonds individuels appliqués à chaque déduction fiscale, la loi des finances fixe un plafond global pour l'ensemble des avantages bénéficiant à un même foyer fiscal afin d'éviter que certains contribuables n'échappent, en tout ou partie, à l'impôt sur le revenu.

**Le plafonnement global annuel est fixé à 10 000€ pour l'imposition de vos revenus 2013 et ceux de 2014.**

#### Le point sur les nouveaux taux de TVA

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le taux normal de la TVA est passé de 19,6% à 20% et le taux intermédiaire a bondi de 7% à 10%. Cette augmentation concerne tout particulièrement les travaux d'améliorations, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans les logements de plus de deux ans.

En revanche, **le taux réduit de 5,5% s'applique désormais aux travaux de rénovation énergétique** des habitations de plus de deux ans et aux équipements qui respectent les caractéristiques techniques et les critères de performance exigés pour bénéficier du crédit d'impôt développement durable. (Voir en page suivante)

Sans cesse annoncée, la fin des « niches » fiscales n'est pas pour 2014. Les besoins en matière de logement et de rénovation énergétique ont à nouveau conduit le législateur à préserver certaines mesures fiscales d'incitation. Le tout est recadré, parfois simplifié, mais toujours assorti de multiples conditions qu'il vaut mieux connaître avant de se lancer dans un projet d'acquisition, de vente ou de travaux. Comme chaque année, nous vous invitons à faire le point sur quelques dispositions importantes pour la gestion et la valorisation de votre patrimoine immobilier.

Les informations réunies dans ce document vous sont fournies à titre indicatif. Afin d'effectuer votre déclaration en bonne et due forme, n'hésitez pas à consulter le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) et à poser des questions relatives à votre situation particulière.

### Des incitations fiscales à durée limitée

Les mesures d'incitation sont généralement limitées dans le temps. Les principales nouveautés fiscales pour 2014 ne dérogent pas à la règle et sont assorties d'échéances précises. Ne tardez pas à en profiter !

#### ⇒ Quelques mois pour réduire la taxation de vos plus-values immobilières

Comme prévu, la loi des finances pour 2014 a confirmé la réforme de la taxation des plus-values en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> Septembre 2013. Et comme son nom l'indique, l'abattement « exceptionnel » n'est accordé que pour les ventes réalisées avant le 31 août 2014. En revanche, le calcul des abattements pour durée de détention sera maintenu au-delà, jusqu'à la prochaine réforme.

#### ⇒ 2 ans pour alléger le coût de vos travaux de rénovation énergétique

L'échéance est connue : l'extinction du crédit d'impôt développement durable est confirmée pour fin 2015. Les modifications apportées par la loi des finances pour 2014 simplifient le dispositif mais renforcent les exigences de qualité dans le choix des équipements ou matériaux et la réalisation des travaux. Afin de faciliter le financement des travaux de rénovation énergétique, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est prolongé d'un an, jusqu'à fin 2015 également.

#### ⇒ 3 ans pour investir en locatif avec le dispositif Duflot

Créé par la loi de finances pour 2013, le dispositif Duflot concerne les investissements locatifs réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Pour assurer une meilleure visibilité aux investisseurs, les plafonds de loyers seront stabilisés pour les trois années à venir.