



# CALCULER SON REVENU FONCIER

La réforme du barème de l'Impôt sur le Revenu (IR) applicable à partir de 2006 modifie l'imposition des revenus fonciers. De nouvelles déductions fiscales remplacent l'ancienne déduction forfaitaire de 14% et continuent de favoriser le recours à des professionnels pour la gestion d'un bien immobilier en location. PERFIMMO GESTION vous aidera dans cette démarche. Cette prestation est incluse dans notre mandat de gestion.

## ▶ LE PRINCIPE GÉNÉRAL

$$\text{REVENU FONCIER POSITIF OU NÉGATIF} = \begin{array}{r} 1. \text{ Recettes encaissées} \\ - \\ 2. \text{ Charges déductibles} \end{array}$$

### 1. Recettes encaissées

Sont imposables au titre du revenu foncier (et donc à déclarer) les loyers bruts encaissés, hors remboursements par les locataires des dépenses acquittées par le propriétaire.

*Exemple : un loyer rapporte 1000 €/mois hors charges.*

*Le locataire a bénéficié de l'installation du câble, pour lequel le propriétaire a déboursé 150 €, que lui a remboursé son locataire. Les recettes encaissées sur l'année s'élèvent à 12 000 €, auxquels ne s'ajoutent pas les 150 € de frais de raccordement au câble.*

### 2. Charges déductibles

#### • Sont déductibles des recettes :

- **Les frais de gestion** forfaitaires de 20 € par local (en remplacement de l'abattement forfaitaire de 14% des revenus).
- **Les provisions** pour charges (hors charges récupérables), c'est à dire les charges de copropriété réclamées par le Syndic.

#### • Les dépenses de gestion, c'est à dire :

- > comme les années précédentes, les frais de gérance, de rémunération des gardiens et les honoraires de gestion locative et de location.
- > depuis la réforme, les honoraires de recherche des locataires, de tenue de comptabilité, de rédaction des déclarations fiscales

#### • Les frais engagés par le propriétaire gérant lui-même son bien ne sont pas déductibles, car ils sont couverts par le montant forfaitaire de 20 € par local.

#### • Les assurances, soit :

- > Comme les années précédentes, les primes d'assurance « loyers impayés », qui couvrent, selon les contrats, les loyers impayés et les frais de procédure.
- > Depuis la réforme, toutes les autres assurances (assurance propriétaire non occupant, assurance de l'immeuble payée par le Syndic...).

- **Les dépenses** de réparation et d'entretien, ainsi que les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation (à l'exclusion des travaux de construction, reconstruction ou agrandissement).

- **Les taxes** foncières et taxes annexes (comme, par exemple, la taxe sur les logements vacants, ou la taxe sur les bureaux et commerces).

- **Les intérêts** d'emprunts contractés pour l'acquisition\*\*, la construction, la conservation, la réparation, ou l'aménagement des biens.

## ▶ SI VOTRE REVENU FONCIER EST NÉGATIF

Il est imputable sur votre revenu global dans la limite de 10 700 € annuels (le solde de ce déficit est imputable sur les 5 années suivantes), sauf la part provenant des intérêts d'emprunts, déjà déduits.

**L'économie d'impôt que vous réalisez sur vos revenus globaux est proportionnelle à votre déficit**, en regard de votre tranche d'imposition. Aussi, plus votre tranche d'impôt est importante, plus l'économie d'impôt réalisée grâce au déficit est importante.

\*Pour bien s'y reconnaître entre les factures déductibles et celles qui ne le sont pas, il est possible de s'adresser à un conseiller fiscal. Mieux encore : mandater un professionnel pour la gestion locative, car la tenue des comptes vous indique exactement quelles sommes déclarer, et sur quelles lignes de votre déclaration d'impôt.

\*\* Il existe des montages financiers proposés par les banques qui permettent d'optimiser la fiscalité d'un investissement (exemple : les emprunts Infinis).

## ▶ SI VOTRE REVENU FONCIER EST POSITIF

Les conséquences de la réforme fiscale font augmenter a priori les revenus fonciers, avec deux conséquences :

- > La CSG augmente, même si, par mesure d'adoucissement, la taxe de Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) a été supprimée,

- > L'augmentation de votre revenu global peut avoir pour effet de vous faire passer dans une tranche d'imposition supérieure.

Dans ce cadre, toute dépense venant grever votre revenu foncier devient pertinente. C'est l'occasion de faire réaliser des travaux ou d'avoir recours à des prestataires pour la gestion, la comptabilité et la protection juridique de vos biens immobiliers. L'économie d'impôt réalisée réduit d'autant le coût réel de ces services et permet notamment de bénéficier de prestations de conseil pour optimiser la gestion de vos biens.