

POUR EFFACER VOTRE IMPÔT SUR LES REVENUS FONCIERS 2018

Si vous êtes soumis au régime micro foncier, le revenu net foncier dont l'impôt sera effacé est déterminé par l'administration à partir des montants déclarés aux lignes 4BE, 4BK et 4XD de la déclaration des revenus n°2042.

Si vous êtes au régime réel d'imposition et souscrivez une déclaration n°2044, le revenu net foncier dont l'impôt sera effacé est le revenu net foncier imposable de l'année 2018 calculé dans les conditions de droit commun, sous réserve des modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières récurrentes (A) :

- à l'exclusion de sa fraction correspondant à des majorations pour rupture d'engagement ou pour régularisation de charges de copropriété non déductibles (B) ;
- au prorata des revenus bruts fonciers non exceptionnels sur le total des revenus bruts fonciers (C).

Le revenu net foncier dont l'impôt sera effacé est déterminé par application de ce prorata au revenu net foncier imposable de l'année 2018 retraits (D).

A – Modalités dérogatoires de déduction des charges récurrentes de l'année 2018

Par dérogation, les charges foncières récurrentes afférentes à des échéances de l'année 2018 ne sont déductibles qu'au titre de l'année 2018, quelle que soit la date de paiement effectif de la dette correspondante. L'échéance de la dette correspond à son exigibilité.

Les charges récurrentes sont les suivantes :

- les primes d'assurance (cf. § 223 de la notice) ;
- les provisions pour charges de copropriété (cf. § 229 de la notice) ;
- les taxes foncières et taxes annexes (cf. § 227 de la notice) ;
- les intérêts d'emprunt (cf. § 250 de la notice) ;
- les frais d'administration et de gestion (cf. § 221 de la notice).

Remarque : pour les charges pilotables (dépenses de travaux), des règles spécifiques de déduction s'appliqueront au titre de l'année 2019. Ce mécanisme est sans incidence pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018. Ainsi, les dépenses de travaux payées en 2018 s'imputent en intégralité en 2018 dans les conditions de droit commun. Pour la détermination du revenu net foncier de l'année 2019, c'est la moyenne des travaux payés en 2018 et en 2019 qui sera retenue, sauf exceptions.

B – Fraction du revenu net foncier soumise à l'impôt

12 et 22	<p>Portez lignes 12 ou 22 les majorations du revenu foncier opérées au titre de l'année 2018 du fait de la rupture d'un engagement pris dans le cadre d'un dispositif fiscal incitatif ainsi que la régularisation des provisions pour charges de copropriété correspondant à des charges non déductibles. Les majorations et la régularisation seront soumises à l'impôt.</p> <p>Majorations du revenu foncier prévues en cas de rupture d'un engagement. Il s'agit des majorations applicables en cas de rupture de l'engagement de location ou de conservation des parts pour le bénéficiaire d'une déduction spécifique dans le cadre des dispositifs « Besson ancien » ou conventionnement Anah (« Borloo ancien » ou « Cosse »). Reportez le cas échéant le montant de la ligne 262.</p> <p>Régularisation des provisions pour charges de copropriété correspondant à des charges non déductibles (cf. § 230 de la notice). Il s'agit de la régularisation effectuée au titre de l'année 2018 des provisions déduites en 2017 et correspondant à des dépenses de travaux non déductibles des revenus fonciers. Ce montant est compris le cas échéant dans la régularisation des provisions pour charges déclarée ligne 230.</p>
----------------	--

C – Détermination du revenu brut foncier non exceptionnel et du total des revenus bruts fonciers

Dans les lignes 11 et 21, vous devez reporter les revenus bruts fonciers non exceptionnels. Dans les lignes 10 et 20, vous devez reporter le total des revenus bruts fonciers.

Les revenus fonciers de source étrangère qui ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français sont hors champ du prélèvement à la source. Ils ne sont pas retenus dans la formule de calcul, que ce soit au titre des revenus bruts fonciers non exceptionnels perçus en 2018, du total des revenus bruts fonciers de l'année 2018 ou du revenu net foncier imposable de l'année 2018 utilisés pour effacer votre impôt.

Si certains de vos immeubles donnés en location sont situés à l'étranger et ouvrent droit au crédit d'impôt égal à l'impôt français (revenus déclarés ligne 4BL de la déclaration n° 2042), ne reportez pas en page 5 les revenus fonciers correspondants.

