

## Revenus fonciers : calcul du revenu brut

Le revenu brut foncier comprend l'ensemble des loyers perçus au cours de l'année de référence, y compris les arriérés de loyers ou les loyers perçus d'avance.

Si vous avez perçu des arriérés de loyers, imputables sur l'année précédente, il s'agit de revenus différés. Vous pouvez demander l'application du système du quotient quel que soit leur montant.

Il comprend également les provisions pour charges forfaitaires et les remboursements de frais effectués par les locataires.

Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles (subventions de l'Anah, indemnités d'assurance pour loyers impayés, etc.) sont comprises dans le revenu brut.

**Dans les recettes brutes de la propriété sont comprises notamment celles qui proviennent de la location du droit d'affichage ou du droit de chasse, de la concession du droit d'exploitation des carrières, ou autres redevances analogues ayant leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit (pas-de-porte, indemnités de résiliation de bail, etc.).**

**Le dépôt de garantie payé par le locataire à l'entrée dans les lieux n'est imposable que s'il sert à compenser des loyers impayés ou à financer des travaux de remises en état.**

**Quand le propriétaire met le logement gratuitement à la disposition de tiers sans contrat de location, il n'est pas imposé sur l'avantage en nature ainsi consenti. Mais en présence d'un contrat de location, qui autorise alors la déduction des charges, un loyer anormalement bas peut être réévalué par les services fiscaux. Dans les locations entre proches, veillez donc à fixer le loyer au niveau du marché pour éviter tout litige.**

Quand le logement est loué dans le cadre d'un bail à réhabilitation, le locataire doit effectuer des travaux de construction, d'agrandissement ou d'aménagement qui reviennent au propriétaire, sans indemnité, à la fin du bail. Pour favoriser la réhabilitation des logements vétustes, la valeur de ces travaux n'est plus prise en compte dans le revenu foncier du bailleur. La valeur des travaux d'amélioration reste toutefois soumise à l'impôt.

Pour les locations de locaux soumises à la TVA, la comptabilisation des loyers et des charges s'effectue hors taxes.