

Dernière mise à jour le 26 novembre 2023

Revenus fonciers : le régime réel d'imposition

Dans le cadre de l'impôt sur le revenu, les loyers perçus sur les locations immobilières des propriétés appartenant aux membres d'un foyer fiscal sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Lorsque ces revenus excèdent 15.000 € par an, les contribuables bénéficient du régime réel d'imposition prévu à l'article 31 du code général des impôts. Ce régime permet la déduction des frais de réparation et d'entretien du logement ainsi que les frais d'administration et de gestion correspondant.

Sommaire

- Champ d'application du régime réel d'imposition
- L'application de plein droit
- L'application du régime réel sur option
- Détermination du revenu net foncier
- Revenus bruts
- Les charges déductibles
- Exemple
- La déclaration des revenus fonciers

Champ d'application du régime réel d'imposition

L'application de plein droit

Le régime réel d'imposition s'applique de plein droit lorsque l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'un ou de plusieurs biens lorsque le revenu brut foncier annuel excède 15.000 €. Ce seuil est évalué en prenant en compte le montant du revenu brut foncier annuel perçu par l'ensemble des membres du foyer fiscal, ainsi que la quote-part de revenu brut annuel des sociétés dont l'un des membres du foyer fiscal est associé.

En outre, ce régime s'applique également quel que soit le montant des revenus bruts du contribuable, lorsque les loyers issus des biens ouvrent droit à des régimes fiscaux particuliers (dispositif Périssol, Besson, Robien, Lienemann, Borloo notamment). En revanche, le bénéfice de la réduction d'impôt "Scellier", "Malraux" ou "Pinel" permet l'application du régime micro-foncier.

L'application du régime réel sur option

Les foyers fiscaux qui relèvent de droit du régime micro-foncier peuvent également opter pour le régime réel

normal.

Nous rappelons que cette option est globale et s'applique ainsi à la totalité des revenus fonciers du foyer fiscal. L'option est valable obligatoirement pour une durée de 3 ans. Durant cette période, l'option est irrévocable.

Cette option n'est soumise à aucun formalisme particulier. Elle est prise en compte par la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers n°2044.

Détermination du revenu net foncier

Dans le régime réel, le revenu net foncier est égal à la différence entre le revenu brut foncier et les charges de la propriété.

Revenus bruts

Les revenus bruts correspondent au montant des recettes brutes perçues par le propriétaire. Ils comprennent également les dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge des locataires (exemple : la taxe foncière refacturée au locataire).

Intègrent également les revenus bruts, les subventions et

indemnités destinées à financer des charges déductibles. Les sommes versées par les locataires pour les charges leur incombant sont en revanche, exclues.

Les charges déductibles

Les conditions générales de déduction

Contrairement au régime micro-foncier, dans le régime réel d'imposition, seules les charges effectivement supportées peuvent être déduites. Selon l'article 31 du CGI, il s'agit des dépenses de réparation et d'entretien, des frais d'administration et de gestion, effectivement supportés par le propriétaire.

Les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier peuvent également être déduites.

Pour être admises en charges déductibles, les 5 conditions suivantes doivent être réunies :

- Elles doivent se rapporter à des immeubles dont les revenus correspondant sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.
- Elles doivent avoir été effectivement supportées par le propriétaire.
- Elles doivent avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier. Sont ainsi exclues les frais d'actes et d'enregistrement liés à l'acquisition d'un immeuble et les éventuels frais de démolition.
- Elles doivent avoir été payées au cours de l'année d'imposition (TVA comprise sauf si les loyers sont soumis à TVA). Sont exclues des charges déductibles, l'évaluation forfaitaire du temps de travail réalisé par un propriétaire pour l'entretien et la réparation de ses immeubles, ainsi que les provisions pour dépenses futures. Les propriétaires peuvent néanmoins déduire des provisions pour charges de copropriété, sous réserve d'une régularisation de cette déduction l'année suivante.
- Elles doivent être justifiées par le propriétaire (par tous les moyens). En revanche, pour les autres frais de gestion (correspondance, déplacement, téléphone etc.), le bailleur ne peut retenir qu'un montant forfaitaire de 20 € par local.