11 et 21	<p>Portez lignes 11 ou 21 les recettes foncières non exceptionnelles comprises dans le total des recettes foncières des lignes 111 ou 215 que vous avez déjà calculées. Les recettes non exceptionnelles sont constituées des loyers ou fermages afférents à des échéances de l'année 2018 et de la valeur locative des immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance.</p> <p>Les loyers ou fermages non exceptionnels (y compris les revenus de substitution à la perte des loyers versés par certains organismes) doivent être échus et encaissés en 2018 ; s'y ajoutent les dépenses mises par convention à la charge des locataires.</p> <p>Les revenus suivants sont considérés comme exceptionnels et seront soumis à l'impôt.</p> <p>Ne déclarez pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les recettes dont la perception a été différée ou anticipée sur l'année 2018 (par exemple, si vous avez perçu en mars 2018 des arriérés de loyers correspondant à l'année 2017). Par ailleurs, les loyers ou fermages doivent avoir été encaissés en 2018. Ainsi, les loyers ou fermages échus en 2018 mais qui n'ont pas été payés par le locataire ne doivent pas être déclarés sur l'année 2018 ; – les loyers ou fermages correspondant à plus d'une année de location. Seul le montant correspondant à une période de location de 12 mois doit être déclaré sur les lignes 11 et 21 (par exemple dans le cas de contrats de location qui prévoient le versement d'avance de deux ans de loyer à la signature du bail) ; – les loyers ou fermages consistant en la remise d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété de tels immeubles (remises des constructions au bailleur dans le cadre de baux à construction, supplément de loyer que constitue la remise gratuite de constructions édifiées par le locataire) ; – les revenus bruts fonciers exceptionnels par leur nature et qui n'ont pas vocation à se renouveler. Il s'agit notamment : <ul style="list-style-type: none"> • des revenus exceptionnels bénéficiant du système du quotient comme l'indemnité de pas-de-porte perçue par un propriétaire, l'indemnité de réquisition ou l'indemnité d'expropriation destinée à compenser la perte de loyer supportée par le propriétaire ; • du droit d'entrée versé par le preneur d'un bail rural ; • de certains compléments de loyers et fermages spécifiques aux propriétés rurales. – les subventions ou indemnités destinées à financer des charges déductibles. Il peut s'agir des subventions allouées par l'Etat, les collectivités territoriales ou l'Anah. Cependant, dès lors que les subventions et indemnités sont destinées à financer des charges déductibles (généralement des travaux), il est admis que les subventions et indemnités perçues en 2018 soient déclarées lignes 11 et 21 à hauteur du montant des dépenses qu'elles financent, payé et déclaré au titre des charges déductibles en 2018 (si vous avez perçu 10 000 € de subvention pour travaux en février 2018 et que vous avez fait réaliser et payé pour 15 000 € de travaux correspondant en septembre 2018, le montant de la subvention perçue en 2018 ne sera pas soumis à l'impôt puisqu'elle est intégralement couverte par le montant des travaux payés en 2018. Dans ce cas elle doit être déclarée aux lignes 11 et 21) ; – les indemnités contractuelles perçues en raison du retard dans la livraison d'un immeuble donné en location nue ou destiné à être donné en location nue. <p>Si vous n'avez perçu aucun des revenus exceptionnels décrits ci-avant, reportez sans retraitement le montant des lignes 111 (page 1) et 215 (pages 2 et 3) respectivement aux lignes 11 et 21.</p>
----------------	---

10 et 20	Reportez dans ces cases le montant des lignes 111 (page 1) et 215 (pages 2 et 3), à l'exception des revenus de source étrangère qui ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français.
30	Total des revenus bruts Totalisez les montants des cases A2 et E2 des cadres précédents et reportez le résultat ligne 4XB de votre déclaration n° 2042.
31	Total des revenus non exceptionnels Totalisez les montants des cases J2 et L2 des cadres précédents et reportez le résultat ligne 4XA de votre déclaration n° 2042.
32	Fraction du revenu net soumise à l'impôt Totalisez les montants des cases K2 et M2 des cadres précédents et reportez le résultat ligne 4XC de votre déclaration n° 2042.

D – Détermination du revenu net foncier imposable de 2018 dont l'impôt sera effacé

Le calcul du revenu net foncier imposable de 2018, dont l'impôt sera effacé, sera effectué par l'administration fiscale à partir des éléments déclarés et reportés sur la déclaration n°2042 selon la formule suivante :

$$\left(\text{Revenu net foncier imposable de 2018}^* - \text{Fraction du revenu net soumise à l'impôt (4XC)} \right) \times \frac{\text{Total des revenus non exceptionnels (4XA)}}{\text{Total des revenus bruts (4XB)}}$$

* Le revenu net foncier imposable (à l'exclusion des revenus des immeubles situés à l'étranger ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français) est déterminé par l'administration à partir des lignes 4BA, 4BL, 4BD et le cas échéant des revenus fonciers taxés au quotient.