

Revenus fonciers : charges déductibles

Généralités

Certaines charges peuvent être déduites du revenu foncier brut imposable du bailleur. Les charges prises en compte sont celles qui ont été effectivement payées au cours de l'année de référence.

- Ces charges sont comptabilisées TTC, sauf si la location est soumise à la TVA.
- Les charges liées à une location exonérée ne sont pas déductibles.
- En règle générale, les charges non déductibles des revenus sont prises en compte dans le prix de revient du bien pour le calcul de la plus-value imposable.

Intérêts d'emprunt

Les intérêts et les frais d'emprunt (frais de dossier, etc.) sont déductibles du revenu brut foncier quand les emprunts ont été contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration du bien.

Dans le cadre de la conservation du bien, les intérêts des emprunts contractés pour le paiement des droits de succession ou de donation portant sur un bien loué sont déductibles du revenu brut foncier du nouveau propriétaire, qui a bénéficié de cette transmission à titre gratuit.

Le bailleur peut déduire le coût des travaux destinés à apporter un élément de confort nouveau dans un local d'habitation, à condition que ces travaux ne modifient pas la consistance générale du local.

- Exemples : installation de sanitaires, d'un chauffage central, de systèmes de sécurité, d'un ascenseur, pose de volets, d'un interphone, d'antenne collective, etc.

- Il faut distinguer ces travaux d'amélioration des travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction qui ne sont pas déductibles dans la mesure où ils modifient la structure, le volume ou l'agencement de l'immeuble.

Dans les autres locaux (commerces, bureaux, etc.), seuls les travaux d'amélioration destinés à favoriser l'accueil des handicapés sont déductibles (construction de rampes d'accès, etc.).

Dépenses d'entretien et de réparation

Le bailleur peut déduire le coût des travaux destinés à conserver le local en bon état sans en modifier la structure, le volume ou l'agencement : réfection des installations électriques, de la toiture, remplacement de la chaudière, etc.

- Ces dépenses ne peuvent être déduites quand elles sont indissociables de travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement.

S'il s'agit de travaux incombant normalement au locataire (changement de revêtement de sol, papiers-peints, etc.), ces dépenses ne sont déductibles que si elles sont engagées en vue de faciliter la relocation du bien (remise à neuf) ou si elles sont rendues nécessaires par la réalisation de travaux eux-mêmes déductibles (peinture après rénovation de l'installation électrique, etc.).

Impôts et taxes

L'ensemble des impôts et taxes incombant au propriétaire est déductible du revenu brut foncier (ainsi que les éventuelles pénalités et intérêts de retard) : taxe foncière, taxe d'équipement, taxe sur les bureaux en Ile-de-France, etc. Mais les impôts considérés comme un élément du prix de revient du bien (droits de mutation, etc.) ne peuvent être comptabilisés en charges puisqu'ils sont pris en compte pour le calcul de la plus-value imposable.

Primes d'assurance

Les primes d'assurance pour couvrir tout type de risque sont déductibles. En contrepartie, les indemnités versées sont incluses dans le revenu foncier.

Frais de gestion

Sont déductibles les rémunérations versées à des tiers pour la gestion des biens, les rémunérations versées aux gardiens et concierges, y compris les avantages en nature dont ils bénéficient et les charges sociales afférentes, les frais de procédure supportées à l'occasion d'action en justice, etc.

Déduction forfaitaire

La déduction forfaitaire est supprimée à compter de l'imposition des revenus 2006, sauf dans certains dispositifs. A l'inverse, le bailleur peut déduire la totalité des primes d'assurance, des frais de procédure, des frais d'intermédiaires pour la location ou la gestion du logement (commissions, etc.), des frais de comptabilité.

Les anciens régimes encore en vigueur.

