

Le régime micro-foncier

Principes généraux

Le régime "micro-foncier" repose sur les mêmes principes que le régime "micro-entreprise". Ce système ultra-simplifié de déclaration s'applique automatiquement aux propriétaires-bailleurs qui perçoivent moins de 15 000 euros (98 394 F) par an.

1. Le propriétaire porte le montant brut annuel de ses revenus fonciers sur la case prévue à cet effet sur la déclaration générale des revenus.
2. L'administration applique un abattement forfaitaire de 30% pour frais et charges et soumet donc au barème progressif 70% de ce revenu foncier brut.

Les contribuables concernés ne peuvent donc plus imputer aucune charge puisqu'ils bénéficient d'un abattement forfaitaire global. Mais les déficits fonciers passés non encore reportés peuvent être imputés sur le revenu foncier net du contribuable, calculé après l'abattement.

Conditions exigées

Le total annuel des revenus bruts fonciers encaissés par le foyer fiscal doit être inférieur à 15 000 euros (98 394 F) (hors TVA).

Le revenu brut comprend notamment les subventions de l'Anah, les indemnités d'assurance perçues pour loyers impayés.

Il n'est pas tenu compte des provisions pour charges payées par le locataire, ni des contributions sur les loyers (ancien droit de bail, taxe additionnelle, etc.).

Le plafond est apprécié en tenant compte de l'ensemble des loyers encaissés au cours de l'année, y compris les loyers en retard ou en avance.

Quand le propriétaire commence à percevoir des revenus fonciers en cours d'année, le plafond n'a pas à être ajusté prorata temporis.

Les revenus fonciers doivent être imposés selon le régime de droit commun.

Modalités d'option

Le propriétaire peut formuler une option pour le régime réel d'imposition au moment de la déclaration de revenus.

Cette option est irrévocable pendant une période de trois ans et se renouvelle ensuite tacitement pour la même période.