Dernière mise à jour le 24 mars 2016

Les charges déductibles des revenus locatifs

La location nue A titre liminaire, il convient de signaler qu'aucune charge n'est déductible si le contribuable est soumis au régime du micro foncier. Dans cette hypothèse, il convient d'appliquer ...

Sommaire

- La location nue
- La location meublée

La location nue

A titre liminaire, il convient de signaler qu'aucune charge n'est déductible si le contribuable est soumis au régime du micro foncier. Dans cette hypothèse, il convient d'appliquer un abattement forfaitaire égal à 30% des recettes.

Seules les charges effectivement supportées au cours d'une année d'imposition peuvent être déduites. Ainsi, la date de facturation importe peu.

Exemple : une facture relative à des travaux d'entretien est datée du 15 décembre 2015. Les travaux sont réalisés le 20 décembre 2015 et la facture est payée le 10 janvier 2016.

La dépense est rattachée aux revenus 2016, déclarés en 2017.

Les charges déductibles sont strictement énumérées par le législateur.

On trouve ainsi :

- les frais de gestion : concierges, intermédiaires, frais de procédure, recours à un prestataire pour établir les déclarations fiscales,
- les autres frais de gestion, fixés forfaitairement à 20 euros,
- les primes d'assurances autres que celles liées aux intérêts d'emprunt,
- l'indemnité d'éviction versée au locataire sortant lorsqu'elle a pour finalité de libérer les locaux en vue de les relouer immédiatement dans de meilleures conditions,
- la taxe foncière (et non la taxe sur les ordures ménagères),
- Les charges locatives non récupérées l'année de départ du locataire (si elles n'ont pas été remboursées par celui-ci au 31 décembre de son année de départ),
- les provisions pour charges de copropriété (pour la part de celles-ci relatives à des dépenses déductibles, ce qui exclut les dépenses locatives)

Les travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration sont déductibles. Ceux-ci sont particulièrement variés : réparation d'une chaudière, pose d'une salle de bain ou d'une cuisine équipée, ravalement d'une façade, traitement contre les insectes...Des travaux très importants peuvent venir en déduction des revenus fonciers et générer du déficit foncier.

Toutefois, il conviendra de prendre garde, car les travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction sont exclus du droit à déduction. De tels travaux viennent modifier en profondeur la structure de l'immeuble.

Les charges financières sont également déductibles. Ainsi, il est possible de prendre en considération les intérêts des emprunts souscrits pour acquérir l'immeuble loué ou pour effectuer des travaux ainsi que certains frais accessoires (assurance emprunteur, frais de constitution du dossier, frais d'inscription hypothécaire...)

Certains dispositifs permettent en outre au contribuable de bénéficier d'une déduction spécifique (Borloo ancien, Scellier intermédiaire...) ou d'un amortissement (Perissol, Robien, Besson). Ces avantages, qui s'ajoutent aux déductions traditionnelles, viennent diminuer le résultat imposable).

La location meublée

En matière de location meublée, on applique le régime des bénéfices industriels et commerciaux.

Lorsque les recettes n'excèdent pas 32 900 euros, le régime du micro BIC s'appliquera de plein droit et les charges pourront être déterminées de manière forfaitaire, en appliquant un abattement fixe de 50% (dans la majorité des cas) ou de 71% (lorsque l'on loue un meublé de tourisme).

Lorsque le seuil susvisé est dépassé, ou lorsque le contribuable effectue une option, le résultat imposable sera déterminé de manière réelle.

Dans cette hypothèse, toutes les charges en lien avec l'activité peuvent être déduites du résultat (taxe foncière, intérêts d'emprunt, travaux...).

Par ailleurs, l 'immeuble et les travaux importants inscrits à l'actif peuvent être amortis, afin de prendre en compte leur usure naturelle.

Ainsi, chaque année, il est possible de déduire une fraction de la valeur de l'actif, ce qui viendra diminuer le revenu imposable.

Les nomes comptables exigent d'appliquer a méthode de l'amortissement par composant, l'actif devant être ventilé en différents éléments (gros œuvre, façade...) amortissables durant des périodes différentes.

Exemple : la façade, inscrite à l'actif 50 000 euros, peut être amortie durant 20 ans. L'annuité d'amortissement sera donc de 50 000/20 = 2500 euros.

Le montant déductible de l'amortissement annuel, pour un bien loué par une personne physique, ne peut excéder la différence entre le montant du loyer et celui de l'ensemble des autres charges. Il n'est donc pas possible de générer du déficit avec l'amortissement.

Toutefois, celui-ci n'est pas perdu. En effet, la fraction non déductible peut être reportée, sans limite de temps, sur les revenus locatifs des futures années bénéficiaires.