En plus de ces frais, le bailleur peut donc également déduire une déduction forfaitaire au taux de 26% :

- **pour les logements neufs, acquis après le 1er janvier 2004 mais avant le 1er septembre 2006, placés sous le régime de l'amortissement Robien, si le logement est situé dans une zone de revitalisation rurale. Sans aucune condition de ressources du locataire.**

- **pendant six ans pour les logements anciens soumis au régime Besson-Robien dont les caractéristiques sont détaillées ci-dessous.**

- **Ce taux de 26% s'étend jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la conclusion du bail.**

- **Ce taux continue à s'appliquer par période de trois ans avec le même locataire si les conditions de loyers restent remplies (cf. ci-dessous), même si les ressources de l'occupant ont dépassé les plafonds ci-dessous.**

- Naturellement, le dispositif s'applique à nouveau en cas de signature d'un nouveau bail avec un nouvel occupant.

- Les usufuitiers peuvent bénéficier de ce régime si l'engagement de location est postérieur au démembrement.

Ce régime n'est accessible que pour les baux signés avant le 1er octobre 2006 qui respectent les conditions suivantes :

1. Le loyer et les ressources du locataire doivent être inférieurs à certains plafonds.

- Plafonds de loyers par m2 pour les baux conclus en 2007 : 16,35 euros pour l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français (zone A), 10,68 pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières (zone B), 7,73 dans le reste du territoire (zone C).

- Pour les baux conclus en 2007, les ressources du locataire doivent être inférieures aux plafonds suivants :

Composition du foyer	Zone A	Zone B	Zone C
Personne Seule (PS)	33 233	25 685	22 475
Couple (C), marié ou non	49 668	34 298	30 209
PS ou C avec 1 pers. à charge	59 704	41 246	36 165
PS ou C avec 2 pers. à charge	71 516	49 792	43 768
PS ou C avec 3 pers. à charge	84 661	58 573	51 370
PS ou C avec 4 pers. à charge	95 267	66 009	57 946
Par pers. suppl. à partir de la 5ème	+10 617	+7 362	+ 6 580

- Il s'agit des ressources de l'avant-dernière année figurant sur l'avis d'imposition reçu l'année précédente. Les ressources sont prises en compte, comme pour les exonérations de taxes locales, c'est-à-dire après la déduction pour frais mais avant imputation des charges déductibles. Ces plafonds sont réévalués annuellement en fonction de l'évolution du Smic.

- Il s'agit de la surface de plancher après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, embrasures de portes et de fenêtres. A

cette superficie, on ajoute la moitié des annexes. Il s'agit des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1m80 : caves, loggias, combles et greniers aménageables, sous-sols, balcons, etc. Ces annexes sont prises en compte dans la limite totale de 8 mètres carrés.

2. La location doit porter sur une durée minimale de six ans.

3. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

- Le locataire ne peut pas être un ascendant ou descendant du propriétaire, ni un occupant déjà en place. Le dispositif s'applique donc aux baux conclus à compter du 1er janvier 1999 avec de nouveaux locataires.

- Quand le logement est possédé par une société, le locataire ne peut être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

En cas de non-respect des engagements ou de cession du logement, le supplément de déduction forfaitaire est ajouté au revenu global de l'intéressé.

- Aucune reprise n'est effectuée en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du propriétaire ou de son conjoint.

- Quand le logement a été donné en location pendant au moins trois ans aux conditions exigées, le propriétaire peut, sans risquer la reprise des avantages fiscaux, suspendre l'application du dispositif et louer le bien à un ascendant ou descendant. Aucune condition de loyer ou de ressources n'est exigée pendant cette suspension, dont la durée est plafonnée à neuf ans et qui ne peut être appliquée qu'une fois. Pendant cette suspension, la déduction forfaitaire est supprimée.

Le régime Borloo neuf

Les propriétaires-bailleurs optant pour le nouveau régime Borloo neuf pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2006 peuvent pratiquer une déduction forfaitaire de 30% sous réserve de respecter certains plafonds de ressources et de loyers.

Le régime Borloo ancien

Pour les baux signés après le 1er octobre 2006, les propriétaires peuvent donner le logement en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale pour l'habitat (ex-Anah).

