

## Revenus Fonciers : attention aux obligations déclaratives !



Comme vous le savez, l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux générés par les revenus fonciers perçus en 2018 seront annulés par le « crédit d'impôt modernisation recouvrement » (CIMR) ; toutefois, pour bénéficier du CIMR, encore faut-il remplir correctement les nouvelles rubriques de la déclaration 2044, situées en page 5, rubriques A2, J2, K2, E2, L2 et M2.

### 1/ S'agissant des revenus fonciers relevant du régime réel

Le résultat net foncier 2018 ouvrant droit au CIMR est déterminé en deux étapes :

- . dans un premier temps, il convient de calculer le revenu net foncier imposable pour 2018
- . dans un second temps, il faut calculer la quotité de ce revenu net foncier ouvrant droit au CIMR.

*Nota bene* : les revenus fonciers de source étrangère qui ouvrent droit, en application d'une convention fiscale internationale, à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français correspondant sont exclus des étapes du calcul.

## ⇒ Détermination du revenu net foncier imposable 2018

La règle de déduction des charges dites récurrentes (primes d'assurance, impôts, intérêts d'emprunt, frais d'administration et de gestion, provisions pour charges de copropriété) a été quelque peu modifiée.

Habituellement, c'est la date de paiement des charges qui doit être prise en compte. Pour 2018, et afin de contrer certaines tentatives d'optimisation de l'année blanche, c'est la date d'échéance des charges qui prévaut pour la déductibilité desdites charges. Il s'ensuit qu'il importe de déduire au titre de l'année 2018 les charges dont l'échéance intervient en 2018, quelle que soit leur date de paiement effectif.

## ⇒ Revenu net foncier ouvrant droit au CIMR

Il s'agit là du revenu net foncier qualifié de « courant », lequel est constitué des sommes versées par les locataires en exécution des stipulations des baux conclus avec eux, à la condition qu'ils soient afférents à des échéances de l'année 2018.

A contrario, sont qualifiés « d'exceptionnels », n'ouvrant donc pas droit au CIMR, les loyers perçus en 2018 mais afférents à une autre année (arriérés de loyers d'années antérieures payés en 2018, loyers de 2019 payés d'avance en 2018) ainsi que des revenus non récurrents tels que les pas-de-porte, les indemnités et subventions destinées à financer des charges.

## ⇒ Obligations déclaratives

*Nota bene* : ces rubriques ne sont à servir qu'en cas de revenu foncier positif, c'est-à-dire si le résultat net « loyers - charges – déficits » est supérieur à 0.

. rubrique E2 (ou A2 pour les parts de sociétés immobilières telles que les SCI ou les SCPI) : il convient de reporter tous les loyers bruts déclarés (courants et exceptionnels)

. rubrique L2 (ou J2 pour les parts de sociétés) : il convient d'inscrire le montant des loyers bruts courants de la rubrique précédente

. rubrique M2 (ou K2) : par soustraction des deux lignes précédentes, on obtient le montant des loyers exceptionnels qui seront imposés (impôt à payer en septembre 2019). Attention en cas de charges de copropriété : la régularisation de provision pour charges de copropriété correspondant à des charges non déductibles (ligne 230 de la déclaration 2044) doit être ajoutée à la rubrique M2 (ou K2).

Enfin, il convient de ne pas oublier de reporter sur la déclaration 2042 en cadre 4 page 4 (cases 4XA, 4XB et 4XC) les montants afférents au CIMR

## **2/ S'agissant des revenus soumis au régime du micro-foncier**

Le revenu net foncier imposable pour 2018 est déterminé dans les conditions de droit commun par application d'un abattement de 30% représentatif des charges.

Si les contribuables relevant du micro-foncier ne sont pas concernés par les nouvelles rubriques ci-dessus examinées, ils n'en doivent pas moins faire la distinction, parmi leurs recettes, entre celles qui peuvent être qualifiées de courantes de celles qui sont exceptionnelles.

Les contribuables concernés doivent donc porter :

- . à la case 4BE en page 4 de la déclaration 2042 le montant total de leurs recettes brutes (sans abattement, qui sera calculé par l'administration)
- . à la case 4XD la fraction des recettes exceptionnelles comprises dans les recettes totales portées en case 4BE.