Les dépenses prévues à l'article 31 du CGI

L'article 31 du CGI expose dans le détail, les frais pouvant être déduits des revenus bruts fonciers. Peuvent ainsi être déduites :

- les frais d'administration et de gestion (rémunération du concierge, de l'agence de location, les frais de procédure),
- les primes d'assurances,
- les dépenses de réparation, d'entretien et

d'amélioration (les dépenses de construction et d'agrandissement sont exclues),

- la taxe foncière,
- les intérêts payés dans l'année pour les emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration d'un immeuble,
- les autres frais de gestion (correspondance, déplacement, téléphone, acquisition de matériels et outillages, les frais d'enregistrement des actes de location). Ces frais sont déductibles pour un montant forfaitaire de 20 € par local (déduction de frais réels interdit).

Extrait article 31 du CGI

I. – Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :

1° Pour les propriétés urbaines :

a) Les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ;

a bis) les primes d'assurance ;

a ter) Le montant des dépenses supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année du départ du locataire ;

a quater) Les provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, prévues à l'article 14-1 et au I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, supportées par le propriétaire, diminuées du montant des provisions déduites l'année précédente qui correspond à des charges non déductibles ;

b) Les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, ainsi que des dépenses au titre desquelles le propriétaire bénéficie du crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater ou de celui prévu à l'article 200 quater A ;

b bis) Les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;

b ter) (abrogé)

b quater) (abrogé)

c) Les impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçues, à raison desdites propriétés, au profit des collectivités territoriales, de certains établissements publics ou d'organismes divers, à l'exception de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage perçue dans la région d'Ile-de-France prévue à l'article 231 ter ;

d) Les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés, y compris celles dont le contribuable est nu-propriétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ;

e) Les frais de gestion, fixés à 20 € par local, majorés, lorsque ces dépenses sont effectivement supportées par le propriétaire, des frais de rémunération des gardes et concierges, des frais de procédure et des frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles ;

e bis) Les dépenses supportées par un fonds de

placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies au titre des frais de fonctionnement et de gestion à proportion des actifs mentionnés au a du 1° du II de l'article L. 214-81 du code monétaire et financier détenus directement ou indirectement par le fonds, à l'exclusion des frais de gestion variables perçus par la société de gestion mentionnée à l'article L. 214-61 du même code en fonction des performances réalisées.

Les frais de gestion, de souscription et de transaction supportés directement par les porteurs de parts d'un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies ne sont pas compris dans les charges de la propriété admises en déduction.

Exemple

M. Moueron loue un appartement à l'année pour 25.000 €.

Les frais engagés au cours de l'année sont les suivants :

- frais de gérance : 1.500 €
- primes d'assurance risque d'insolvabilité : 300 €
- taxe foncière : 900 €
- intérêts des emprunts : 700 €
- frais de téléphone et de correspondance : 100 €.

Les revenus bruts excédant 15.000 €, le foyer est soumis au régime réel.

Loyers encaissés	25 000
Primes d'assurance risque d'insolvabilité	300
Frais de gérance	1 500
Taxe foncière	900
Intérêts des emprunts	700
Frais de téléphone et de correspondance (limités à 20 € par local)	20
Revenu foncier net	21 580

La déclaration des revenus fonciers

Les revenus fonciers doivent d'abord être calculés au niveau de chaque propriété appartenant aux membres du foyer fiscal. L'ensemble de ces revenus est ensuite globalisé au niveau du foyer. Les revenus fonciers et les charges déductibles selon le régime réel d'imposition doivent être déclarés sur l'imprimé n°2044.

En cas de revenu foncier positif, ce dernier est ajouté au revenu brut global.

Les déficits fonciers ne peuvent être déduits qu'à hauteur de 10.700 € (hors intérêts d'emprunts) du revenu global. Pour pouvoir bénéficier de cette déduction, ces déficits doivent concerner des logements donnés en location pendant au moins 3 ans.

La fraction du déficit excédant 10.700 € ou provenant des intérêts d'emprunt est seulement imputable sur les

revenus fonciers des 10 années suivantes.

Enfin, lorsque le niveau du revenu global du foyer fiscal ne permet pas de déduire le déficit foncier imputable (plafond de 10.700 €), l'excédent est alors reportable sur revenus globaux des 6 années suivantes.

La seconde loi de finance rectificative pour 2022 instaure un doublement du déficit foncier imputable sur les

revenus (de 10.700 à 21.400 €) pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique entre 2023 et 2025 permettant de sortir un bien loué du statut de « passoire énergétique ».

Pour bénéficier du doublement du seuil, il est nécessaire que les travaux changent la classe énergétique du logement avant le 31 décembre 2025 afin d'obtenir une performance minimale D.