

# DECLARER LES REVENUS FONCIERS 2018

## IMPOSITION SELON UN REGIME REEL DECLARATIONS 2072/2044 ET 2042

### Rappel :

Malgré l'année blanche, il est nécessaire de déclarer les revenus fonciers 2018

### ATTENTION !

Des règles particulières s'appliquent en 2018

#### ➤ Détermination du revenu net foncier imposable 2018 : Règles applicables pour remplir les déclarations 2072/2044

Le revenu imposable de l'année 2018 est calculé normalement sous réserve des règles particulières de prise en compte des « charges récurrentes »



En pratique : il est déterminé comme les années précédentes, sauf en ce qui concerne les charges échues en 2018 et non payées

Recettes foncières encaissées en 2018

Charges

Charges récurrentes

Charges non-récurrentes

Charges dont l'échéance intervient en 2018 (même non acquittées)

Charges acquittées en 2018

+

Charges payées en 2018 afférentes à une échéance autre que 2018

- Primes d'assurance
- Impositions (sauf si déjà déduites)
- Intérêts d'emprunt
- Frais d'administration et gestion
- Provisions pour charges de copropriété

Dépenses de travaux  
(Entretien, réparation, amélioration des locaux d'habitation)

## ➤ Détermination du revenu net foncier imposable 2018 : Le résultat est reporté sur la déclaration 2042, ligne 4BA

### ◉ REVENUS FONCIERS (loyers, fermages, parts de SCI, affichage) ?

**Micro foncier :** Indiquez les recettes brutes (ne déduisez aucun abattement) ?

- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français

Recettes exceptionnelles n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt modernisation du recouvrement (déjà déclarées ligne 4BE)

Revenus fonciers imposables

4BE	
4BK	
4XD	
4BA	

Résultat net  
foncier imposable

## ➤ Détermination du CIMR au titre des revenus fonciers 2018

- ! Des règles particulières s'appliquent pour la détermination du CIMR qui permettra « d'effacer l'impôt » afférent aux revenus fonciers 2018 dits non exceptionnels

💡 En pratique : il faut déclarer les recettes foncières courantes et les recettes foncières totales sur la déclaration 2042

Revenu net déclaré ligne 4BA diminué des

- Majorations pour rupture d'engagement (Besson, Borloo...)
- Régularisations de charges de copropriété non déductibles

**Le montant des retraitements doit être porté ligne 4XC de la déclaration 2042**

Recettes correspondant à des loyers ou fermages

- **Et** échues en 2018 à raison de l'exécution normale du contrat
- **Et** encaissées en 2018
- **Et** ne couvrant pas une période de location supérieure à 12 mois
- **Et** ne consistant pas en la remise d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, de constructions ou d'aménagements

**Ces recettes sont à déclarer ligne 4XA de la déclaration 2042**

$$\text{CIMR} = \frac{\text{REVENU NET FONCIER IMPOSABLE DE 2018 (APRÈS CERTAINS RETRAITEMENTS)}}{\text{RECETTES FONCIÈRES RETENUES POUR LE CIMR}} \times \frac{\text{RECETTES FONCIÈRES TOTALES}}{\text{RECETTES FONCIÈRES TOTALES}}$$

**C'est la DGFIP qui calcule le revenu net foncier exceptionnel qui n'ouvre pas droit au CIMR**

**Les recettes foncières totales sont à déclarer sur la ligne 4XB de la déclaration 2042**

## ➤ Détermination des recettes foncières retenues pour le CIMR



En pratique, pour déterminer la ligne 4XA (Recettes foncières retenues pour le CIMR), il faut déduire les produits exceptionnels de la ligne 4XB

Recettes foncières totales encaissées en 2018

−

" Produits exceptionnels "

Par nature  
ou n'ayant pas vocation à se renouveler

En raison de leur date d'échéance  
ou au titre de la remise d'immeubles

- Revenus soumis au système du quotient tels que les pas-de-porte
- Ou ne correspondant ni à des loyers ni à des fermages
- Droits d'entrée versés par le preneur d'un bail rural
- Compléments de loyers et fermages spécifiques aux propriétés rurales
- Indemnités et subventions destinées à financer des charges déductibles (subventions ANAH par exemple)
- Indemnités de retard dans la livraison d'un immeuble donné en location ou destiné à l'être

- Recettes
- Non échues en 2018 à raison de l'exécution normale du contrat
  - Ou couvrant une période de location supérieure à 12 mois
  - Ou consistant en la remise d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, de constructions ou d'aménagements

## Exemple (issu du BOFiP)

### Données

Un propriétaire bailleur soumis à l'impôt sur le revenu selon le régime réel d'imposition des revenus fonciers a perçu en 2018, 100 000 € de revenus bruts fonciers, se décomposant en :

- 80 000 € de loyers échus en 2018 (revenu non exceptionnel)
- 20 000 € de pas-de-porte (revenu exceptionnel)

Les charges de la propriété s'élèvent à 60 000 € de dépenses de travaux déductibles

### Calcul du revenu net foncier

Le revenu net foncier est déterminé dans les conditions de droit commun sous réserve des dérogations apportées aux modalités de prise en compte des charges

➤ Le revenu net foncier est donc de 40 000 € (100 000 - 60 000)

### Calcul du revenu net foncier imposable de l'année 2018, qualifié de non exceptionnel, à retenir au numérateur de la formule de calcul du CIMR

Les revenus bruts fonciers non exceptionnels, soit 80 000 €, représentent 80 % du total des recettes foncières de l'année 2018

➤ Aussi, le CIMR sera calculé par l'administration fiscale sur la base d'un revenu net foncier imposable de l'année 2018, qualifié de non exceptionnel, de 32 000 € (80 % x 40 000)

➤ Le revenu net foncier imposable de 8 000 € (40 000 - 32 000) est considéré comme un revenu net foncier exceptionnel qui n'ouvre pas droit au bénéfice du CIMR

### Les éléments de cet exemple devraient être déclarés comme suit sur la déclaration 2042

#### REVENUS FONCIERS (loyers, fermages, parts de SCI, affichage) ?

Micro foncier : Indiquez les recettes brutes (ne déduisez aucun abattement) ?

- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français

Recettes exceptionnelles n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt modernisation du recouvrement (déjà déclarées ligne 4BE)

Revenus fonciers imposables

- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français

Déficit imputable sur les revenus fonciers

Déficit imputable sur le revenu global

Déficits antérieurs non encore imputés

Recettes foncières retenues pour le CIMR

Recettes foncières totales

Majorations et régularisations non retenues pour le CIMR

Amortissement "Robien" ou "Borloo neuf" déduit des revenus fonciers 2018 (investissements réalisés en 2009) ?

Taxe sur les loyers élevés (Report de la déclaration n°2042LE) ?

Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31/12/2018, cochez la case

4BE		
4BK		
4XD		40 000 €
4BA		
4BL		
4BB		
4BC		
4BD		80 000 €
4XA		
4XB		100 000 €
4XC		
4BY		0 €
4BH		
4BN	<input type="checkbox"/>	