La convention fixe le montant maximum du loyer, la durée d'engagement de location, les conditions d'occupation et éventuellement d'attribution du logement, etc.

- **Le logement ne peut être loué à un ascendant ou descendant du propriétaire.**

Le bailleur peut pratiquer une déduction forfaitaire de 30% sur les revenus bruts fonciers si le loyer et les ressources du locataire sont inférieurs à ceux du secteur intermédiaire tel qu'ils sont définis par la convention. Il s'agit des plafonds du régime Besson-Robien dans l'ancien.

Composition du foyer	Zone A	Zone B	Zone C
Personne Seule (PS)	33 233	25 685	22 475
Couple (C), marié ou non	49 668	34 298	30 209
PS ou C avec 1 pers. à charge	59 704	41 246	36 165
PS ou C avec 2 pers. à charge	71 516	49 792	43 768
PS ou C avec 3 pers. à charge	84 661	58 573	51 370
PS ou C avec 4 pers. à charge	95 267	66 009	57 946
Par pers. suppl. à partir de la 5ème	+10 617	+7 362	+ 6 580

Le bailleur peut pratiquer une déduction forfaitaire de 45% sur les revenus bruts fonciers si le loyer et les ressources du locataire sont inférieurs à ceux du secteur social tel qu'ils sont définis par la convention, répondant notamment aux conditions d'attribution de l'aide personnalisée au logement.

- Plafonds de loyers par m2 pour les baux conclus en 2007 : 5,90 euros pour l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français (zone A), 5,36 pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières (zone B), 4,82 dans le reste du territoire (zone C).

- Pour les baux conclus en 2007, les ressources du locataire doivent être inférieures aux plafonds suivants :

Composition du foyer	Zone A	Zone B	Zone C
Personne Seule (PS)	18 463	18 463	16 052
Couple (C), marié ou non	27 593	27 593	21 436

PS ou C avec 1 pers. à charge	36 172	33 169	25 779
-------------------------------	--------	--------	--------

PS ou C avec 2 pers. à charge	43 187	39 730	31 120
-------------------------------	--------	--------	--------

PS ou C avec 3 pers. à charge	51 382	47 033	36 608
-------------------------------	--------	--------	--------

PS ou C avec 4 pers. à charge	57 818	52 925	41 256
-------------------------------	--------	--------	--------

Par pers. suppl. à partir de la 5ème	+6 442	+5 898	+ 4 602
--------------------------------------	--------	--------	---------

Déduction forfaitaire et mobilité

Les contribuables qui, pour des raisons professionnelles, sont amenés à donner en location leur résidence principale et à en louer une autre peuvent bénéficier, pendant trois ans, d'une déduction forfaitaire de 10%.

- Cette déduction ne s'applique pas au régime micro-foncier.
- La déduction s'applique jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la mise en location du bien ou jusqu'à l'acquisition d'une nouvelle résidence principale si cette acquisition est antérieure à cette date.
- La nouvelle activité professionnelle doit avoir débuté entre le 1er juillet 2005 et le 31 décembre 2007 et avoir duré au minimum six mois.
- L'ancienne résidence principale doit être donnée en location nue à titre de résidence principale du locataire. Elle doit être située à plus de 200 km de la nouvelle habitation du contribuable concerné.
- Le locataire de l'ancienne résidence ne peut pas être un membre du foyer fiscal du contribuable ou une société dont un membre du foyer fiscal est associé

Déduction et logements vacants

Les logements vacants depuis plus de deux ans, pour des raisons tenant à la seule volonté du propriétaire, dans des zones continues d'urbanisation de plus de 200 000 habitants donnent lieu au paiement d'une taxe spécifique.

Les bailleurs tenus au paiement de cette taxe sur les logements vacants peuvent pratiquer une déduction forfaitaire de 30% du revenu foncier brut s'ils remettent le logement en location. Et cela, jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit la signature du bail. Ce bail doit être signé entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2007.

Aucun engagement de durée de location n'est exigé et le logement peut être loué en habitation principale ou secondaire, y compris à un ascendant ou descendant.